



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Antalya/Muratpaşa/Demircikara – 9392/1 – 3, 4 ve 5
Numaralı Bağımsız Bölümler

2019_M_0733 / 06.01.2020

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2020

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	4
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	10
3.3.	Antalya İli	11
3.4.	Muratpaşa İlçesi	12
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	13
4.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	13
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	13
4.3.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	13
4.4.	Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri	13
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	14
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	14
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	14
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	15
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	16
5.3.	Bağımsız bölüm Özellikleri	17
6.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	18
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	18
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	18
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	18
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	18
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	22
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	23
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	24
8.	SONUÇ	24
9.	RAPOR EKLERİ	25

UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 24.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Serkan BİLGE kontrolünde Değerleme Uzmanı İlker Hüseyin YARAR tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	17.12.2019/0001
Değerleme Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Tarihi	:	08.01.2020
Rapor Numarası	:	2019_M_0733
Rapor Türü	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatınca hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	:	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Demircikara Mahallesi dahilinde yer alan, 8431 m ² yüzölçümüne sahip, "ARSA" vasıflı 9392 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan A Blok 3,4 ve 5 no.lu meskenlerin Pazar değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Demircikara Mahallesi dahilinde yer alan, 8.431 m ² yüzölçümüne sahip, "ARSA" vasıflı 9392 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan A Blok 3, 4 ve 5 nolu meskenlerin 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Rapora konu taşınmazlar için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında üç adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -13.11.2017 tarih, 2017_M_0319 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 1.645.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -17.11.2016 tarih, 2016_M_0357 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 1.620.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -27.11.2015 tarih, 2015_M_0509 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 1.540.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Satış Değeri	:	2.675.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	:	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.
Müşteri Firma Adresi	:	Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:110, Şişli/İstanbul
Şirketin Ünvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sitmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	İlker Hüseyin YARAR (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Serkan BİLGE (Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkililikten, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

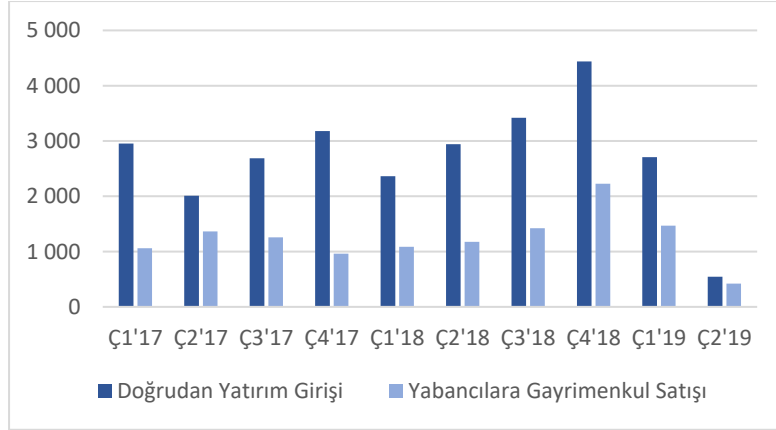
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında,

Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari denginin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkide bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu - GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

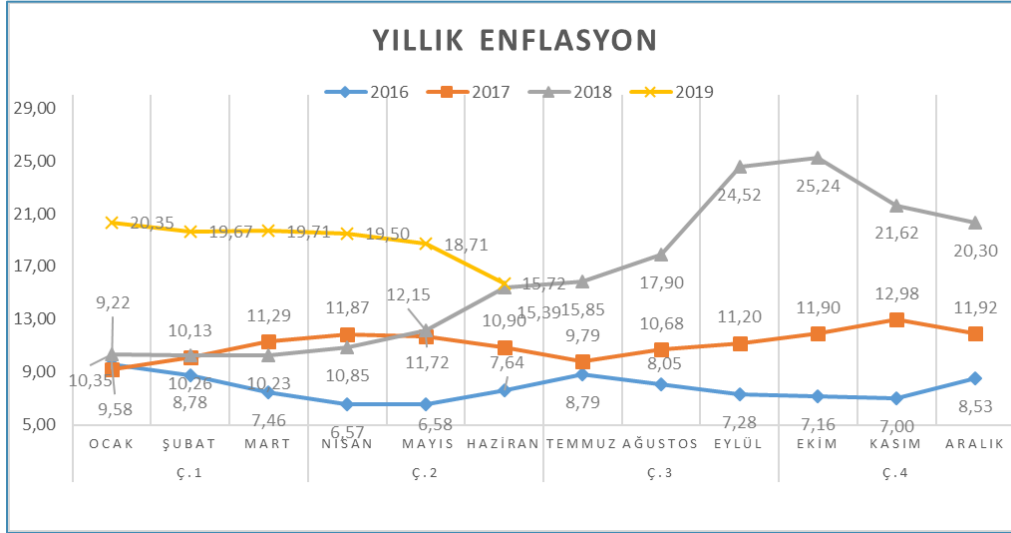
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

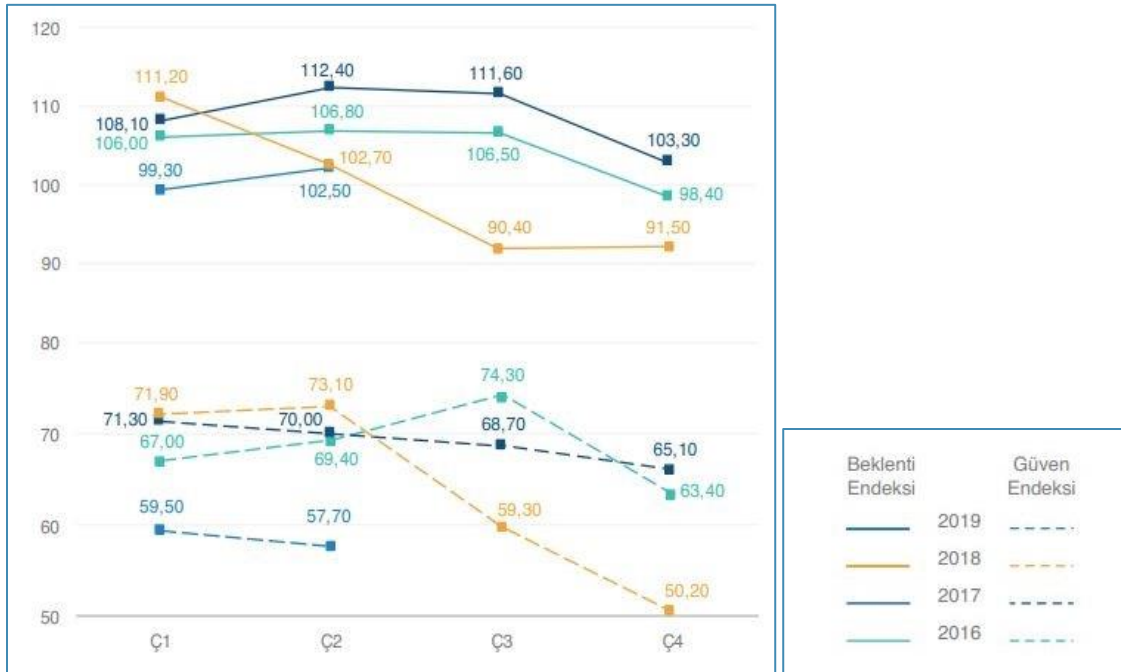
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

