Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA **İLİ /** ALANYA **İLÇESİ / TÜRKLER MAHALLESİ** /

320 ADA 1 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2025/OZ/57

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

Sevki TOLAN
e-imza
Bu belge ******** kimlik numarali Sevki TOLAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.**
Tarih: 31/12/2025 11:53

Kevser Demirci
e-imza
Bu belge ******** kimlik numarali Kevser Demirci tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.**
Tarih: 31/12/2025 11:56

Özgür AKDOGAN BULUT
e-imza
Bu belge ******** kimlik numarali Özgür AKDOGAN BULUT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.**
Tarih: 31/12/2025 11:52

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	14.10.2025
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	TÜRKLER Mah. CUMHURİYET BUL. GÖKAY SİTESİ D BLOK 1 DBLOK / 1 ve 3, R BLOK 1 RBLOK / 3, ALANYA/ANTALYA
DEĞERLEME TARİHİ	15.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	2025/OZ/57
RAPORUN KONUSU	Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi,18.676,78 m² yüzölçümlü 320 ada 1 parsel sayılı "21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli anayapıda, D blok 1 ve 3 bb ve R blokta 3 bb no'lu taşınmazların güncel piyasa değerinin ve kira değerinin tespiti
TAPU İNCELEMESİ	22.10.2025 tarihinde, saat 12:00-12:01 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar 3.5 başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Alanya Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz 1/1000 ölçekli Payallar Mahallesi Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında "Kısmen Turizm ve 2. Konut Yerleşme Alanı ve Kısmen Park" alanı içinde kalmaktadır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	**KDV Hariç Mevcut Durum Piyasa Değeri**: 18.000.000,00 TL (Onsekizmilyon**Türk Lirası)** KDV Dahil Mevcut Durum **Piyasa Değeri;** 18.180.000,00 TL (**OnSekizMilyonYüzSeksenBinTürk Lirası**)
RAPORU HAZIRLAYAN **DEĞERLEME UZMANI**	Şevki TOLAN (SPK Lisans No:400258)
DENETMEN	Kevser DEMİRCİ (SPK Lisans No: 403295)
SORUMLU **DEĞERLEME** UZMANI	Özgür AKDOĞAN BULUT (SPK Lisans No:402500)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; Hususlarını beyan ederiz.

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1
RAPOR BİLGİLERİ
1.1 İçindekiler
1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
1.3 Raporu Hazırlayanlar
1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
1.5 Değerleme Tarihi
1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2
ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
3.3 İmar Bilgileri
3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- TAKBİS Belgesi 2- Proje, ruhsat ve iskân belgeleri
3- Taşınmaz Fotoğrafları 4- Lisans Belgeleri

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025/OZ/57 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Özgür AKDOĞANBULUT (Sorumlu Değerleme Uzmanı), Kevser DEMİRCİ(Denetmen) ve Şevki TOLAN (Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Özgür AKDOĞANBULUT görev almıştır.

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 15.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.12.2025 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 14.10.2025 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 14.10.2025 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileşmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2025/OZ/57 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili tarafımızca daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yalı Mahallesi, Kadir Sokak, Helis More Residence, No:14, Daire:228, Kartal/İstanbul adresinde, 24.12.2009 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye'de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı'nın 19.03.2010 tarihli toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı ile kurulmuş olup, 14.10.2010 tarihi itibari ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne geçmiş ve ünvanı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirket Metro Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından portföy yönetim hizmeti almaktadır. Şirketin amacı, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Şirket merkezi; Esentepe mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity, No:171 A blok, Kat:17 Şişli/İSTANBUL adresinde yer almaktadır.

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, 18.676,78 m² yüzölçümlü 320 ada 1 parsel sayılı "21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası " nitelikli ana yapıda yer alan D blok 1 bb no'lu "Mesken ", 3 bb no'lu "Dubleks Mesken" ve R blok 3 bb no'lu" Dubleks Mesken" vasıflı 3 adet taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın mevcut hali ile güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, 18.676,78 m² yüzölçümlü 320 ada 1 parsel sayılı "21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası " nitelikli anayapıda yer alan D blok 1 bb no'lu "Mesken ", 3 bb no'lu "Dubleks Mesken" ve R blok 3 bb no'lu "Dubleks Mesken" vasıflı 3 adet taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

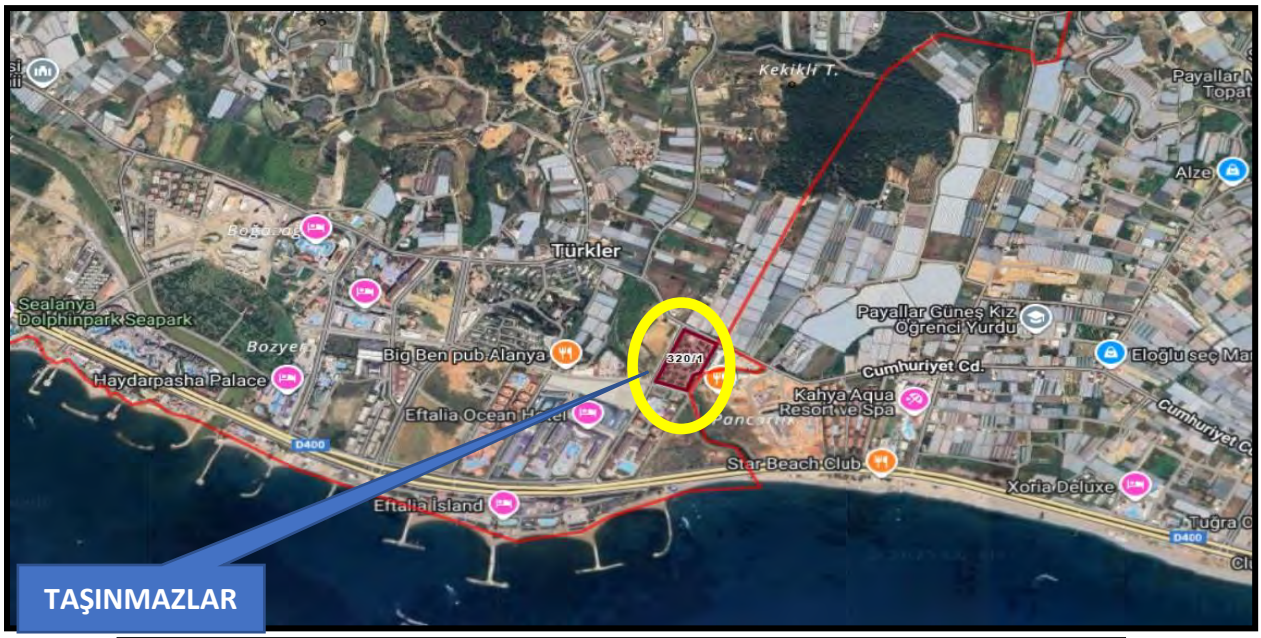
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmazlar; Türkler mah. Cumhuriyet bul. Gökay Sitesi D blok 1 D blok / 1 ve 3, R blok 1, R blok / 3, Alanya/Antalya adresinde konumludur.
Değerleme konusu taşınmazlar il merkezinin güneydoğu yönünde kuş uçuşu yaklaşık 100 km mesafede, bağlı olduğu Alanya ilçesinin kuzeybatısında, kuş uçuşu yaklaşık 17 km mesafede bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım; ilçe merkezinde yer alan Alanya adliyesi çıkış noktası olarak alındığında, kuzeyden geçen Mersin-Antalya yolu üzerinden kuzeybatı yönde yaklaşık 18 km ilerlenir. Mersin-Antalya yolunu kuzey yönde kesen Akdeniz Bulvarına girilerek yaklaşık 600 mt ilerlenir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu anayapı bu bulvar ile bulvarı doğu yönde kesen Cumhuriyet Caddesi köşesinde konumlu 1 kapı numaralı Gökay Sitesidir.

Taşınmazın bulunduğu bölge deniz kenarı çevresinde yazlık konut sitelerinin ve otellerin olduğu, denize daha uzak bölgelerde ise seraların olduğu bir bölgedir. Alt yapı sorunu bulunmayan bölgede ulaşım Mersin-Antalya yolu üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

D Blok Koordinatları: 36.599701,31.822801
R Blok Koordinatları: 36.598901,31.822001



3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmazların kat konum ve alan uygunluğu için TKGM Web portalında mevcut 06.06.2012 tarihli Kat İrtifak projesi incelenmiştir. Alanya Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde, değerleme konusu taşınmazlar için, 2 adet Yapı Ruhsatı ve 1 adet Yapı kullanma İzin Belgesi düzenlenmiş olup evrak detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

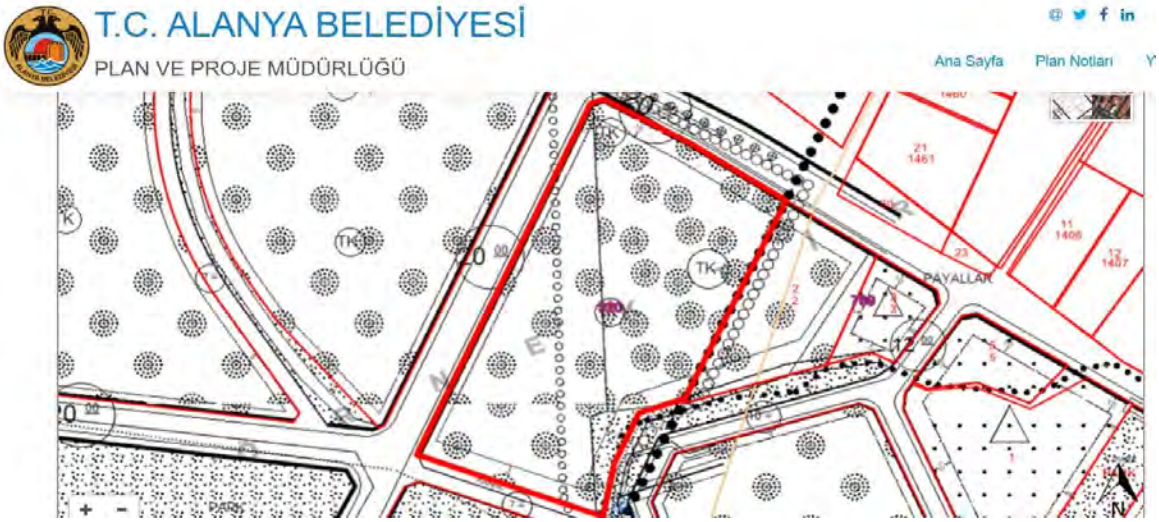
Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

BLOK	TARİH	SAYI	AÇIKLAMA	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT
D	5.02.2007	2007-01	YENİ YAPI RUHSATI	1	2	3
D	16.02.2011	2011-02	TADİLAT RUHSATI	1	2	3
D	20.11.2013	2013-09	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	1	2	3
R	5.02.2007	2007-01	YENİ YAPI RUHSATI	1	2	3
R	16.02.2011	2011-02	TADİLAT RUHSATI	1	2	3
R	20.11.2013	2013-09	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	1	2	3

İlgili dosya incelemesinde taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrağa (yapı tatil tutanağı, yıkım kararı v.b.) rastlanılmamıştır.

3.3. İmar Bilgileri

Alanya Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmazların bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Payallar Mahallesi Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında "Kısmen Turizm ve 2. Konut Yerleşme Alanı ve Kısmen Park" alanı içinde kalmakta olup, yapılaşma şartları: Turizm amaçlı kullanılması halinde: e: 0.50(maksimum e:0,90) , bina yüksekliği: 5 Kat, Konut amaçlı kullanımda ise: e: 0.30, bina yüksekliği: 2 Kat şeklindedir. Alınan şifahi bilgiye göre parselin 600 m² parka terki olup, söz konusu terk yapıları etkilememektedir.