Tablo.3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

Tablo.4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %0,12,4 iken, 2018 yılında %0,14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
15 ve daha yukarı yaştakiler	(Bin)					
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

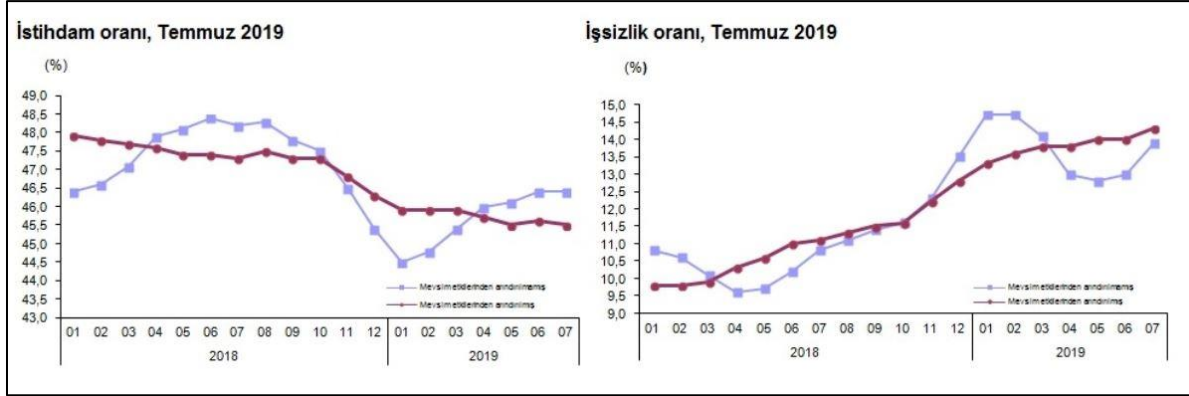
Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden

arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019

	İşgücü (Bin)	Değişim Oranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
2019 Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	16,70	27,30

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibariyle Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım

sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşılmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüzde 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir. 2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

3.3. Antalya İli



Antalya, Türkiye'nin 5.büyük şehri olup, 2018 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre 2.364.00 nüfusa sahiptir. Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin altıncı büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzey

doğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır.

Antalya şehri, 1980 yılından itibaren ve uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin beşinci büyükşehiri olmuştur. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır.

İlin tamamı Akdeniz ikliminin etki sahasındadır. Yerleşim yerleri haricindeki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur.

3.4. Muratpaşa İlçesi

Muratpaşa ilçesi Türkiye'nin güneybatı Akdeniz bölgesinde olup 30-31 derece boylamlar ve 36-37 derece enlemler arasında bulunmaktadır. Muratpaşa, doğuda Aksu ilçesi, kuzeyde Kepez ilçesi, batıda Konyaaltı ilçesi, güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. Muratpaşa ilçe merkezi Akdeniz kıyısında 8804 hektarlık alana yerleşmiştir. İlçe mülki alanı 92 km²'dir. İlçenin toplam olarak 20 km. sahil kıyı şeridi vardır.

Muratpaşa ilçe merkezi ve diğer yerleşim birimlerinde çalışma hayatı hareketli olup mevsimlere göre çeşitlilik göstermektedir. Özellikle yaz aylarında turizm sezonu açılması nedeniyle nüfus artmakta ve ekonomi hareketlenmektedir. Yaz aylarında bu hareketlilik yerini turizme yönelik sektörlerle bırakmaktadır.

Tablo. 8 Muratpaşa İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2008	396906	196737	200169
2009	416576	206612	209964
2010	431348	213620	217728
2011	442663	218587	224076
2012	453255	223546	229709
2013	465927	230211	235716
2014	477290	235385	241905
2015	486408	239159	247249
2016	488670	240185	248485
2017	495688	242924	252764
2018	396906	196737	200169

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 9 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ								
İLİ	: ANTALYA							
İLÇESİ	: MURATPAŞA							
MAHALLESİ	: DEMİRCİKARA							
MEVKİİ	: -							
PAFTA NO	: -							
ADA NO	: 9392							
PARSEL NO	: 1							
YÜZÖLÇÜMÜ	: 8 431.00							
NİTELİĞİ	: ARSA							
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ								
BLOK/ B.B. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
A/4	ZEMİN	MESKEN	151 / 320	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.	1 / 1	12.09.1995/4600	311	30714
A/5	ZEMİN	MESKEN	149 / 320	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.	1 / 1	12.09.1995/4600	311	30714
A/6	ZEMİN	MESKEN	187 / 320	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.	1 / 1	12.09.1995/4600	311	30714

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 18.12.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmazların üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim planı: Y PLANI:01/07/1993

Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz: Düzce İcra Dairesi nin 26/07/2019 tarih 2016/18600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.137,77 TL bedel ile Alacaklı: Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz: Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16.655,30 TL bedel ile Alacaklı: Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz: Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121.896,33 TL bedel ile Alacaklı: Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz: Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202.216,94 TL bedel ile Alacaklı: Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz: Bakırköy 6. İcra Dairesi nin 11/09/2019 tarih 2019/16381 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29.195,71 TL bedel ile Alacaklı: Hüseyin Sakın lehine haciz işlenmiştir.

4.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Muratpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazların yer aldığı parsel; "ANTALYA LARA KIYI BANDI FALEZ KESİMİ UYGULAMA İMAR PLANI" kapsamında, ayrık nizam, E: 0,60, Çıkma Katsayı: 1,70, Hmax:Serbest (Toplam inşaat alanını aşmamak kaydıyla) "Yüksek Zemin Katta 5.50 Kotunda Zorunlu Ticaret Kullanımı" fonksiyonunda kalmaktadır. (5,50 kotunun üstünde konut yapılması zorunludur.)

4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu 9392 ada, 1 parsel ile ilişkin işlem dosyası Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiştir.

Dosyasında taşınmaz için tanzim edilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi incelenmiş, belgelere ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiştir:

Tablo. 10 Konu Taşınmazın Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

Belge	Belge Tarihi	Belge No	Yol Kotu A. Kat Sayısı	Yol Kotu Üstünde Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Kul. Amacı	Toplam Alan, m ²	Yapı Sınıfı
Yeni Yapı Ruhsatı	22.01.1993	01/24	1	8	9	Mesken - Dükkan	6.630 - 1.474	3B
Tadilat Yapı Ruhsatı	21.08.1997	15/01	1	8	9	-	599	3B
Genel İskan Belgesi	08.09.1997	17/20						
Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.09.1997	126-6	1	8	9	A Blok 3,4 ve 5 bağımsız bölümler için	487	3B

Dosyasında 21.08.1997 tarihli 15/1 sayılı ruhsat eki tadilat mimari proje incelenmiştir. İncelenen mimari proje kapağında yer alan kat isimleri ve alanları ile kat planlarından ulaşılan alan büyüklükleri ve toplam kat sayısı örtüşmemektedir. Yapı ruhsatı ve iskan belgesinin proje kapağında yer alan toplam alan (8.670 m²) üzerinden tanzim edildiği tespit edilmiştir.

Kat irtifakı tapulu taşınmazların, 22.01.1993 tarih ve 01/24 sayılı ruhsatı, 21.08.1997 tarih ve 15/01 sayılı tadilat ruhsatı ve bu ruhsata istinaden onaylanmış olan mimari projesi, 22.09.1997 tarih ve 126/6 sayılı iskan belgesi, A bloğa ait 05.09.1997 tarih ve 4097 sayılı genel iskan belgesi incelenmiş olup, mahallinde yapılan tespitlerde taşınmazların vaziyet planına, katına, kattaki konumuna ve brüt kullanım alanına uygun inşa edildiği teyit edilmiştir. Ancak, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler mevcutta aradaki bölücü duvar kaldırılarak tek hacim haline getirilmiştir.

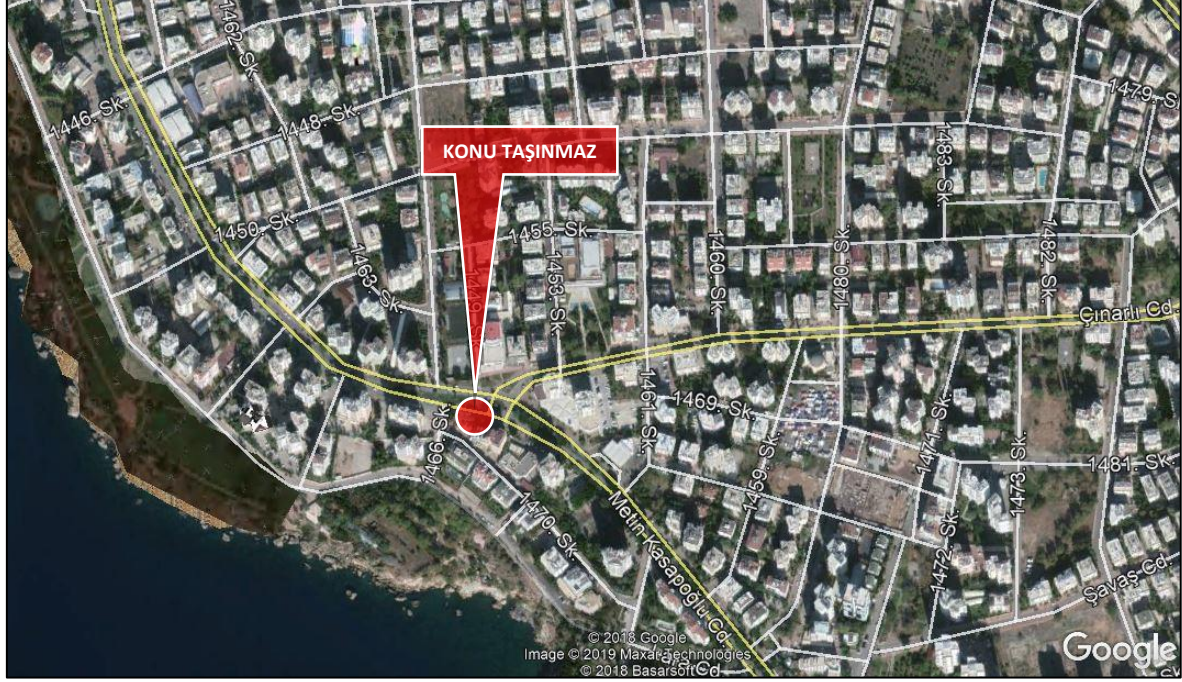
4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmazın tapu kayıtlarında "İcrai Haciz" şerhleri bulunmaktadır. Söz konusu şerhlerin satış kabiliyetini olumsuz etkileyeceği kanaatine varılmıştır. Ancak şerhlerin taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Yeşilbahçe mahallesi, Metin kasapoğlu caddesi, A blok, Ayhan kadam iş merkezi, No:48 Kat: Z, D:3, 4 ve 5 posta adreslidir. Tapuda, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Demircikara Mahallesi, 9392 ada 8431 m² yüzölçümlü 1 palselde A blok zemin katta kayıtlı 3, 4, 5 bağımsız nolu meskenlerdir.



-Konum Krokisi-

Bölge şehir merkezinin güneydoğusunda, denize cephesi olan Antalya'nın tercih edilen elit semtlerinden birisidir. Bölgenin güneyi Akdeniz, diğer kısımları yerleşim alanlarıdır. Bölgede eski yapılmış apartman ve site tarzı yapılaşmanın yanında, yeni yapılaşmalarda bulunmaktadır. Yakın çevrede zemin+3 katlı apartman tarzı yapılaşmanın yanında, yüksek katlı site tarzı yapılaşmada bulunmaktadır. Taşınmazın hemen güneyinde geçmişte trafik yolu olan, günümüzde yaya yolu olarak kullanılan Lara Caddesi ve caddenin güneyinde Akdeniz yer almaktadır. Taşınmazların denize cephesi bulunmakla birlikte denize dik inen yaklaşık 40 metre yüksekliğindeki falezlerden dolayı denize girme imkanı bulunmamaktadır. Taşınmazların 300 metre batısında falez parkı, 500 metre güneydoğusunda Barut Otel bulunmaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım tarifi olarak: Portakal çiçeği caddesi, Tevfik ışık caddesi, Burhanettin Onat caddesi ve Metin Kasapoğlu Caddesinin kesiştiği Sampi kavşağından doğuya doğru Kasapoğlu caddesinde 800 metre ilerlenir ve ışıklı kavşağın güneyinde konu taşınmazın bulunduğu 3 bloklu site yer almaktadır.