Mer'i İmar Planı	PAYALLAR MAHALLESİ TURİZM MERKEZİ UYGULAMA İMAR PLANI
Fonksiyon	Kısmen Park / Kısmen Turizm Ve 2. Konut Yerleşme Alanı / Kısmen Turizm Ve 2. Konut Yerleşme Alanı

Tasdik Tarihi	-
Ölçeği	1/1000
İlçe	ALANYA
Mahalle	TÜRKLER

Pafta	O27C17A2B
Ada	320
Parsel	1
Hesap Alanı	18676,8522535349 m²

Yençok	
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-

3.4. **Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu**

Taşınmazlar için 22.10.2025 tarihinde saat 12:00-12:01 itibariyle alınan takbis belgelerine göre, son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.5 G**ayrimenkulün Takyidat Bilgileri**

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Taşınmazlar için 22.10.2025 tarihinde saat 12:00-12:01 itibariyle alınan takbis belgelerine göre taşınmazların tamamı üzerinde;

Beyanlar Bölümünde:

Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.08-03-2016 16:28 -8028

Yönetim Planı : 05/06/2012-06-06-2012 16:58 -12472

153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M²İDARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615 -17-08-2005 00:00 -11615

D blok 1 bb no'lu taşınmaz üzerinde ayrıca;

Eklenti: 3177704 -Depo- 06-06-2012 16:58 -12472

Kaydı bulunmaktadır.

Tablo 1. **Taşınmazın** Tapu Bilgileri

İLİ	ANTALYA	PAFTA	--
İLÇESİ	ALANYA	ADA	320
MAHALLESİ	TÜRKLER	PARSEL	1
MEVKİİ	KARGIÇİFTLİĞİ	**TAŞINMAZ KİMLİK NO**	77929013
YÜZÖLÇÜMÜ	18.676,78 m²	**ANA TAŞINMAZIN** VASFI	21 BLOKLU İKİ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
BLOK/KAT	D/ZEMİN	**BAĞIMSIZ BÖLÜM** NUMARASI	1
ARSA PAYI	1/88	**BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ**	MESKEN
CİLT/SAYFA	19/1810	**TARİH / YEVMİYE**	17.03.2014/8724
MALİK	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		

İLİ	ANTALYA	PAFTA	--
İLÇESİ	ALANYA	ADA	320
MAHALLESİ	TÜRKLER	PARSEL	1
MEVKİİ	KARGIÇİFTLİĞİ	**TAŞINMAZ KİMLİK NO**	77929015
YÜZÖLÇÜMÜ	18.676,78 m²	**ANA TAŞINMAZIN** VASFI	21 BLOKLU İKİ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
BLOK/KAT	D/1+ÇATI	**BAĞIMSIZ BÖLÜM** NUMARASI	3
ARSA PAYI	1/88	**BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ**	DUBLEKS MESKEN
CİLT/SAYFA	19/1812	**TARİH / YEVMİYE**	17.03.2014/8724
MALİK	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		

İLİ	ANTALYA	PAFTA	--
İLÇESİ	ALANYA	ADA	320
MAHALLESİ	TÜRKLER	PARSEL	1
MEVKİİ	KARGIÇİFTLİĞİ	**TAŞINMAZ KİMLİK NO**	77929069
YÜZÖLÇÜMÜ	18.676,78 m²	**ANA TAŞINMAZIN** VASFI	21 BLOKLU İKİ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
BLOK/KAT	R/1+ÇATI	**BAĞIMSIZ BÖLÜM** NUMARASI	3
ARSA PAYI	1/88	**BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ**	MESKEN
CİLT/SAYFA	19/1866	**TARİH / YEVMİYE**	28.03.2014/10508
MALİK	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup **Olmadığı Hakkındaki Görüş**

Değerleme konusu taşınmazların kat konum ve alan uygunluğu için TKGM Web portalında mevcut 06.06.2012 tarihli Kat İrtifak projesi incelenmiştir.Alanya Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde, değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş 2 adet Yapı Ruhsatı ve 1 adet Yapı kullanma İzin Belgesi düzenlenmiş olup evrak detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

BLOK	TARİH	SAYI	AÇIKLAMA	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT
D	5.02.2007	2007-01	YENİ YAPI RUHSATI	1	2	3
D	16.02.2011	2011-02	TADİLAT RUHSATI	1	2	3
D	20.11.2013	2013-09	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	1	2	3
R	5.02.2007	2007-01	YENİ YAPI RUHSATI	1	2	3
R	16.02.2011	2011-02	TADİLAT RUHSATI	1	2	3
R	20.11.2013	2013-09	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	1	2	3

İlgili dosya incelemesinde taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrağa (yapı tatil tutanağı, yıkım kararı v.b.) rastlanılmamıştır.

İşlem dosyasında yapılan incelemede taşınmazın yasal mevzuat çerçevesinde alması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu görülmüştür. Detay bilgilere Plan, Proje, Ruhsat Başlığı altında yer verilmiştir. Taşınmaz için temin edinilen TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede mevzuat kapsamında portföye alınmasına engel herhangi bir takyidat kaydının bulunmadığı anlaşılmıştır. Ayrıca taşınmaz halihazırda Gayrımenkul Yatırım Ortaklığı portföyündedir.

3.7 **Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların Yapı Denetimi Bilgütay Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır. (Atatürk Caddesi, Balta 2 İşhanı, No:11/1, Alanya / Antalya)

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olab**ileceğine İlişkin Açıklama**

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yer alan yapı proje ve eklerine uygun olarak yapılmış olup, bahsi geçen projenin tadil edilmesi, değişiklik yapılması durumunda iş bu gayrimenkul değerleme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

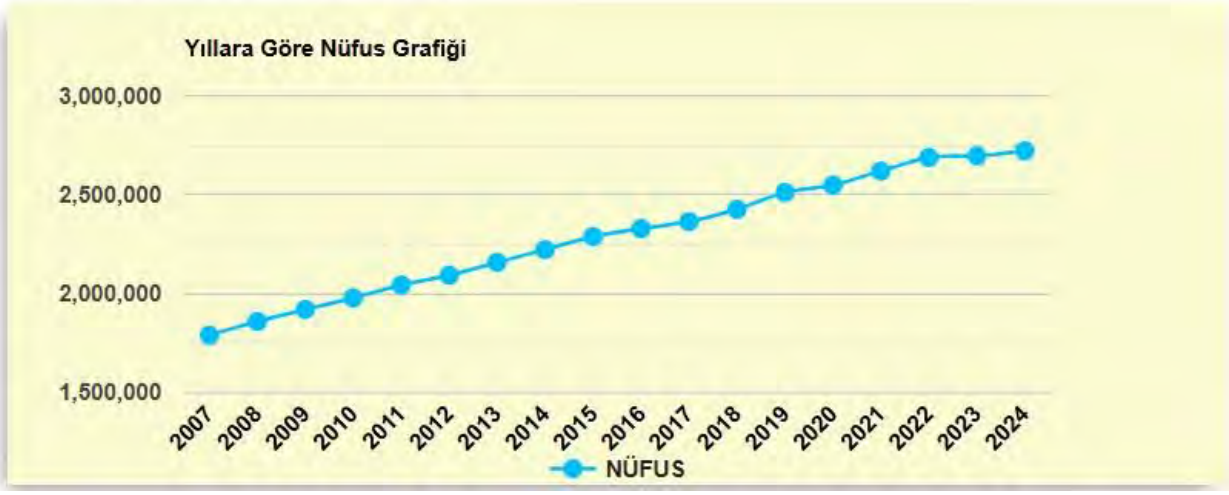
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Antalya **İli;**

Antalya ili Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32°35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasındadır.
Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İlin yüzölçümü 20.177 km2 kadardır. Bu Türkiye yüzölçümünün %2,6'sı kadarına karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüzölçümünün ise %17,6'sını oluşturur. 2013 yılında TBMM'de kabul edilen yeni Büyükşehir Belediyeleri kanunu ile Antalya iline bağlı 19 ilçe ve bu ilçe belediyeleri Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlanmış olup Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin hizmet alanı tüm ilin mülki sınırlarını kapsamıştır. Aynı yasa ile Antalya tüm belde belediyeleri kapatılmış tüm köyler gibi bağlı oldukları ilçe belediyelerine birer mahalle olarak katılmışlardır.

ANTALYA Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



Alanya **İlçesi**

Alanya, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'ndeki Antalya iline bağlı bir turizm ilçesidir. İl merkezine uzaklığı 154 kilometredir. Türkiye'nin güney sahillerinde bulunan Alanya, 1.598,51 km²'lik bir alana sahiptir ve TÜİK nüfus verilerine göre 2022'de nüfusu 364.180 kişidir. Alanya ilçesi idari olarak Antalya iline bağlıdır, Alanya Belediyesi ve ilçesi de Antalya Büyükşehir Belediyesi sorumluluk alanına girmiştir. Alanya'ya 45 kilometre mesafede bulunan Alanya Gazipaşa Havalimanı 2012 yılında faaliyete geçmiştir.
Stratejik konumu bakımından Akdeniz'in kıyı kesimlerinde küçük bir yarımada şeklindedir. Kuzeyinde Toros Dağları uzanır. Antalya Körfezi'nde, Anadolu'nun güney sahili boyunca Pamfilya ovasına yerleşmiş, kuzeyinde Toros Dağları ve güneyinde Akdeniz bulunan, Türk Rivierası sınırları dahilinde, kıyı şeridi boyunca 70 kilometrelik alana sahip bir ilçedir. Batıdan doğuya sahil şeridi boyunca Manavgat ilçesi, kuzeybatı kısımlarında dağlık bir araziye sahip Gündoğmuş ilçesi, kuzeyinde Hadim, doğusunda Taşkent ve Sarıveliler, güneydoğusunda ise Gazipaşa ilçeleriyle çevrilidir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

IMF, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025 yıllarında %3,2 düzeyinde büyüyeceğini öngördü. ABD ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde beklentilerin bir miktar altında büyüdü. Ülkede Eylül ayı çekirdek enflasyon verileri enflasyonist baskıların halen canlı olabileceğine işaret etti. ABD'de tarım dışı istihdam Ekim'de grevlerin ve kasırgaların etkisiyle yaklaşık son 4 yılın en düşük düzeyinde artış kaydederek işgücü piyasasına ilişkin aşağı yönlü riskleri gündemde tuttu. Euro Alanı ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4, yıllık bazda %0,9 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. ECB Ekim ayı toplantısında referans faiz oranlarında 25'er baz puanlık indirime gitti. Japonya Merkez Bankası (BoJ) ise politika faizini değiştirmeyerek %0,25 düzeyinde bıraktı. Yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %4,6 büyüyen Çin'de Ekim ayına ilişkin PMI verileri eşik değerin üzerinde gerçekleşti. Ekim'de endüstriyel metal fiyatları gerileme kaydederken, güvenli yatırım arayışları altın ve gümüş fiyatlarını destekledi. Dalgalı bir seyir izleyen petrol fiyatları Eylül sonuna göre yatay bir görünüm sundu. IMF'nin Ekim ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda sıkı parasal koşullara rağmen küresel ekonominin direncini koruduğu ve resesyon senaryosunun gerçekleşmediği vurgulanırken, orta vadede aşağı yönlü risklerin küresel büyüme görünümünü bozabileceği ifade edildi. Bu çerçevede para politikasının beklenenden uzun süre sıkı kalması, süregelen jeopolitik gerginlikler, Çin'de durgunluğun derinleşmesi, finansal piyasalardaki kırılganlık ve korumacı tedbirlerin yükselişi büyümeyi baskılayabilecek unsurlar olarak sıralandı. Bu varsayımlar paralelinde 2024 ve 2025 için küresel büyüme tahminlerini %3,2 olarak belirleyen IMF, bir önceki rapora göre 2024 öngörüsünü korurken 2025 öngörüsünü 0,1 puan aşağı yönlü revize etmiş oldu. Kuruluş, Türkiye için 2024 büyüme tahminini aşağı yönlü revizyonla %3,0 düzeyinde belirlerken, 2025 büyüme tahminini %2,7 olarak korudu. Dünya genelinde enflasyona karşı verilen mücadelenin büyük oranda başarılı olduğunu belirten IMF, Türkiye'de yıllık enflasyonun 2024 sonunda %43, 2025 sonunda %24 düzeyinde gerçekleşmesini bekliyor. ABD'de Eylül ayına ilişkin manşet enflasyon verileri petrol fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle gerilemeye devam etse de enflasyonist baskılardaki zayıflamanın beklentilerden yavaş gerçekleştiğine işaret etti. Bu

dönemde TÜFE %0,1 oranındaki piyasa öngörüsüne karşılık aylık bazda %0,2 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu da %2,4 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Öte yandan, Eylül'de çekirdek göstergeler enflasyon görünümünde daha belirgin bir bozulmaya işaret etti. Bu dönemde çekirdek TÜFE aylık bazda %0,3 artarken, yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Ağustos'taki %3,2 düzeyinden %3,3'e yükselerek enflasyon dinamiklerinin beklenen ölçüde zayıflamadığına işaret etti. Eylül'de kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endekslerindeki aylık artış da bir önceki aya göre ivme kazanarak manşette %0,2, çekirdekte %0,3 düzeylerinde gerçekleşti. Euro Alanı ekonomisi öncü verilere göre yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4 ile %0,2 düzeyindeki piyasa beklentisinin oldukça üzerinde büyüdü. Yılın ikinci çeyreğinde daralan Almanya ekonomisinin üçüncü çeyrekte büyüme kaydetmesi, Euro Alanı'nın genel görünümüne pozitif katkı sağladı. Böylece bölgede dönemsel GYSH büyümesi son 9 çeyreğin en olumlu performansını gösterirken, yıllık bazda büyüme oranı da %0,9 seviyesine ulaştı. Ekim ayında imalat PMI 46,0 ile eşik değerin altında kalmaya devam etse de son 5 ayın en yüksek düzeyine ulaşarak sektörde daralmanın yavaşladığını gösterdi. Hizmetler PMI ise 51,2 ile son 8 ayın en düşük seviyesine gerilemesine karşılık sektörde genişlemenin sürdüğüne işaret etti. Çin'de ise ekonomik büyüme üçüncü çeyrekte yıllık bazda %4,6 ile beklentiyi bir miktar aşsa da bir önceki çeyrek performansının 0,1 puan altında kaldı. Eylül ayında TÜFE'nin artış yönündeki beklentiye karşılık değişim göstermemesi paralelinde yıllık TÜFE enflasyonu %0,4 düzeyine indi. Bu dönemde üretici fiyatları yıllık bazda %2,8 düşüşle öngörülenden hızlı geriledi. Çin ekonomisinde durgunluğun sürdüğüne işaret eden büyüme ve enflasyona karşılık, Ekim ayına ilişkin PMI verileri ekonomide toparlanma sinyali verdi. NBS tarafından yayımlanan resmi PMI verileri Ekim'de imalat sanayiinin (50,1) beş ay sonra ilk kez genişleme eğiliminde olduğunu, hizmet sektöründe (50,2) ise olumlu gidişatın sürdüğünü gösterdi

Dünya Bankası Tahminleri

	Haziran 2024 Tahminleri (%)			Değişim* (% puan)	
	2024	2025	2026	2024	2025
Büyüme					
Dünya	**2,6**	**2,7**	**2,7**	**0,2**	**0,0**
GE	**1,5**	**1,7**	**1,8**	**0,3**	**0,1**
ABD	2,5	1,8	1,8	0,9	0,1
Euro Alanı	0,7	1,4	1,3	0,0	-0,2
Japonya	0,7	1,0	0,9	-0,2	0,2
GOE	**4,0**	**4,0**	**3,9**	**0,1**	**0,0**
Çin	4,8	4,1	4,0	0,3	-0,2
Rusya	2,9	1,4	1,1	1,6	0,5
Brezilya	2,0	2,2	2,0	0,5	0,0
Türkiye	3,0	3,6	4,3	-0,1	-0,3
Küresel Enflasyon	**3,5**	**2,9**	**2,8**	**-0,2**	**-0,5**
Dünya Ticaret Artışı	**2,5**	**3,4**	**3,4**	**0,2**	**0,3**

(*) Ocak 2024 tahminlerinden farkı
(GE) Gelişmiş ekonomiler
(GOE) Gelişmekte olan ekonomiler

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

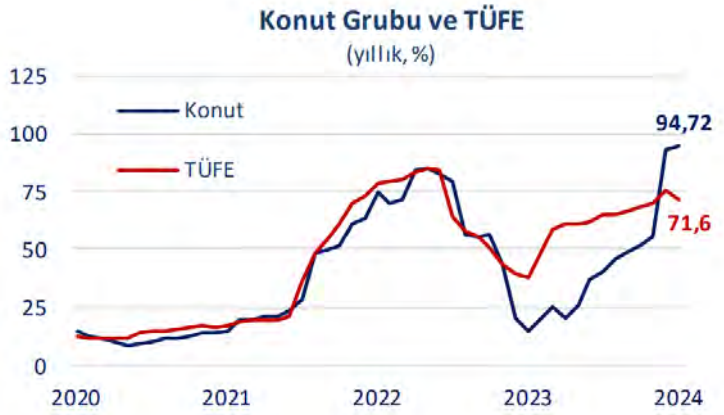
Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Ağustos ayında %8,5'e geriledi. Ağustos ayında işsizlik oranındaki düşüşte işgücündeki 10 bin kişilik azalışa karşılık istihdam edilenlerin 78 bin kişi artması etkili oldu. Bu dönemde istihdam oranı %49,7'ye yükselirken, işgücüne katılım oranı %54,3 oldu. Öte yandan, en geniş tanımlı işsizlik oranı olan atıl işgücü oranı Ağustos'ta Temmuz ayına göre 0,7 puan artarak %27,2 oldu. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Haziran (-%5) ve Temmuz (-%4) aylarının ardından Ağustos ayında da yıllık bazda %5,3 daraldı. Bu dönemde üretim imalat sanayii ile madencilik ve taş ocakçılığı sektörlerinde yıllık bazda %5,4 azalırken, elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme sektöründeki %1,6'lık artış ana endeksteki düşüşü sınırlandırdı. 24 imalat sanayii sektöründen 17'sinde üretim yıllık bazda gerilerken, en sert düşüş Nisan ayından bu yana daralan motorlu kara taşıtları imalatında gerçekleşti. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre ise sanayi üretimi Ağustos'ta aylık bazda %1,6 oranında geriledi.

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

Endeksin detayları, daralmanın tüm ana sektörler geneline yaygın olduğunu gösterdi. İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından yayımlanan Türkiye imalat PMI verisi Ekim'de 45,8'e yükselse de art arda yedinci ayda da eşik değerin altında kalarak sektörde zorlu faaliyet koşullarının sürdüğüne işaret etti. Bu dönemde üretim ve yeni siparişler yavaşlarken, siparişlerdeki durgunluğun etkisiyle istihdam ve satın alma faaliyetleri de geriledi. Girdi stoklarında Mayıs 2020'den bu yana en sert düşüşün kaydedilmesi dikkat çekti. Diğer taraftan, endekse göre enflasyonist baskıların yılın son çeyreğinin başında da azalmaya devam etmesi olumlu bir gelişme olarak izlendi. Sektörel bazda incelendiğinde PMI verisinin gıda ürünleri imalatı sektöründe üç ayın ardından yeniden 50 eşik değerinin üzerine çıktığı, diğer sektörlerde ise daralma bölgesindeki seyrin sürdüğü görüldü. Yıllık enflasyon beklentileri Ekim'de gerilemeye devam etti. Ağustos ayında mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ticaret satış hacmi aylık bazda %2,9 ile son 5 ayın en hızlı yükselişini kaydetti. Toptan ve perakende satış hacimleri de aylık bazda sırasıyla %3,5 ve %2,2 yükseldi. Ağustos'ta perakende satış hacmi aylık bazda otomotiv yakıtı dâhil tüm alt kalemlerde artış kaydetti. Perakende satışlardaki yıllık artış %13,3 ile Mart ayından bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Mayıs ayından bu yana yıllık bazda daralan toptan ticaret satış hacmi de Ağustos'ta yıllık bazda %3,1 oranında arttı. Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre, tüketici güven endeksi Ekim'de aylık bazda %3 artarak 80,6 düzeyine ulaştı. Böylece yükselişini üçüncü ayına taşıyan endeks, Haziran 2023'ten bu yana en yüksek seviyesinde kaydedildi. Endeksin detayları incelendiğinde gelecek 12 aylık dönemde hanenin maddi durum beklentisine ilişkin değerlendirmeler %6,1 oranında iyileşirken, konut satın alma veya inşa ettirme (%15,6) ile otomobil satın alma (%12,3) ihtimallerindeki hızlı artışlar dikkat çekti. Ekim ayında mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi de aylık bazda 3 puan artışla 102,2 seviyesine yükseldi. Bu dönemde sektörel güven hizmet ve perakende ticaret sektörlerinde sırasıyla %1,5 ve %0,1 artarken, inşaat sektöründe %1,7 oranında geriledi. Böylece, ekonomik güven endeksi Ekim ayında %3,2 oranında artarak 98 oldu. Aynı dönemde mevsimsellikten arındırılmış imalat sanayii kapasite kullanım oranı ise aylık bazda 0,7 puan düşüşle %75,2'ye indi. Konut satışlarında Temmuz ve Ağustos aylarında gözlenen yıllık artış Eylül'de ivme kazandı. Bu dönemde satışlar geçen yılın aynı ayına kıyasla %37,3 oranında yükselerek 140.919 adet düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde ipotekli satışlar %87,4 ile bu yıl ilk kez yıllık bazda artış kaydederken, diğer satışlar da %32,8 yükseldi. Böylece, Haziran'dan bu yana ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı kademeli olarak artsa da %9,7 ile sınırlı kalmaya devam etti. Eylül'de ilk el satışların toplam konut satışları içindeki payı da %31,8 düzeyinde gerçekleşti. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise yıllık bazda %5,2 oranında artarak 947.236 adet oldu. Eylül'de konut fiyatları aylık bazda %1 yükselirken, endeksteki yıllık artış %27,4 ile Haziran 2020'den beri en düşük düzeyinde kaydedildi. Böylece, konut fiyatlarındaki yıllık reel gerileme derinleşerek %14,7 oldu. TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %2,3 artışla 22 milyar USD düzeyine ulaşırken, ithalat %10,7 gerileyerek 27 milyar USD seviyesinde kaydedildi. Böylece, dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %42,7 daralarak 5 milyar USD oldu. Ağustos 2023'te %71,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı, bu yılın aynı ayında %81,5 ile 2024'ün en yüksek seviyesine ulaştı. Cari işlemler hesabı Haziran ve Temmuz aylarının ardından Ağustos'ta da fazla verdi. Bu dönemde cari fazla 4,3 milyar USD ile piyasa beklentileri paralelinde ve son 5 yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Ağustos'ta dış ticaret açığında yıllık bazda kaydedilen düşüş ve turizm sezonunun etkisiyle olumlu bir görünüm sergileyen yolcu taşımacılığı gelirleri cari işlemler hesabını destekleyen başlıca kalemler oldu. Cari açık yılın ilk 8 aylık döneminde yıllık bazda %75,2 oranında daralarak 9,7 milyar USD olurken, 12 aylık kümülatif verilere göre 11,3 milyar USD ile Aralık 2021'den bu yana en düşük düzeyine indi.

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

Ekim	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2023	2024	2023	2024
Aylık	3,43	2,88	1,94	1,29
Yılsonuna Göre	55,00	39,77	38,70	27,17
Yıllık	61,36	48,58	39,39	32,24
Yıllık Ortalama	54,26	62,02	58,46	43,93



Ülkelerin mali suçlar ve terörizmin finansmanı konularında derecelendirmelerini yapan Mali Eylem Görev Gücü (FATF), Ekim 2021'den beri gri listede bulunan Türkiye'yi, ülkenin stratejik eksikliklerini giderdiğini duyurarak 28 Haziran itibarıyla ilgili listeden çıkardığını açıkladı. Yurt içinde uygulanmakta olan sıkı para politikasına rağmen aylık enflasyon gerçekleşmelerinde beklenen iyileşmenin henüz kaydedilemediği görülüyor. Hizmet enflasyonundaki yavaşlama olumlu bir gelişme olarak not edilirken, döviz kurlarındaki ve enerji fiyatlarındaki yatay seyre karşılık enflasyonist beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının istenilen ölçüde düzelmemesi enflasyonun katı bir görünüm sergilemesine yol açıyor. Bununla birlikte, yıllık enflasyonda yüksek bazın da etkisiyle kaydedilen gerilemenin yanı sıra dış ticaret açığındaki daralmanın ve turizm gelirlerinin desteğiyle cari açıkta gözlenen iyileşme kredi derecelendirme kuruluşlarının değerlendirmelerine olumlu yansıyor.
*Bölüm içinde yer alan maddi ve istatistiki bilgiler IMF 2024 raporundan alınmıştır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık–2023);

• Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.

• Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.

• Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

• Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.
• Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

• Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

• İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

• Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

• Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

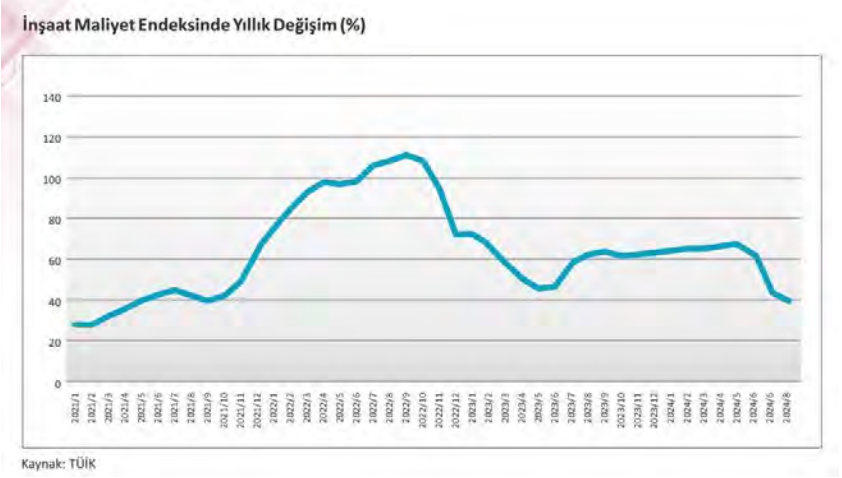
2024 yılı ilk çeyreğinde %11,1 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme rakamı kaydeden inşaat sektörü ikinci çeyrekte de %6,5 büyümüş, böylece deprem bölgesindeki yeniden imar faaliyetleri ile kazandığı ivme ile üst üste 7 çeyrek dönem boyunca aralıksız büyümesini sürdürmüştür. Gayrimenkul sektöründe ise büyüme %3,7 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının ikinci çeyreğinde dezenflasyon sürecinde uygulanan sıkı para politikaları ile ekonominin genelinde önemli bir yavaşlama yaşanırken, inşaat sektörünün de yavaşlayacağı öngörülmektedir. İnşaat sektöründe çeyrek dönemler itibariyle harcamalar yüksek büyümeler göstermiş, 2024 yılı ikinci çeyrek döneminde inşaat harcamaları geçen yılın aynı dönemine göre %89,3 artarak 1,57 trilyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu yüksek büyümede enflasyon/inşaat maliyetleri artışı da önemli rol oynamıştır. İnşaat harcamaları reel olarak ikinci çeyrekte %8,0 artmıştır. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde dezenflasyon sürecinin etkileri inşaat sektöründe daha da belirginleşmiş, sıkılaştırma politikalarının finansman üzerindeki etkisi ağırlaşmıştır. Özellikle kredi büyümesine getirilen sınırlar, yüksek finansman maliyetleri ve likiditenin azaltılması önümüzdeki dönemde inşaat sektörünün büyümesini sınırlayacak en önemli unsurlar olarak öne çıkmıştır. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Ağustos ayında yıllık %41,8 artmıştır. Toplam cironun alt

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

detaylarına bakıldığında; 2024 yılı ağustos ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %26,7, inşaat ciro endeksi %75,0, ticaret ciro endeksi %42,8 ve hizmet ciro endeksi %55,5 oranında yükselmiştir. Temmuz ayında aylık bazda %3,7 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksi %1 ve ticaret ciro endeksi %10,9, inşaat ciro endeksi %4,2 ve hizmet ciro endeksi %3,3 artmıştır. TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen ılımlı da olsa devam etmiştir. Endeks Ağustos ayında aylık bazda %1,18, yıllık bazda ise %41,54 oranında artmıştır. Böylelikle inşaat maliyetlerinde Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artış yaşanmıştır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi yıllık bazda %34,98 ve aylık bazda %1,30, işçilik endeksi ise yıllık bazda %56,86 ve aylık bazda %0,93 oranında yükselmiştir. Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %1,38, yıllık bazda %42,95 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %1,65, işçilik endeksi 0,86, yıllık bazda malzeme endeksi %37,10, işçilik endeksi ise %55,88 yükselmiştir. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, aylık bazda %0,52, yıllık bazda %37,13 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %0,23, işçilik endeksi %1,20, yıllık bazda malzeme endeksi %28,83, işçilik endeksi ise %60,49 yükselmiştir. TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının üçüncü çeyreğinde de bir önceki çeyrekte olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Temmuz ayında 87,1, Ağustos ayında 88,0, Eylül ayında ise 87,8 değerini almıştır. Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından yayımlanan İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre 0,05 puan azalarak 67,14 puan seviyesine gerilemiştir. Bileşik Endeks, yerel seçimlerin ardından Temmuz ayında yaşanan ilk artış sonrası iki ay üst üste gerileme kaydetmiştir. Raporda, çalışma gün sayısındaki iniş çıkışların etkilerinin ortadan kalkması ile Bileşik Endeks eğiliminin daha sağlıklı hale geldiği belirtilirken, bundan sonraki süreçte büyük ölçüde ekonomi politikalarının etkileri ve ihracat pazarlarındaki gelişmeler ile şekilleneceğine ve endekslerde toparlanmanın ötelendiğine dikkat çekilmiştir.

Türkiye İMSAD raporuna göre; Eylül ayında Faaliyet Endeksi, bir önceki aya göre 0,4 puan artarak 140,9 puana yükselmiştir. Ağustos ayında zayıflayan faaliyetlerin Eylül ayında sınırlı ölçüde toparlandığı ve Faaliyet Endeksi'ne mevsimsellik katkısının sınırlı kaldığı belirtilen raporda, ekonomide uygulanan sıkılaştırma politikasının iç pazardaki yavaşlatıcı etkilerinin yaşanmaya devam ettiği, bununla birlikte küresel pazarlardaki durgunluğun sürdüğü vurgulanmıştır. Faaliyet Endeksi'nin sezonun en yüksek aylarında sınırlı artış gösterdiğine dikkat çekilen raporda, ekonomide uygulanan sıkılaşma politikasının iç talebi sınırladığı, ihracatın sınırlı artış gösterdiği ve iç talepteki daralma nedeniyle ihracata ağırlık verilmeye çalışıldığı ifade edilmiştir. Güven Endeksi ise, özellikle iç pazardaki yavaşlamanın olumsuz etkisi ile Ağustos ayında bir önceki aya göre 0,4 puan düşerek 30,03 puan olarak gerçekleşmiş, Eylül ayında ise sabit kalarak üçüncü çeyrekte de kırılgan ve zayıf görünümünü sürdürmüştür. Beklenti Endeksi de Eylül ayında bir önceki aya göre 0,4 puan azalarak 53,6 puan seviyesine inmiştir.

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerleme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu anayapı; Antalya ili, Alanya ilçesi, Türkler Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, 1 kapı no'lu Gökay Sitesidir. Anayapı "21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli 18.676,78 m² yüzölçümlü 320 ada 1 parsel sayılı taşınmazdır. Taşınmazların konumlu olduğu parsel geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup, topoğrafik olarak eğimsiz yapıdadır. Parselin kuzeydoğu yönde Cumhuriyet Bulvarına, kuzeybatı yönde Akdeniz Bulvarına cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde bulunan anayapı, betonarme yapı tarzında, ruhsat ve iskanına göre IIIA yapı sınıfında,21 adet blokta toplam 88 bağımsız bölümden oluşmaktadır.19 adet blokta 4'er adet bağımsız bölüm,2 adet blokta (S blok ve P blok)6'şar adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu D blok vaziyet planına göre ve mahallinde kuzeydoğudan güneybatıya 2.sırada ,doğudan batıya 2.blok, R blok ise güneybatıdan kuzeydoğuya 2.sırada doğudan batıya 2.bloktur.Anayapıda ,sosyal alanlar ve ortak açık yüzme havuzu bulunmaktadır.

D blok 1 bb no'lu Mesken: Değerleme konusu taşınmaz kuzey cepheden sağlanan bina girişine göre sol tarafta yer almaktadır. Taşınmaz projesine göre brüt 80 m² alanlı bodrum katta; depo alanı ve zemin balkonu, 78 m² brüt alanlı zemin katta; hol, salon, açık mutfak, yemek odası, yatak odası, banyo ve balkondan oluşmaktadır. Mesken toplam 158 m² alanlıdır. Projesinde meskenin bodrum kata erişimi olmamakla birlikte, mahallinde ara merdiven vasıtası ile taşınmaz dubleks mesken haline getirilmiştir. Taşınmazın dış kapısı çelik, iç kapıları panel kapı, pencere doğramaları pvc, zeminleri, kısmen seramik, kısmen laminat parke, duvarları boyalıdır.

D blok 3 **bb no'lu** Dubleks Mesken: Değerleme konusu taşınmaz kuzey cepheden sağlanan bina girişine göre sol tarafta yer almaktadır. Taşınmaz projesine göre brüt 80 m² alanlı 1. katta; salon, açık mutfak, hol, yatak odası, banyo ve balkon, 54 m² brüt alanlı çatı katta; hol, banyo, 2 adet yatak odası ve 13 m² alanlı açık terastan oluşmaktadır. (Söz konusu teras yasal alana dahil edilmemiş olup, değerlemede şerefiye olarak dikkate alınmıştır.) Mesken toplam 134 m² alanlıdır. Taşınmazın dış kapısı çelik, iç kapıları panel kapı, pencere doğramaları pvc, zeminleri, kısmen seramik, kısmen laminat parke, duvarları boyalıdır.

R blok 3 **bb no'lu** Dubleks Mesken: Değerleme konusu taşınmaz güney cepheden sağlanan bina girişine göre sol tarafta yer almaktadır. Taşınmaz projesine göre brüt 80 m² alanlı 1. katta; salon, açık mutfak, hol, yatak odası, banyo ve balkon, 54 m² brüt alanlı çatı katta; hol, banyo, 2 adet yatak odası ve 13 m² alanlı açık terastan oluşmaktadır. (Söz konusu teras yasal alana dahil edilmemiş olup, değerlemede şerefiye olarak dikkate alınmıştır.) Mesken toplam 134 m² alanlıdır. Taşınmazın dış kapısı çelik, iç kapıları panel kapı, pencere doğramaları pvc, zeminleri, kısmen seramik, kısmen laminat parke, duvarları boyalıdır.
D blok 3 bb ve R blok 3 bb'de çatı katta oda ve banyo alanında toplam yaklaşık 3,5 m² büyüme yapılmış olup, söz konusu büyümenin inşai değerinin düşük olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerleme tarihi itibari ile tamamlanmış yapı bulunmakta olup taşınmazın değer takdirinde mevcut durumu ve kat alanları esas alınarak değerleme çalışması yapılmıştır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazın halihazırda var olan kat alanları onaylı projesi ile uyumlu görülmüştür. Konu taşınmazın değer takdirinde halihazırda onaylı projesine uyumlu şekilde inşa edilmiş olan projenin mevcut teknik özellikleri esas takdir edilmiştir.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler
Olumlu Faktörler

- Denize yakın konumda olması
- İskanlı olması
- Site içinde yer almaları

Olumsuz Faktörler

- Yazlık amaçlı kullanım ile sınırlı olması
- Emlak piyasasındaki belirsizlik

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yer alan yapı tamamlanmış olup ruhsat yenileme ihtiyacı bulunmamaktadır. Onaylı projesinde herhangi bir değişiklik yapılması durumunda yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu taşınmazlar değerleme tarihi itibari ile "Yazlık mesken" olarak kullanılmaktadır.

4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödemenin nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır.
Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir.

Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.
Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.
Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 **Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.
Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir.
Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.
Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.
Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.
Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.
Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.
Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özelikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal

karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.11 **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma** Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlar D Blok 1 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken, D Blok 3 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken ve R Blok 3 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazın değerlerinin hesaplanmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılmıştır. Bahsi geçen yöntemlerde Pazar verilerinin edinilmesi adına Pazar analizi yapılarak ilgili veriler edinilmiştir.

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde "Emsal karşılaştırma" ve "Gelir Yöntemi" kullanılmıştır.
Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlamaları yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, mimari özellik, inşai kalite, bina yaşı ve manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş olup pazarlık payları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

4.13 **Nakit/Gelir Akımları Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın "Mevcut Durum Değeri" takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

4.14 **Maliyet Oluşumları Analizi**

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup, değerlemede "maliyet Analizi " kullanılmamıştır.