-Konum Krokisi-

Tablo. 11 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
Metin Kasapoğlu caddesi	0.00
Metropol Çarşısı	0.05
Çınarlı caddesi	0.10
Falez Sahil bandı	0.10

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Konu taşınmazın bulunduğu site, 9392 ada 1 parselde 8431 m² arsa üzerinde, A, B, C olmak üzere 3 blok şeklinde inşa edilmiştir. A blok parselin batısında, B blok ortasında, C blok doğusunda konumlandırılmıştır. Sitenin bahçesinde A ve C blokların her birinin 15 araçlık otoparkı bulunmakta olup, B bloğun 12 araçlık çarşı otoparkı bulunmaktadır. B blok işyeri bloğu olup, tek katlıdır. A blok mesken olarak inşa edilmiş olmasına rağmen iş merkezi olarak kullanılmaktadır. Sitenin etrafı A ve B bloğun cadde ve sokak cephesi hariç duvarlarla çevrili olup yürüme yolları parke taşı döşemlidir. Sitenin doğusunda tenis kortu bulunmaktadır.

Konu taşınmazın bulunduğu A blok, ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, 2 bodrum kat, zemin kat+6 normal kat şeklinde inşa edilmiştir. Taşınmaz, 2. bodrum katta 1 ve 2 nolu dükkanlara ait depolar ve sığınak, zemin ve 1 katta 3 er mesken, 2 ve 3 katta 2 şer mesken, 4, 5 ve 6 katlarda 1 er adet mesken olmak üzere 15 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi 1. Bodrum kattan kuzeybatıdan olup, giriş kapısı cam kapı, giriş zeminini, merdivenler ve sahanlıklar mermer döşeme, duvarlar yarıya kadar fayans, kalan kısmı sıva üzeri plastik boya, asansör bekleme alanları komple mermer döşeme ve merdiven korkulukları demir doğramadır. Bina dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyası yapılmıştır. Binada asansör mevcuttur.



-Dış Görünüm-

5.3. Bağımsız bölüm Özellikleri

Değerleme konusu zemin kat 3 nolu mesken 1. bodrum kattan olan bina girişine göre sağ karşı kolda, 4 nolu mesken hemen sağda, 5 nolu mesken sol kolda yer almaktadır. Konu taşınmaz 151 m² brüt kullanım alanına sahip olup, projesine göre salon, 1 oda, mutfak, wc ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta iken mevcutta 4 nolu mesken ile birleştirilmiş, oda salon alanına dahil edilmiştir. Mutfak mevcut olup, wc 2 adet yapılmıştır. Taşınmaz, güney-batı cepheye sahiptir.

4 nolu mesken 149 m² brüt kullanım alanına sahip olup, projesine göre salon, 1 oda, mutfak, wc ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta iken mevcutta 3 nolu mesken ile birleştirilmiş, oda salonun batısına kaydırılmış, mutfak ve wc arşiv odası yapılmıştır. Taşınmaz, kuzey-batı cepheye sahiptir.

5 nolu mesken 187 m² brüt kullanım alanına sahip olup, projesine göre salon, 1 oda, mutfak, wc, banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta iken iç bölümlenmelerde yapılan değişikliklerle 1 oda, geniş bir antre, toplantı odası, arşiv odası ve wc hacimlerine ulaşmıştır. Taşınmaz kuzey-doğu-güney cepheye sahiptir.

Taşınmazların dekorasyon özellikleri aynı olup, Giriş kapıları cam, zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, kolon kısımlarında mdf kaplama, iç kapılar panel kapı, dış doğramalar alüminyum doğramadır. Mutfakta tezgah, su geçirmez suntualem, dolaplar mdf malzemedendir yapılmıştır. Wc lerde duvarlar fayans kaplama olup, lavabo ve klozet bulunmaktadır. 5 nolu taşınmazın toplantı odasında zeminler laminat parkedir.

6. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının çeşitliliği ve kolaylığı,
- Ticari potansiyelin yüksek olduğu prestijli bir bölgede konumlanması,
- Tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Binanın deprem ve yapı denetimi yönetmelikleri öncesinde inşa edilmiş olması,
- Tapu kaydında yer alan icrai haciz şerhlerinin taşınmazın satış kabiliyetini etkilemesi,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- İç bölümlenelerde proje harici değişiklik yapılmış olması.

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkul inşaatı ve yasal prosedürleri tamamlanmış olması sebebiyle En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

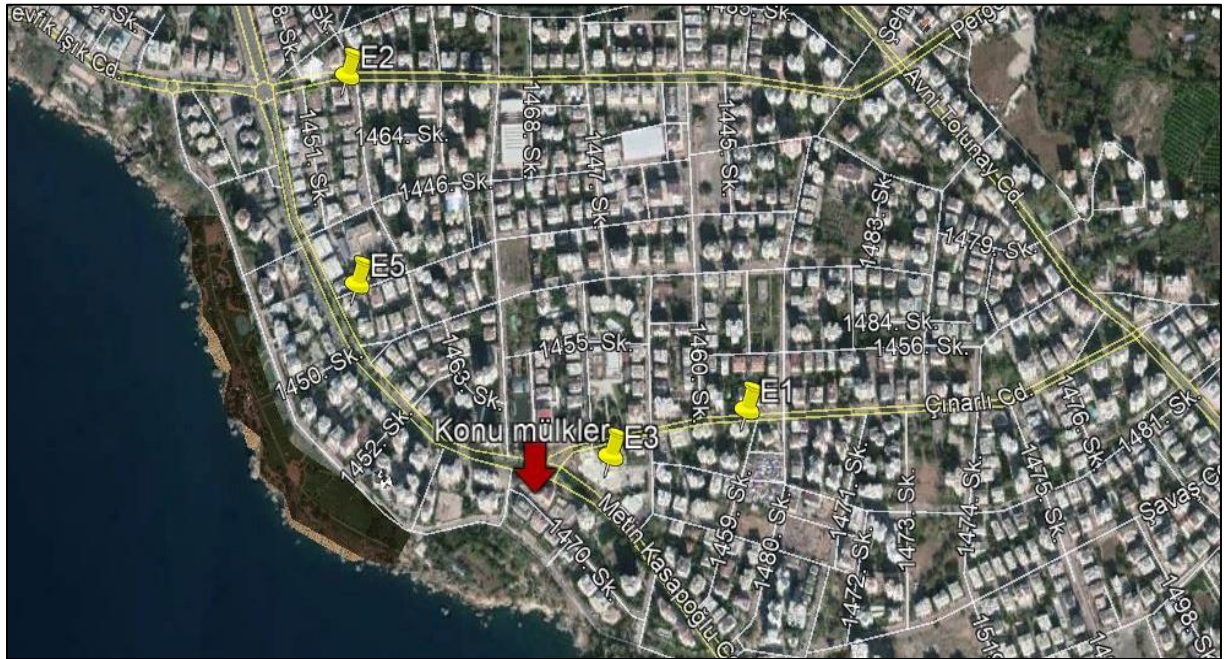
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Konut Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli mesken ünitelerinin satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 12 Satılık Konut Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1	Taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 20 yıllık binada, 10. Kat, 3+1, 165 m ² olarak belirtilen ancak 155 m ² olduğu düşünülen mesken için pazarlıklı 739.000 TL talep edilmektedir.	739.000	155	4.768	Emlak ofisi 5353003330
Emsal 2	Aynı bölgede Portakal Çiçeği caddesine cephe, 1. Kat halihazırda ofis olarak kullanılan, 3+1, 140 m ² olarak belirtilen ancak 130 m ² olduğu düşünülen mesken için 750.000 TL talep edilmektedir.	750.000	130	5.769	Emlak ofisi 5419714767
Emsal 3	Taşınmazların tam karşısında Metropol Çarşısında 4. Kat, 3+1, 170 m ² olarak belirtilen ancak 160 m ² olduğu düşünülen mesken için pazarlıklı 975.000 TL talep edilmektedir.	975.000	160	6.093	Emlak ofisi 5327751026
Emsal 4	Taşınmazlarla aynı binada 6. Katta yer alan 317 m ² kullanım alanlı açık deniz manzarasına sahip mesken için 2.000.000 TL talep edilmektedir.	2.000.000	317	6.310	Sahibinden 5323212127
Emsal 5	Metin Kasapoğlu caddesi üzerinde, 3. Kat, 3+1, 180 m ² olarak belirtilen ancak 170 m ² olduğu düşünülen mesken için pazarlıklı 860.000 TL talep edilmektedir.	860.000	170	5.058	Emlak ofisi 5322655333
Diğer	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satılık mesken nitelikli emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır.				



-Satılık Emsallerin Krokisi-

✓ SATILIK KONUT PAZAR ARASTIRMASI SONUÇLARI

Birim satış fiyatlarının mesken nitelikli taşınmazlar için **4500-6500 TL/m²** aralığında olduğu, görülmüştür. Pazarlık payları da dikkate alındığında gerçekleşen birim kira değerlerinin %10-15 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup satılık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 13 Mesken Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik	Bina	Mesken	Mesken	Mesken	Mesken	Mesken
Beyan Edilen Alan (m²)	486	165	140	170	317	180
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		739 000	750 000	975 000	2 000 000	860 000
Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		4 479	5 357	5 735	6 309	4 778
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	151	150	130	155	317	160
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	834 152	700 000	700 000	900 000	1 600 000	800 000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		4 667	5 385	5 806	5 047	5 000
Konum	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Konum Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Cephe Özelliği	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Cephe Özelliği Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Bina Durumu	Orta	Kötü	Orta	Orta	Orta	Orta
Bina Durumu Katsayısı	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00
Brüt Alan	151	150	130	155	317	160
Brüt Alan Katsayısı	1.00	0.99	1.02	0.98	0.90	0.95
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1.00	0.84	1.02	0.98	0.90	0.95
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	5 524	5 546	5 279	5 925	5 608	5 263

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m² satış değerinin **5.500.-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 14 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değeri

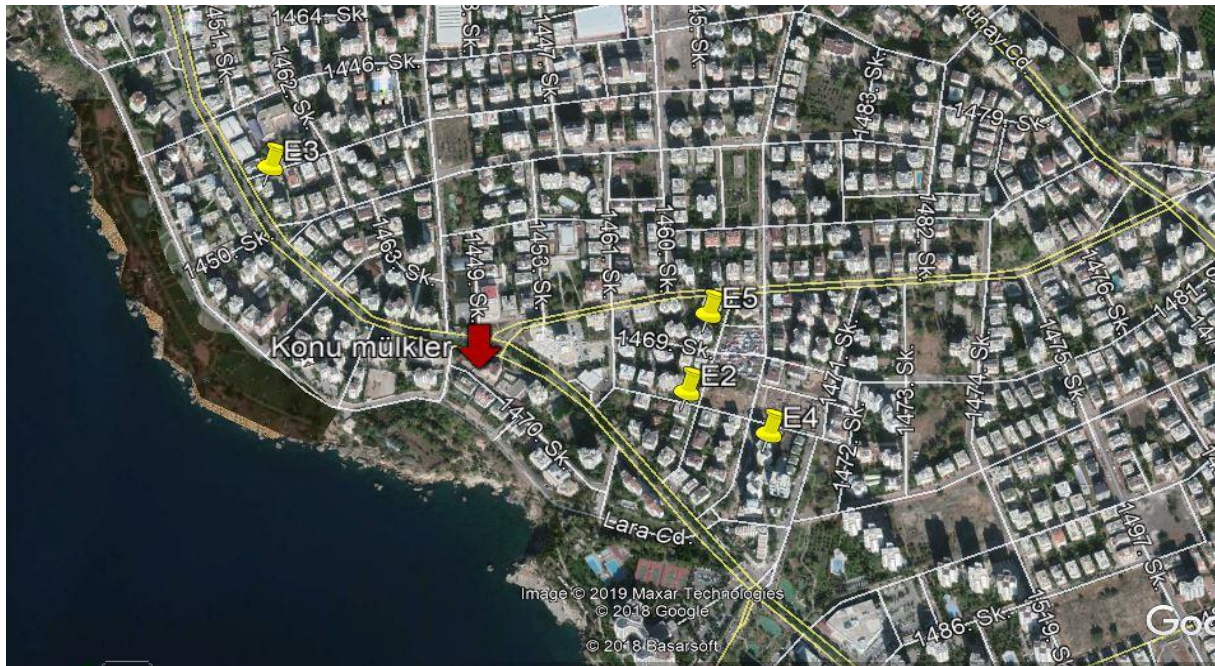
Bağımsız Bölüm No	Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Pazar Değeri, TL
3	151	5.400	815 400
4	148	5.600	828 800
5	187	5.500	1 028 500