4.15 **Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

Bu yöntemde pazar verilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmıştır.
Emsaller
MESKEN-SATILIK
1- REMAX SELENGA (Tel: 0 242 504 55 77)
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer site özelliklerine sahip 250m² beyan edilen, 190m² alanlı olduğu düşünülen tripleks mesken 9.500.000.TL bedelle satılıktır.
2- **FATİH ÇALIŞ ALANYAM GAYRİMENKUL** (Tel: 0 553 898 47 10)
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede benzer iç mekan özelliklerine sahip 158m² alanlı olduğu düşünülen, bodrum+zemin katta konumlu dubleks mesken 6.750.000.TL bedelle satılıktır. Zemin dubleksi olması sebebiyle şerefiyesi düşüktür.
3- EM GROUP (Tel: 0 242 517 14 24)
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer site özelliklerine sahip 180m² alanlı olduğu düşünülen tripleks mesken 9.000.000.TL bedelle satılıktır.
4- **TURYAP GARDEN GAYRİMENKUL** (Tel: 0 242) 743 38 38)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer site özelliklerine sahip 145m² beyan edilen, 115m² alanlı olduğu düşünülen dubleks mesken 5.750.000.TL bedelle satılıktır.

5- **REMAX STAR GAYRİMENKUL** (Tel: 0 242 742 33 44)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer site özelliklerine sahip ve vasat iç mekan özelliklerinde, 210m² beyan edilen, 160m² alanlı olduğu düşünülen dubleks mesken 7.495.000.TL bedelle satılıktır.

MESKEN-**KİRALIK**

6- **FATİH ÇALIŞ ALANYAM GAYRİMENKUL (**Tel: 0 553 898 47 10)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede benzer iç mekan özelliklerine sahip 1+çatı katta konumlu dubleks mesken 26.000.TL/Ay bedelle kiralıktır.

7- **SAHİBİ (**Tel: 0 533 687 09 89)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, site içinde, benzer iç mekan özelliklerine sahip bodrum+zemin katta konumlu,100 m² alanlı olduğu beyan edilen,deniz manzaralı dubleks mesken 30.000.TL/Ay bedelle kiralıktır.

8- ECO HOMES GAYRIMENKUL (Tel: 0 532 496 93 27)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, site içinde, benzer iç mekan özelliklerine sahip bodrum+zemin katta konumlu,110 m² alanlı olduğu beyan edilen, deniz manzaralı dubleks mesken 25.000.TL/Ay bedelle kiralıktır.

EMSAL DETAY TABLOSU -MESKEN-SATILIK

EMSALLER	BRÜT ALAN (m²)	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME	YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEREFİYE FARKI DÜZELTMESİ	PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	MANZARA DÜZELTMESİ	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m²)
E1	190,00	9.500.000	50.000,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	-10,00%	0,00%	-8,00%	46.000,00
E2	158,00	6.750.000	42.721,52	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	42.721,52
E3	180,00	9.000.000	50.000,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	-10,00%	0,00%	-8,00%	46.000,00
E4	115,00	5.750.000	50.000,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	-10,00%	0,00%	-8,00%	46.000,00
E5	160,00	7.495.000	46.843,75	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	46.843,75
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)													45.513,05

EMSAL DETAY TABLOSU -MESKEN-KİRALIK

EMSALLER	BRÜT ALAN (m²)	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME	YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEREFİYE FARKI DÜZELTMESİ	PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	MANZARA DÜZELTMESİ	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m²/Ay)
E6	134,00	26.000	194,03	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	174,63
E7	100,00	30.000	300,00	0,00%	15,00%	0,00%	4,00%	0,00%	8,00%	-10,00%	-15,00%	2,00%	306,00
E8	110,00	25.000	227,27	0,00%	15,00%	0,00%	4,00%	0,00%	8,00%	-10,00%	-10,00%	7,00%	243,18
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²/ay)													241,27

4.16 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda, taşınmaza yakın konumda yer alan emsal satılık Konut nitelikli taşınmazlar için talep edilen birim satış fiyatlarının uyumlaştırılması sonucunda konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile toplam 18.000.000.-TL değer olarak hesaplanmıştır.
Hesap detayı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU						
BB NO	YASAL ALAN(m^2)	MEVCUT ALAN(m^2)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m^2)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m^2)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
D BLOK 1 BB	158	158	₺36.708,86	₺36.708,86	₺5.800.000,00	₺5.800.000,00
D BLOK 3 BB	134	134	₺45.522,39	₺45.522,39	₺6.100.000,00	₺6.100.000,00
R BLOK 3 BB	134	134	₺45.522,39	₺45.522,39	₺6.100.000,00	₺6.100.000,00
TOPLAM					₺18.000.000,00	₺18.000.000,00

4.17 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlardan; D Blok 1 bağımsız bölüm numaralı mesken 32.000.TL/Ay, D Blok 3 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken 33.000.TL/Ay ve R Blok 3 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken 33.000.TL/Ay olarak hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda taşınmazların bağımsız bölüm bazında detay hesaplamasına yer verilmiştir.
Bölgede yapılan incelemede kiralık mülklerin amorti süresinin 15 yıl, kapitalizasyon oranının ise yaklaşık % 6,5-7 civarı olarak hesaplanmasının uygun olacağı tespit edilmiş ve değerleme buna göre gerçekleştirilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM KİRA DEĞER TABLOSU								
BB NO	YASAL ALAN(m^2)	MEVCUT ALAN(m^2)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m^2/ay)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m^2/ay)	YASAL KİRA DEĞERİ (TL/ay)	MEVCUT KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YASAL KİRA DEĞERİ (TL/Yıl)	MEVCUT KİRA DEĞERİ (TL/Yıl)
D BLOK 1 BB	158	158	₺202,53	₺202,53	₺32.000,00	₺32.000,00	₺384.000,00	₺384.000,00
D BLOK 3 BB	134	134	₺246,27	₺246,27	₺33.000,00	₺33.000,00	₺396.000,00	₺396.000,00
R BLOK 3 BB	134	134	₺246,27	₺246,27	₺33.000,00	₺33.000,00	₺396.000,00	₺396.000,00
TOPLAM					₺98.000,00	₺98.000,00	₺1.176.000,00	₺1.176.000,00

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU						
BB NO	YASAL ALAN(m^2)	MEVCUT ALAN(m^2)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/m^2)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
D BLOK 1 BB	158	158	₺384.000,00	6,67%	₺5.760.000,00	₺5.760.000,00
D BLOK 3 BB	134	134	₺396.000,00	6,60%	₺6.000.000,00	₺6.000.000,00
R BLOK 3 BB	134	134	₺396.000,00	6,60%	₺6.000.000,00	₺6.000.000,00
TOPLAM	426	426	₺1.176.000,00		₺17.760.000,00	₺17.760.000,00

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina, iskanlı ve kat mülkiyetli olup değerleme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde tamamlanmış yapı bulunmakta olup tarafımızca başkaca herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.
En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan araştırmalar neticesinde, mer'i imar planında taşınmaz için belirtilen "Konut" alanı lejandı esas alınarak onaylanan projesindeki Konut fonksiyonunun "yasal olarak mümkün olma" kriteri kapsamında taşınmazın en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılarak tarafımızca başkaca herhangi bir geliştirme yapılmamıştır.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar kat mülkiyetlidir. Değerleme konusu taşınmaz için müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi yöntemi uygulanmamıştır.

4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için Hasılat paylaşımı ve Kat karşılığı Yöntemi uygulanmamış olup, emsal pay oranı tespit edilmemiştir.

BÖLÜM 5
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metotlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların konut nitelikli olmaları nedeni ile emsal yaklaşımı ve gelir indirgemesi yöntemleri kullanılmıştır.

DEĞER UYUMLAŞTIRMA TABLOSU		
AÇIKLAMA	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	₺18.000.000,00	₺18.000.000,00
GELİR YÖNTEMİ	₺17.760.000,00	₺17.760.000,00
ORTALAMA	₺17.880.000,00	₺17.880.000,00
YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TOPLAM	₺18.000.000,00	₺18.000.000,00

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerleme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Parsel üzerinde bulunan yapılar için inşaat ruhsatı düzenlenmiş ve projesi onaylanmıştır. Yapı Kullanım İzin Belgesi Belgesi bulunmaktadır.

5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Konu taşınmaz için inşaat izinleri alınarak inşa edilmiş bir proje niteliğinde olup, değerleme tarihi itibari ile kat irtifakı kurulmamıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22.maddesi, 1.kısım 1/d bendinde;

"*Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir*." Ve aynı 22 maddesinin 3.kısımında 2.;

"Gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının gayrimenkul değerleme kuruluşları veya ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gereklidir." Belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar söz konusu şartları yerine getirilmiş olup, hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyündedir.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, 320 ada 11 parsel sayılı D Blok 1 bağımsız bölüm numaralı mesken, D Blok 3 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken ve R Blok 3 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken nitelikli taşınmazlar için Alanya Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede, konu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağı ve/veya encümen kararına rastlanılmamıştır. Yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, 320 ada 11 parsel sayılı D Blok 1 bağımsız bölüm numaralı mesken, D Blok 3 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken ve R Blok 3 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken nitelikli taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır. Rapor içeriğinde detayları belirtilen değerleme yöntemlerinin uyumlaştırılması sonucu konun taşınmaza takdir edilen Nihai Değerler aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir;

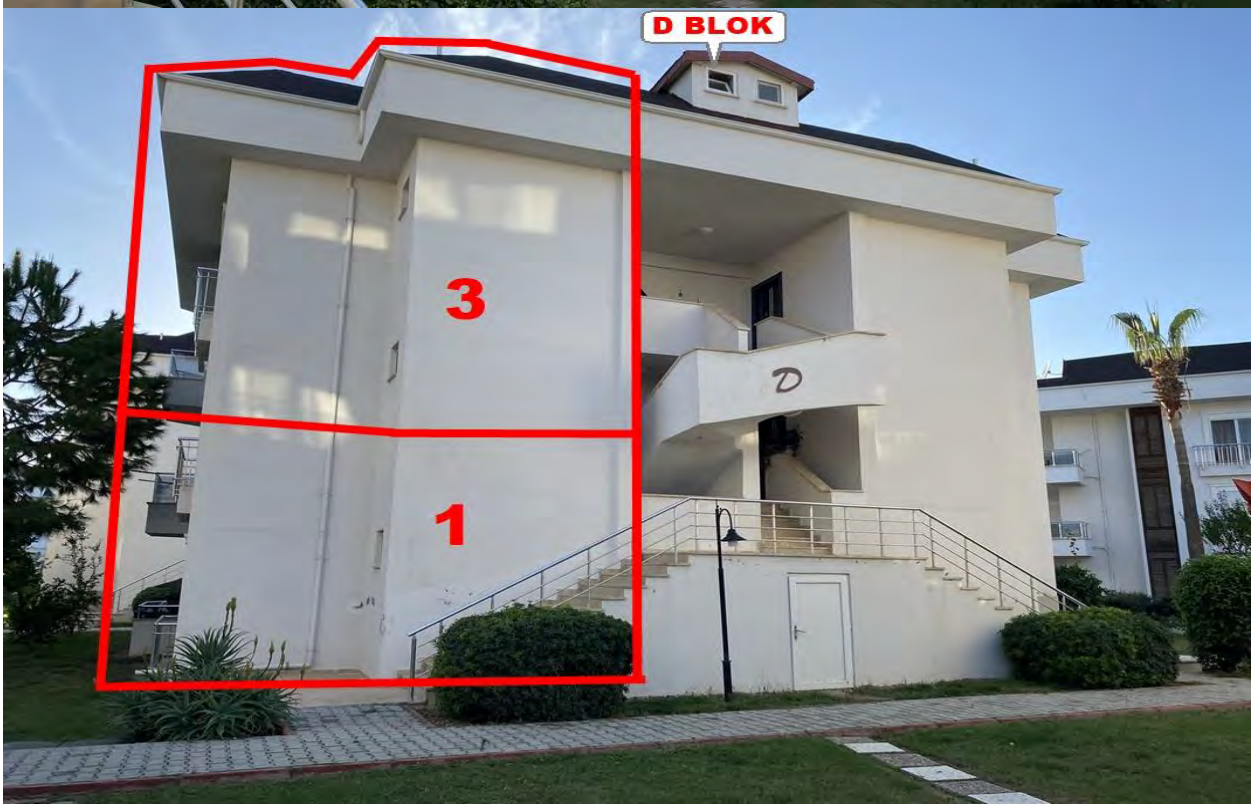
Tablo 2. Nihai **değer tabloları**

NİHAİ DEĞER TABLOSU		
KONU GAYRIMENKUL	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V HARİÇ (TL)	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V DAHİL %1 (TL)
Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, 18.676,78 m² yüzölçümlü 320 ada 1 parsel sayılı "21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası " nitelikli anayapıda yer alan D blok 1 bb no'lu"Mesken ", 3 bb no'lu"Dubleks Mesken" ve R blok 3 bb no'lu"Dubleks Mesken" vasıflı 3 adet taşınmazın Toplam Değeri	₺18.000.000,00	₺18.180.000,00
KONU GAYRIMENKUL	YILLIK KİRA DEĞER(TL/Yıl)	
Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, 18.676,78 m² yüzölçümlü 320 ada 1 parsel sayılı "21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası " nitelikli anayapıda yer alan D blok 1 bb no'lu"Mesken ", 3 bb no'lu"Dubleks Mesken" ve R blok 3 bb no'lu"Dubleks Mesken" vasıflı 3 adet taşınmazın toplam Yıllık Kira Değeri	₺1.176.000,00	