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların toplam pazar değerinin **2.672.700.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.2. Kiralık Konut Pazarı

Tablo. 15 Kiralık Konut Tablosu

Kiralık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1	Taşınmazlarla aynı binada, 187 m ² kullanım alanlı 4. Kat mesken için aylık 5.000 TL kira talep edilmektedir.	5.000	187	26,73	Emlak ofisi 5327751026
Emsal 2	Taşınmazlarla aynı bölgede, Metin Kasapoğlu caddesinin kuzeyinde 20 yıllık binada, 1. Kat, 3+1, 185 m ² olarak belirtilen ancak 170 m ² olduğu düşünülen mesken için pazarlıklı aylık 3.500 TL talep edilmektedir.	3.500	170	20,58	Emlak ofisi 5074793334
Emsal 3	Taşınmazlarla aynı bölgede, Metin Kasapoğlu caddesi üzerinde 2. Kat, 3+1, 160 m ² olduğu belirtilen ancak 150 m ² olduğu düşünülen eşyalı mesken için pazarlıklı aylık 4.000 TL kira talep edilmektedir.	4.000	150	26,66	Emlak ofisi 5330212281
Emsal 4	Taşınmazlarla aynı bölgede, Metin Kasapoğlu caddesinin kuzeyinde 20 yıllık binada, 9. Kat, 3+1, 200 m ² olarak belirtilen ancak 180 m ² olduğu düşünülen mesken için pazarlıklı aylık 4.500 TL talep edilmektedir.	4.500	180	25,00	Emlak ofisi 5334332607
Emsal 5	Taşınmazlarla aynı bölgede, Metin Kasapoğlu caddesinin kuzeyinde 20 yıllık binada, 6. Kat, 3+1, 175 m ² olarak belirtilen ancak 160 m ² olduğu düşünülen mesken için pazarlıklı aylık 2.750 TL talep edilmektedir.	2.750	160	17,18	Emlak ofisi 5436323229
Diğer	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satılık mesken nitelikli emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır.				



-Kiralık Emsallerin Krokisi-

✓ KİRALIK KONUT ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Talep edilen birim kira fiyatlarının mesken nitelikli taşınmazlar için **13-30.-TL/m²/Ay** aralığında olduğu görülmüştür. Pazarlık payları da dikkate alındığında gerçekleşen birim kira değerlerinin %10-15 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup kiralık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 16 Kiralık Mesken Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik		Mesken	Mesken	Mesken	Mesken	Mesken
Beyan Edilen Alan (m²)		187	185	160	200	175
İstenilen Kira Fiyatı (TL/Ay)		5 000	3 500	4 000	4 500	2 750
Birim Kira Fiyatı (TL/m²/Ay)		26.74	18.92	25.00	22.50	15.71
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	151	187	170	150	180	160
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL/Ay)		4 500	3 400	3 850	4 250	2 700
Gerçekleşebilir Bir. Kira Fiy. (TL/m ² /Ay)		24.06	20.00	25.67	23.61	16.88
Konum	Orta	Orta	Kötü	Orta	Orta	Orta
Konum Katsayısı	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00
Cephe Özelliği	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Cephe Özelliği Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Bina Durumu	Orta	Orta	İyi	İyi	İyi	Kötü
Bina Durumu Katsayısı	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	0.75
Brüt Alan	151	187	170	150	180	160
Brüt Alan Katsayısı	1.00	0.98	0.99	1.00	0.98	1.00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1.00	0.98	0.87	1.10	1.08	0.75
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²/Ay)	23.05	24.56	22.96	23.33	21.90	22.50

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazların aylık kira birim m² değerinin **23- TL/m²/Ay** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değeri

Bağımsız Bölüm No	Brüt Toplam Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay
3	151	22,50	3 398	40 770
4	148	23,50	3 478	41 736
5	187	23,00	4 301	51 612

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların aylık kira değerinin toplam **11.177.-TL/Ay**, yıllık kira değerinin ise **134.118.-TL/Yıl** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında; bölgede yeterli sayıda benzer arsa emsali bulunamadığı için “**Maliyet Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlendirilmesinde, sezonluk olarak kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak "**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**" kullanılmıştır.

Tablo. 18 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

Emsal Konut	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	RO, %
1	150,00	900.000	3.750	0,05

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık emsallerin incelenmesi sonucunda bölge için taşınmazla benzer nitelikli gayrimenkullerde kapitalizasyon oranının bölge için ortalama **%5 (~20 Yıl)** olduğu görülmüştür.

Konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi'nde belirlenen yıllık kira getirisi, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplamaya göre konu taşınmazların pazar değeri aşağıda gösterilmiştir:

Tablo. 19 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazın Satış Değeri

Bağımsız Bölüm No	Brüt Toplam Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay	KAP Oranı, %	Pazar Değeri, TL
3	151	22.5	3 398	40 770	5.00%	815 400
4	148	23.5	3 478	41 736	5.00%	834 720
5	187	23	4 301	51 612	5.00%	1 032 240

"**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**" sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın Pazar değeri **2.682.360.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerleme çalışmasında arsa değeri bulunması amacıyla bir proje geliştirme çalışması yapılmamış olup, taşınmazın değerlendirilmesinde "**Nakit Akımları Analizi Yöntemi**" kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine ulaşabilmek için “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 20 Uyumlaştırma Tablosu

Bağımsız Bölüm No	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
3	815 400	815 400	815 000
4	828 800	834 720	830 000
5	1 028 500	1 032 240	1 030 000
		TOPLAM	2 675 000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın satış değeri **2.675.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazların konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, büyüklüğü, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, cephe sayısı, ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi özellikler değerlendirme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmazın belirlenen satış değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 21 Nihai Satış Değer Tablosu

Bağımsız Bölüm No	Toplam Brüt Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL
3	151	182 710	815 000
4	148	179 080	830 000
5	187	226 270	1 030 000
TOPLAM		588 060	2 675 000

Sonuç olarak;