Sonuç olarak değerleme tarihi itibariyle; Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, 320 ada 11 parsel sayılı D Blok 1 bağımsız bölüm numaralı mesken, D Blok 3 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken ve R Blok 3 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken nitelikli taşınmazların değerleme tarihindeki Mevcut Durum değeri K.D.V. hariç 18.000.000.-TL(OnSekizM**ilyonTürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

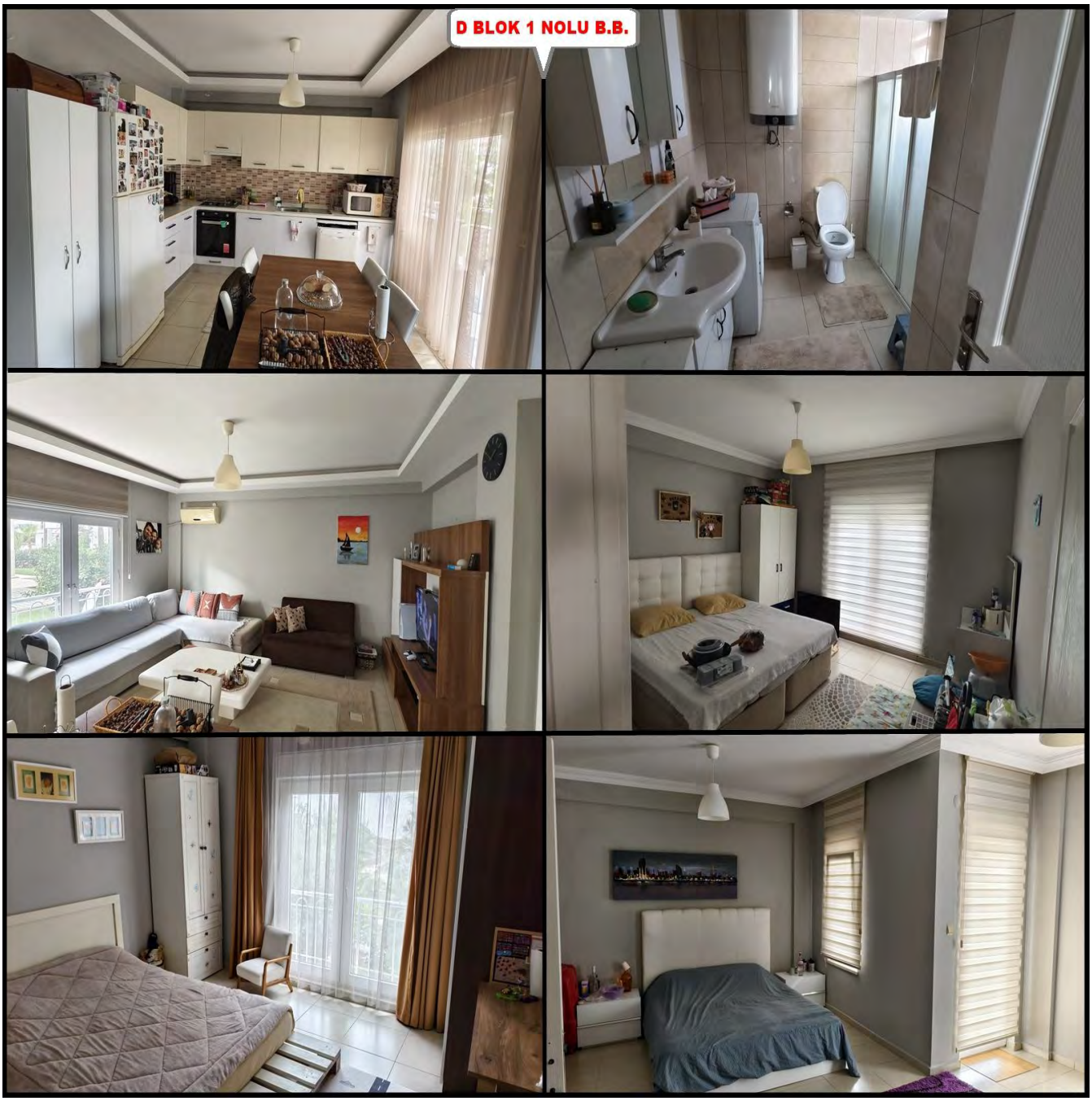
RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYAN		
Şevki TOLAN Y. Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400258	**Kevser DEMİRCİ** Denetmen SPK Lisans No:403295	Özgür AKDOĞANBULUT İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:402500

TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER



R BLOK
3 NOLU B.B.

3 NOLU B.B.
R BLOK


D BLOK 1 NOLU B.B.

D BLOK 3 NOLU B.B.
OUTLET

R BLOK 3 NOLU B.B.

RESMİ BELGELER

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-12:01

weblapu

Kaydı Oluşturan: ŞEVKİ TOLAN (D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0361251074647	20251022-1114-F01135	107464

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	77929013
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA
Kurum Adı:	Alanya
Mahalle/Köy Adı:	TÜRKLER
Mevkii:	KARGIÇİFLİĞİ
Cilt/Sayfa No:	19/1810
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	320/1
AT Yüzölçüm(m2):	18676.78
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//1
Arsa Pay/Payda:	1/88
Ana Taşınmaz Nitelik:	21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Alanya - 06-06-2012 16:58 - 12472	
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M²İDARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615(Şablon: Diğer)		Alanya - 17-08-2005 00:00 - 11615	

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3177704	Depo	DEPO	Alanya - 06-06-2012 16:58 - 12472

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
263651094	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 17-03-2014 8724	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **o1MtP-FYo5J** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-12:01

webtapu

Kaydı Oluşturan: ŞEVKİ TOLAN (D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0361251074647	20251022-1114-F01135	107464

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	77929015
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA
Kurum Adı:	Alanya
Mahalle/Köy Adı:	TÜRKLER
Mevkii:	KARGIÇİFLİĞİ
Cilt/Sayfa No:	19/1812
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	320/1
AT Yüzölçüm(m2):	18676.78
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1+ÇATI//3
Arsa Pay/Payda:	1/88
Ana Taşınmaz Nitelik:	21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Alanya - 06-06-2012 16:58 - 12472	
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M²İDARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615(Şablon: Diğer)		Alanya - 17-08-2005 00:00 - 11615	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
263651096	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 17-03-2014 8724	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **QGf8guGMxmZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-12:00

webtapu

Kaydı Oluşturan: ŞEVKİ TOLAN (D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0361251074647	20251022-1114-F01135	107464

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	77929069
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA
Kurum Adı:	Alanya
Mahalle/Köy Adı:	TÜRKLER
Mevkii:	KARGIÇİFLİĞİ
Cilt/Sayfa No:	19/1866
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	320/1
AT Yüzölçüm(m2):	18676.78
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	R/1+ÇATI//3
Arsa Pay/Payda:	1/88
Ana Taşınmaz Nitelik:	21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Alanya - 06-06-2012 16:58 - 12472	
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M²İDARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615(Şablon: Diğer)		Alanya - 17-08-2005 00:00 - 11615	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
264824945	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 28-03-2014 10508	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **1WZx3FxUdJ9** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

MİMARİ PROJE

M
-MİMARİ-

TÜRKLER
KAT İRTİFAKI PROJESİ 2095

3616 SAYILI FİKİR VE SANAT ESER HK. YASA 3156 SAYILI MÜHENDİS VE MİMAR YASA 6235 (7303) SAYILI T.M.M.O.B YASASI PROJE MÜELLİFLERİNDEN İZİN ALMADAN PROJEDE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDEN VE UYGULAMADA HİÇ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ FENNİ MESUL SADECE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 26.VE 36. MADDEDLERİNDEKİ GÖREVİ YERİNE GETİRMEKLE SORUMLUDUR.

ARSA	YAPI
YERİ : TÜRKLER	:
TAPU KAYDI : TÜRKLER	KUL.AMACI : KONUT
ADA/PARSEL : 320/1	TAH.AMACI :
ALANI : 18676.78 m2	BİNA İNŞ.SAH.: 5832 m2

	ARSA SAHİBİ	MÜTEAHHİT FİRMA
ADI SOYADI	FATİH TEZCAN VE MÜŞT.	GÖKAY MİM.MÜH.TAAH.TİC.LTD.ŞTİ.
ADRES		
VERGİ NO		
İMZASI		

	PROJE MÜELLİFİ	MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU
ADI SOYADI		
ÜNVANI		
MEZ.OL.OKUL TAR.		
BELL.İL MİMAR KAYIT NO		
VERGİ DAİRESİ VERGİ NO		
ADRES VE TEL		
MÜHÜR İMZA		

PAFTA ADI		PAFTA NO	ÖLÇEK

ONAYLAR	y 12472 06.06.2012	320 / 1 P.

DİĞER PROJE MÜELLİFLERİ	B.A.P	SIH.TES.PR.	ELK TES.PR.
YAPI DENETİM KURULUŞU		ŞANTİYE ŞEFİ	

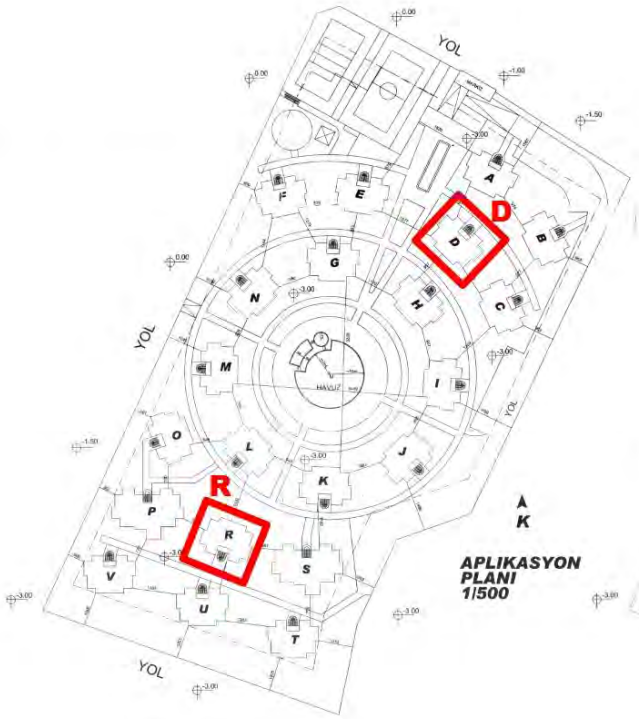
BELEDİYE ONAYLARI — İNŞAAT RUHSATI

320 Ada 1 Parsel'
için hazırlanan işbu proje imar planına ve yönetmeliğe uygundur. / / 19
16/02/2011 tarih ve 2011/02(9)0 sayılı

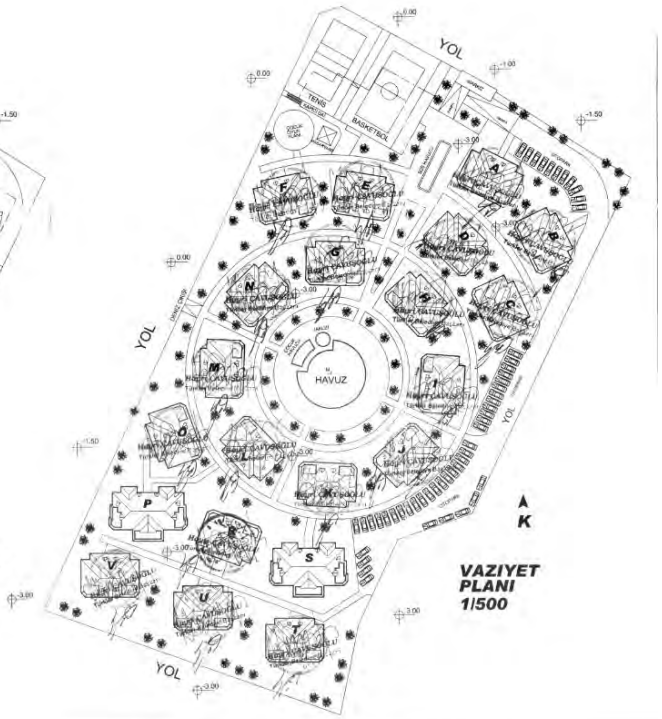
T.C. ALANYA İLÇESİ TÜRKLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Hayri ÇAVUŞOĞLU
Türkler Belediye Başkanı

TEMEL VİZESİ	SUBASMAN VİZESİ
NOT: Kat irtifakı için onaylanmıştır.	