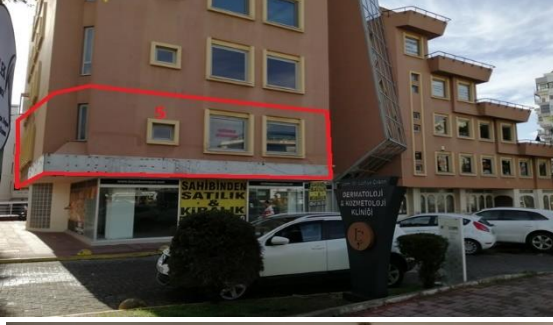
Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Demircikara Mahallesi, 8431 m² yüzölçümüne sahip 9392 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan, A Blok, 3, 4 ve 5 no.lu meskenlerin **satış değeri K.D.V. hariç 2.675.000.-TL (İkimilyonaltıyüzyetmişbeşbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
İlker Hüseyin YARAR Harita Mühendisi 401739	Serkan BİLGE Şehir Plancısı 404714	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129


9. RAPOR EKLERİ

MAHAL FOTOĞRAFLARI





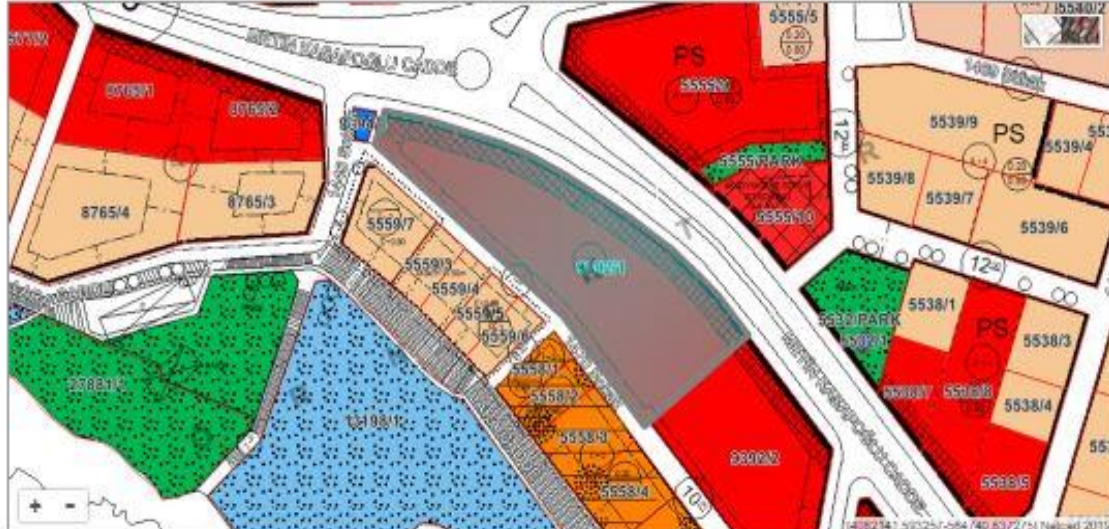
İMAR PLANI ÖRNEĞİ



T.C. MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

[Ana Sayfa](#)
[Plan Notları](#)
[Yazdır](#)
[Parsel Plan Notları](#)

Sistem bilgi amaçlı olup, sistem üzerinden ölçü alınmamalıdır. plan ölçüleri için Plan ve Proje Müdürlüğü Planlama Servisinden, parsel ölçüleri için ilgili ölçü kuruluşu Kadastro Müdürlüğünden bilgi edinilerek gerçekleştirilmelidir.

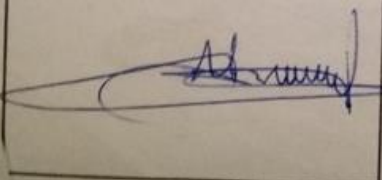


Meri İmar Planı	ANTALYA LARA KIYI BANDI FALEZ KESİMİ UYGULAMA İMAR PLANI		
FONKSİYON	Yüksek Zemin Katlı 5.50 Katında Zorunlu Ticaret Kullanımı		
Mahalle	DEMİRCİKARA		
Tasdik Tarihi	-	Pafta	19L40
Ölçeği	1/1000	Ada	9392
İlçe	MURATPAŞA	Parsel	1
Saglık Seviyesi	P.A.L.Y'ye göre belirlenecektir.	Kat Adedi	(SERBEST(Toplam inşaat alanını geçmemek kaydıyla))
Yol Mesafesi	12.00 m / 10.00 m / 5.00 m	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe	Yoğunluklu yapı düzeni tablosuna göre belirlenecektir.	T.A.K.S	
Arka Bahçe	-	K.A.K.S	
İnşaat Derinliği	-	Subasman Kotu	Subasman kotu Belediyemiz meclisinin 05-09-1995 gün ve 124 sayılı kararına göre uygulanacaktır.
Toplam İnşaat Alanı	-	Emsal	0.6
Açıklama 1	Çıkma katsayısı= 1.70		
Açıklama 2	Asma kat emsal hesabına dahil.		
Kısıtlama			

YAPI RUHSATI

(A-B-C) blok

İş bu yapıdan TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsat veren kurum ANTALYA BELEDİYESİ		2. Ruhsat tarihi 22.01.1993		3. Ruhsat numarası 01/24	
4. Ruhsatın veriliş maksadı YENİ İNŞAAT		5. Mahallesi DEMİRCİKARA		6. Pafta no 19L-IV d	
7. Ada no 9392		8. Parsel no 01		9. İmar durumu tarihi 29.04.1992	
10. İmar durumu numarası 4378		11. İmza türü SOBALI		12. Yaket türü KATI YAKIT	
13. Tapu tesol belgesi veriliş durumu 2. BÖLGE Tapu SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		14. Tapu tesol belgesi tarihi 08.12.1992		15. Tapu tesol belgesi numarası -	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı, soyadı / Ünvanı EMİNE İHAN KADAM- HAMİT AYHAN KADAM-			20. Adı, soyadı / Ünvanı YÜCELEN İNŞ. VE YALÇIN ONRAT		
17. Bağlı olduğu vergi dairesi -			22. Bağlı olduğu vergi dairesi KASITHANE V.D.		
18. Vergi dairesi sicil numarası -			23. Vergi dairesi sicil numarası 992840042		
19. Adresi -			24. Adresi Büyükdere cad. Hürhain 15/A İSTANBUL		
25. Yazının her bir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite sayısı	27. Yüzölçümü	28. Yol seviyesi altındaki kat sayısı	29. Yol seviyesi üstündeki kat sayısı
- MESKEN		47	6630 m ²	1	8
- DÜKKAN		11	7474 m ²	1	2
Toplam			8670 m ²	1	12
30. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç)		35. As olduğu yıl		37. Yapının arsa değeri	
8.670.000.000		1993		-	
39. İskeletin cinsi B.A.K.		40. İskeletin dolgu maddesi TUĞLA		41. Yığma yapının cinsi -	
RUHSAT EKI PROJELER			FENNI MESUL'UN (TUS)		
42. Mimari proje ÖZDEN EGEL Mimar			49. Adı, soyadı MESLİT ONRAT		
43. Statik proje MESLİT ONRAT İnş. müh.			50. Adresi Lara yolu - Yücelen İnş. ANT.		
44. Tesisat projeleri KEMAL AÇIKALIN - KERİM YÜKSEL			51. Taahhüdü -		
45. Dolgu toplamı -		46. Kazı toplamı 4350 m³	47. Harice çıkacak kazı toplamı -		52. Kurum sicil no. BEL-893
48. Harice çıkacak kazı toplamının döngüleşeceği yer -		49. Harice çıkacak kazı toplamı -		53. Orda sicil no. 29862	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no.	58. Tutar (TL)	59. Açıklama	60. Otopark harcı
Yol - Kanal harcı					
Bina - İnşaat harcı	22.01.1993	546377	34.362.000	Meskenlerin Net Alanı	Trafik Komisyonunun
Hafriyat	4	546378	2.175.000	150 M ² yi Geçmediğinden	gün ve ... sayılı kararın
Yapı Ruhsatı	4	4	520.000	Harcıtan Muafdir	gereğince parselinde otopark ihtiyacı kar-
		Toplam	37.057.000		şılantısından ... TL
3194 sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23, ve 26 no maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası		62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası		63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası	
		Lütfiye ÇAĞLIYURT İnş. Müh. İnş. Ruhs. Serv. Şefi		ART-DİVEÇİ İNS. MÜH. İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ	