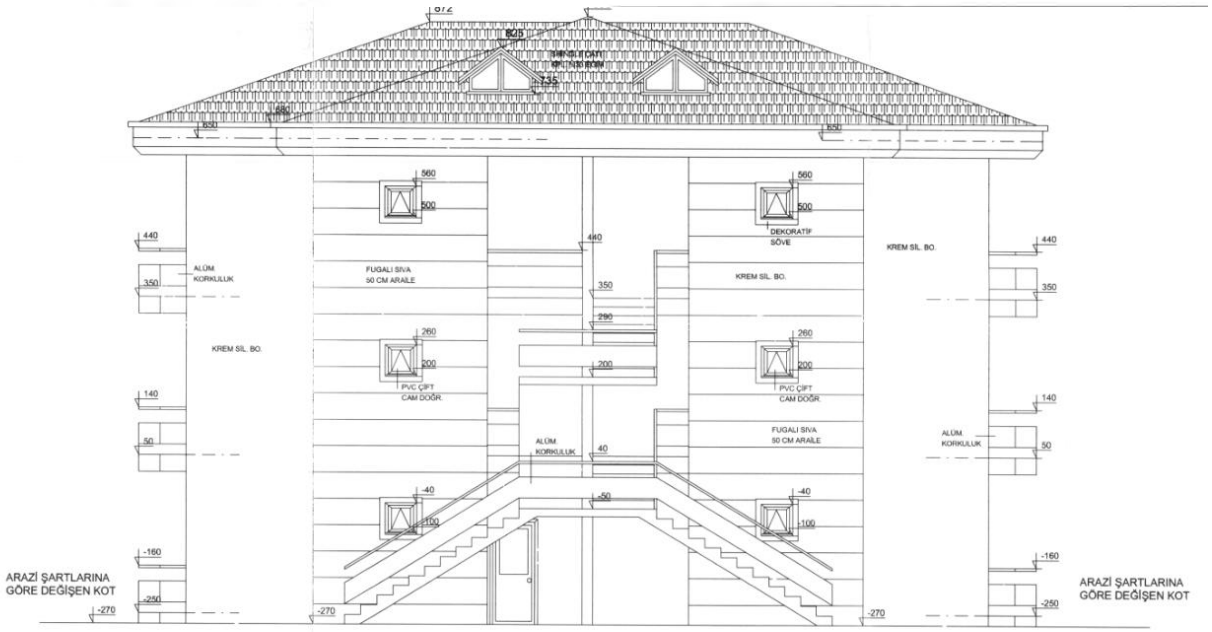
ALANYA BZALIT DOKUYALAMA MDK ALANYA TEL:5119