YAPI RUHSATI (A) BLOK İÇİN TADİLAT

1. Ruhsatın esaslı türü: TADİLAT

2. Ruhsatın tarihi: 21.08.1997

3. Ruhsatın alanı: 15/01

4. Ruhsatın yapı tipi: DEMİRCİKARA

5. Ruhsatın alanı: 191-IVd

6. Ruhsatın alanı: 9392/01

7. Ruhsatın alanı: 29.04.1992

8. Ruhsatın alanı: 4378

9. Ruhsatın alanı: 3. BÖLGE TAPU SİCİL NO. UŞŞU

10. Ruhsatın alanı: 30.07.1997

11. Ruhsatın alanı: YAPI SAKİBİNİN

12. Ruhsatın alanı: YAPI MÜTEAHHİDİNİN

13. Ruhsatın alanı: FAHRIYE KADAM-ILHAN KADAM-NURSEL KADAM

14. Ruhsatın alanı: MUSTAFA SOZENI

15. Ruhsatın alanı: MUSTAFA YARAN İNŞ. LTD. ŞTİ.

16. Ruhsatın alanı: METİN KASABOĞLU CAD. NO:263 ANT.

17. Ruhsatın alanı: Hükümet cad. Yuvacıoğlu İsk. 48/2 ANT.

18. Ruhsatın alanı: 1

19. Ruhsatın alanı: 317 m²

20. Ruhsatın alanı: 282 m²

21. Ruhsatın alanı: 1

22. Ruhsatın alanı: 8

23. Ruhsatın alanı: 9

24. Ruhsatın alanı: 23.50

25. Ruhsatın alanı: 25.000.000-3. B.

26. Ruhsatın alanı: 599 m²

27. Ruhsatın alanı: ÇATI ALANI İLAVE İNŞ. ALANI = 130 m² d.i. = 8.250.000.000 TL.

28. Ruhsatın alanı: B.A.K.

29. Ruhsatın alanı: TÜŞLA

30. Ruhsatın alanı: RUHSAT EKİ PROJELER

31. Ruhsatın alanı: FENNİ MESUL'UN İTUSİ

32. Ruhsatın alanı: ÖZDEN EGEL

33. Ruhsatın alanı: MUSTAFA YARAN

34. Ruhsatın alanı: MESUT ONBAT

35. Ruhsatın alanı: Hükümet cad. Yuvacıoğlu İsk. 48/2 ANT.

36. Ruhsatın alanı: TADİLAT

37. Ruhsatın alanı: 272

38. Ruhsatın alanı: 9486

39. Ruhsatın alanı: RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİMLER

40. Ruhsatın alanı: ÇATI

41. Ruhsatın alanı: 21.08.1997

42. Ruhsatın alanı: 009422

43. Ruhsatın alanı: 325.000.000

44. Ruhsatın alanı: 16.500.000

45. Ruhsatın alanı: 250.000

46. Ruhsatın alanı: 1.000.000

47. Ruhsatın alanı: 342.750.000 DEN BÜYÜKTÜR.

48. Ruhsatın alanı: ÇATI RUHSAT 1 VE 2. BÖLÜM

49. Ruhsatın alanı: ÇATI TADİLATI VE ÇATI İLAVESİ

50. Ruhsatın alanı: İÇİN VERİLMİŞTİR

51. Ruhsatın alanı: (15) NOLU MEKEN NET 150 m²

52. Ruhsatın alanı: YUSUF CEVRAN

53. Ruhsatın alanı: HİKMET KÖSE

54. Ruhsatın alanı: LÖLİYS ÇALIYURU

55. Ruhsatın alanı: İNŞ. MÜH.

56. Ruhsatın alanı: İMAR. MÜH. YRD.

57. Ruhsatın alanı: İNŞ. MÜH.

58. Ruhsatın alanı: İNŞ. MÜH.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

I.C.
MURATPAŞA BELEDİYESİ
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
GENEL İSKAN BELGESİ

CİLT A
SAYFA 20

Mahallesi : <u>Yolbahçe (Abdal)</u>	Yapının Bağımsız B. İle İlgili Bilgiler				
Ada : <u>9392</u> Parsel : <u>01</u>	Kat Adedi : <u>3.8.1</u>	Yüksekliği : <u>23.30</u>			
İnşaat Ruhsat Tarihi : Cilt : <u>01</u> Tarih : <u>22.01.93</u> Sayfa : <u>24</u>	Toplam Bağımsız B. Sayısı : <u>15</u>				
Tadilat Varsa : Tarih : <u>21.08.97</u> Cilt : <u>15</u> Sayfa : <u>01</u>	Mesken Sayısı : <u>15</u>	İşyeri : <u>2</u>			
Müracaat Eden Adı Soyadı : <u>M. APAN - M. ZENEL</u>	Dükkan : <u>-</u>		Büro : <u>-</u>		
Müracaat Tarihi : <u>30.07.1997</u>	Toplam İnşaat M