APLIKASYON PLANI 1/500

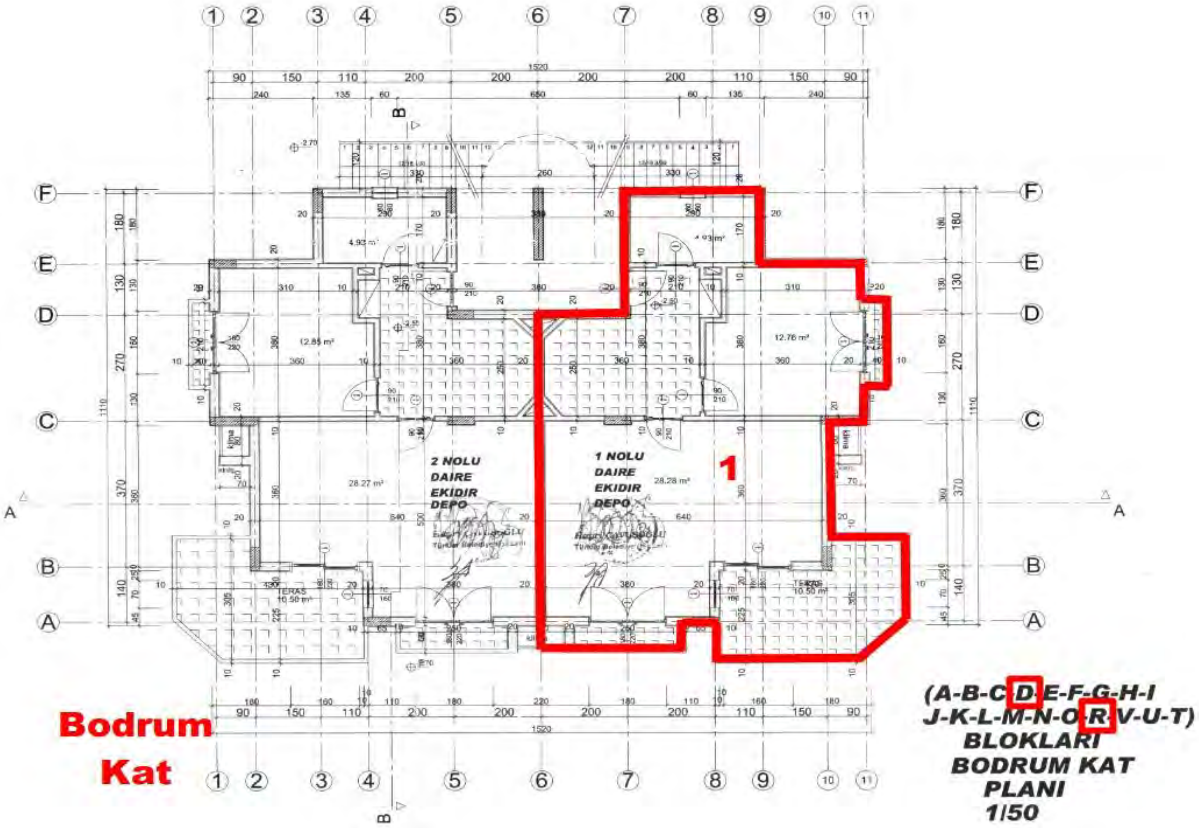


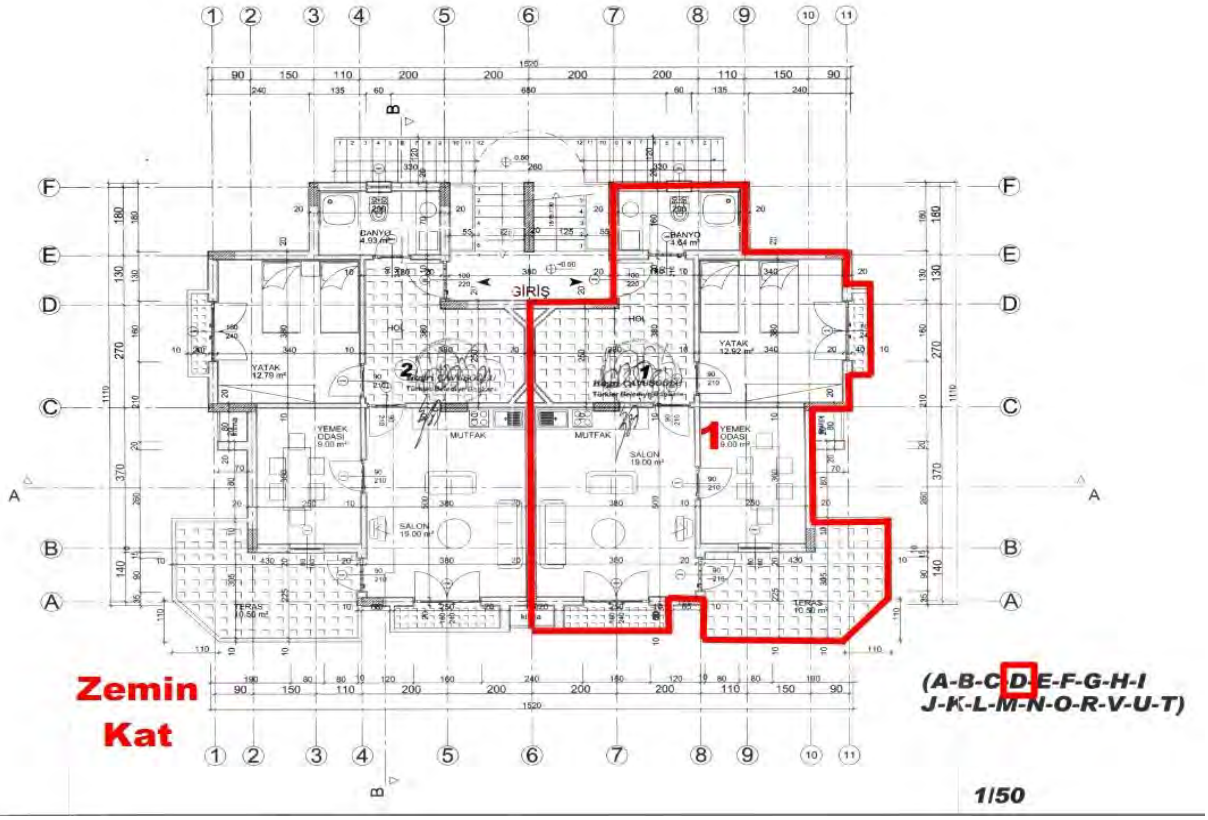
VAZIYET PLANI 1/500

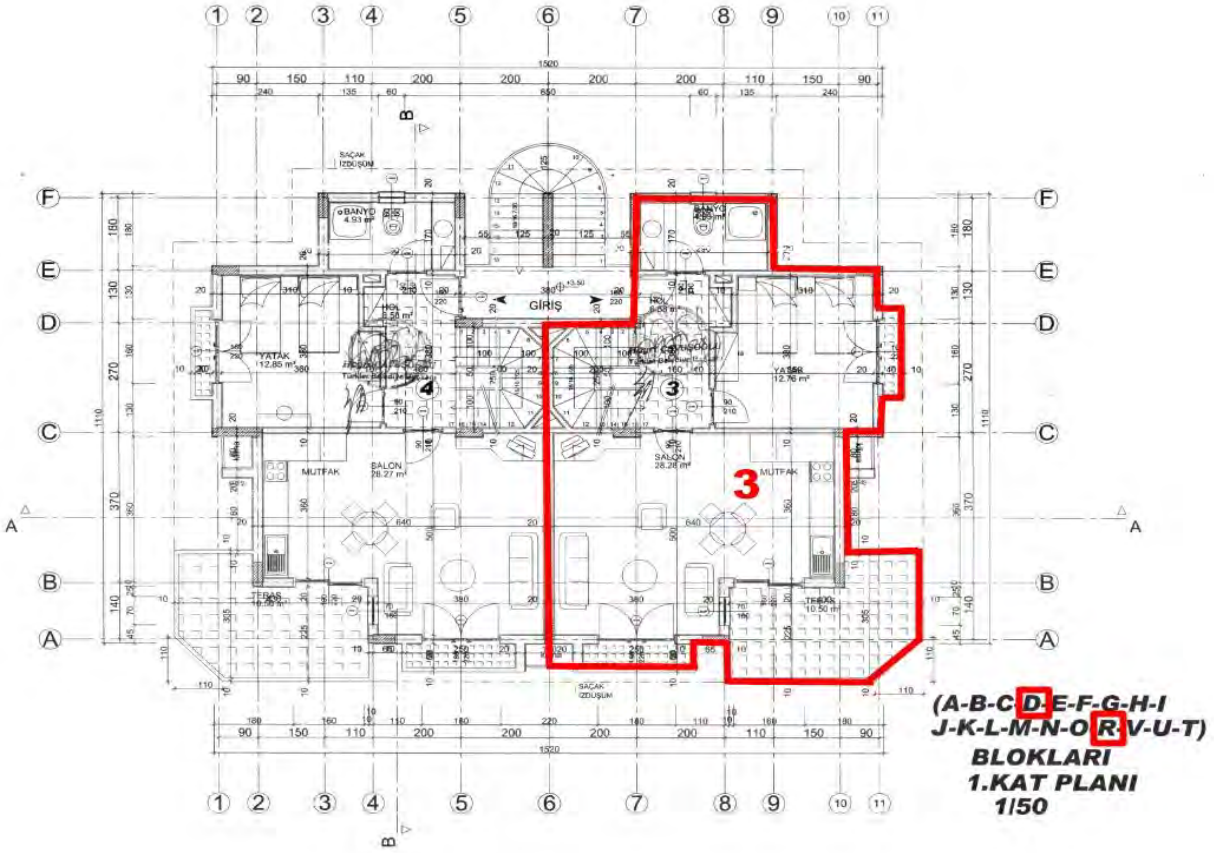


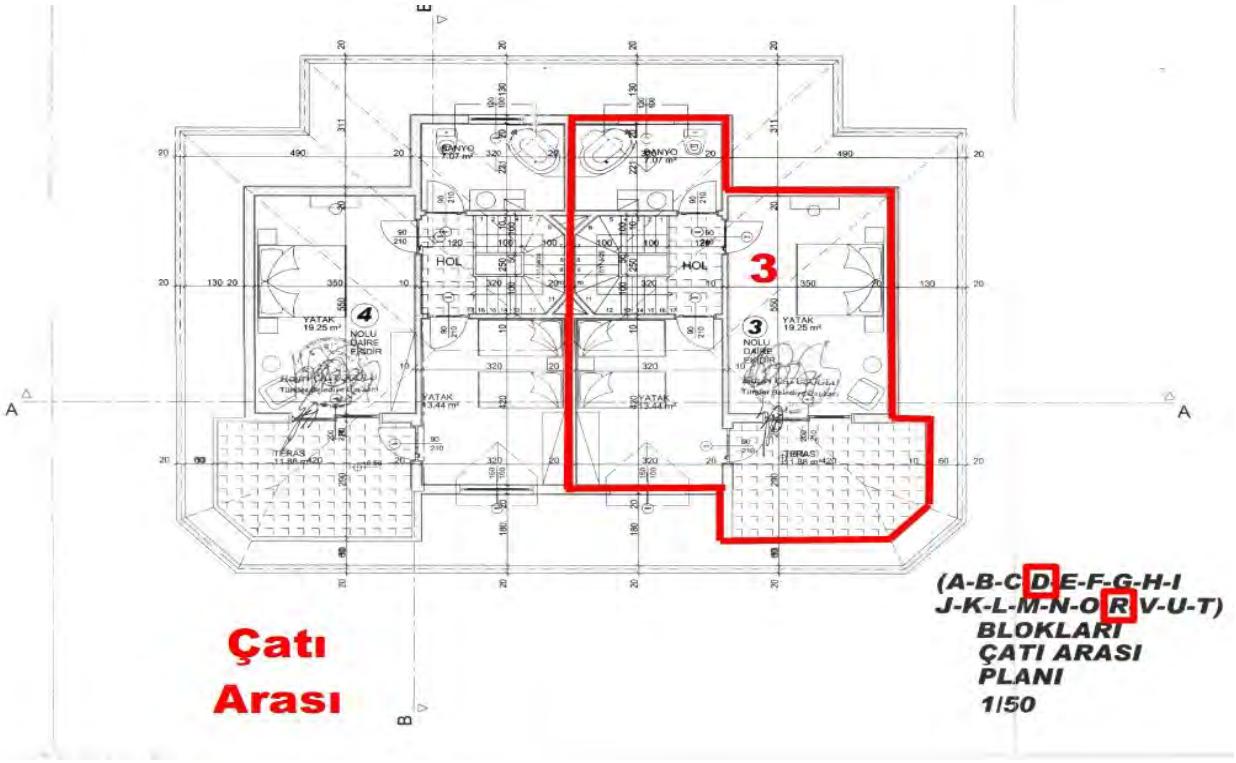
ARKA CEPHE 1/50

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com


2 NOLU DAIRE EKIDIR DEPO
1 NOLU DAIRE EKIDIR DEPO
1
Bodrum Kat
(A-B-C-D-E-F-G-H-I J-K-L-M-N-O-R-V-U-T)
BLOKLARI
BODRUM KAT PLANI
1/50


GİRİŞ
2
1
Zemin Kat
(A-B-C-D-E-F-G-H-I J-K-L-M-N-O-R-V-U-T)
1/50





Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

2441960

1.Belgeyi veren kurum: TÜRKLER BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi
İl: ANTALYA İlçe: ALANYA
Bucak: MERKEZ Köy: TÜRKLER
Belediye: TÜRKLER BELEDİYESİ
Mahalle: MERKEZ Mahalle tanıtım kodu: 1
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: CUMHURİYET BULVARI
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 10 Dış kapı no: 1 - K BLOK EŞ BINA DIŞ KAPI NO:1
Site adı: FATİH TEZCAN VE MÜŞT. Mevki adı:

3.Parfa no.	4.Ada no.	5.Parsel no.	6.Blok no.
O27C-17A-2B	320	1	1234567,8,9,10,11

7.Kısmi kullanma izni ile belge veriliş bağımsız bölüm | 8.Daha Önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no

9. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi kullanma izni ■ Yapı kullanma izni ☐ Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 20.11.2013
11. Belge no.: 2013/09(B)

12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek Bina ☐ 5.Kat İlavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ■ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19. .....

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no.	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no.	17. Yenileme ruhsatı tarihi
05.02.2007	2007/01(B)	16.02.2011	2011/02(B)	...../...../.....

18. Yeniden ruhsat tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no.
...../...../.....	16.02.2011	07.02.2006	19.10.2006	285

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no.
08.12.2006	...../...../.....	13.10.2006	15928

27.Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
ALANYA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	13.10.2006	TERCİHLİ KULLANIM ALANI (KONUT)	18676,78

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no.: FATİH TEZCAN VE MÜŞTEREKLERİ 17251393102
■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALANYA VERGİ DAİRESİ

33.Vergi kimlik no.: 17251393102

34. Adres: 100. YIL 32. CADDE SARUHAN APT. NO: 14/14 - ANKARA

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no.: GÖKAY MİMARLIK MÜHENDİSLİK TAAHHÜT TİC. LTD. ŞTİ. 12637520196

37.Oda sicil no.: 51/1343

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİNCAN VERGİ DAİRESİ

39.Vergi kimlik no.: 3980037158

40.Sigorta sicil no.: 001

41.Sözleşme tarihi: 27.01.2011

42.Sözleşme no.: 06287

43.Yapı müteahhidi yetki belge no.: 0006311207618712

44. Sicile esas adres: ATATÜRK MAHALLESİ ATATÜRK CADDESİ İREM İŞHANI NO: 2/19 SİNCAN - ANKARA

45.İmza

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: TURAN ÖZELÇİ

47.TC kimlik no.: 12637520196

48.Oda sicil no.: 19670

49.Sigorta sicil no.

50.Sözleşme tarihi: ...../...../.....

51.Sözleşme no.

52.Adres: ATATÜRK MAHALLESİ ATATÜRK CADDESİ İREM İŞHANI NO: 2/19 SİNCAN - ANKARA

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
(11221) Üç ve daha çok daireli ikamet binası (Apt.)	48	4320
(99980) Ortak Alan (diğer ortak alanlar)		1512
Toplam (11221) Üç ve daha çok daireli ikamet binası (Apt.)	48	5832

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
11	48	48	1512	5832

62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
11	48	48	1512	5832

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
1	2	3	

71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
3	6,5	9,5	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti (TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	A	490	2857680	2997052,89	5854742,89	2857680

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma sistemi: ☐ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ■ 6.Klima ☐ 7. .....

83.Isınma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ■ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9. .....

84.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kollektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müşterek ☐ 6. .....

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ■ 7. GÜNEŞ KOLLEKTÖRÜ VE ELEKTRİK

86.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşınma suyu

87.Atık Su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: ☐ 1.Antma ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ☐ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ■ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12. .....

89.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ■ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ■ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12. .....

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) } ☐ 1.1. Betonarme → ■ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik; ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6. .....

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9. .....

92.Döşeme: ☐ 1.Plak Kriş ☐ 2.Mantar Döşeme ■ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6. .....

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ...48... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94.Belge no.	95.Blok no.	96.Bağımsız bölüm no.
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı							TOPLAM
	1	2	3	4	5	6	7+	
98.Daire sayısı	24	24						48
99. Parke olan daire sayısı								
100. Bir dairenin yüzölçümü	63	117						4320

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

Yapı Denetimi

		101.Adı Soyadı	102.TC kimlik no.	103.Oda sicil no.	104.Adresi	105.İmza
Mimari	FENNİ MESULÜN					
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						

Yapı Denetim Kuruluşu

106.Kuruluşun Adı	107.Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no.	108.Vergi kimlik no. / 109.İzin belge no ve sınıfı	110. Adres	111. İmza
BİLGÜTAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	ÜLKÜHAN SAROĞLU 48892444496	0174024554 / 554	ATATÜRK CADDESİ BALTA 2 İŞHANI NO:11/1 ALANYA- ANTALYA	

Mimari Proje Müellifi

112.Adı soyadı	113.T.C. kimlik no.	114.Oda sicil no.	115.Adres	116.İmza
OSMAN PALA	20899306670	25534	SARAY MAHALLESİ ATATÜRK CADDESİ NO: 59/1 ALANYA- ANTALYA	

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının	117.Değeri(TL)	118.Makbuz tarihi	119. Makbuz no.
	31485	18.11.2013	154965

120. Diğer Hususlar

CUMHURİYET BULVARI, 1P BLOK DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4,5,6 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1K BLOK DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1N BLOK DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1R BLOK DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1M BLOK DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1T BLOK DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1L BLOK DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1V BLOK DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1U BLOK DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1S BLOK DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4,5,6 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1O BLOK DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.
(TOPLAM : 48 İÇ KAPI)
320 ADA 1 PARSELDE 24 ADET X 63.00 M2 LİK DAİRE + 24 ADET 117.00 M2 LİK ÇATI DUBLEKS DAİRE (63.00 M2 NORMAL KAT + 54.00 M2 ÇATI) İÇİN VERİLMİŞTİR.

Yapı sahibinin ...27.06.2013... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, **KISMİ KULLANMA İZNİ verilen bağımsız bölümler de dahil**, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, **Türk Standartlarına**, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih

124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür	126. Onay kodu
14443535616 20.11.2013	AHMET ARARAT BELEDİYE BAŞKAN VEKİLİ 14443535616 20.11.2013	2838991

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 285 — 3070 — 24/03/2010
Konu :

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çetin Emeç Bulvarı 1042.Cad (4. Cad.) No:3/6
Öveçler / ANKARA

İlgi: 04.02.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.03.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uyumlarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formunun Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.73 - 16325 08 Ağustos 2012
Konu: Değerleme Yetkisi

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne *(Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlenmiş değer)* mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m^2 birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerleme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerleme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerleme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2005 No : 400258

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şevki TOLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2842**

Sayın Şevki TOLAN
(T.C. Kimlik No: 27221378800 - Lisans No: 400258)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

SPL
Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014 No : 403295

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kevser DEMİRCİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.04.2023 **Belge No: 2023-01.11585**

Sayın Kevser DEMİRCİ
(T.C. Kimlik No: 37237688060 - Lisans No: 403295)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Cansel Şirin YAZICI
Başkan

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 06.12.2013 No : 402500

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VII, No:31 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya Dişkin Kurslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Özgür AKDOĞAN BULUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2841**

Sayın Özgür AKDOĞAN BULUT
(T.C. Kimlik No: 35644364522 - Lisans No: 402500)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan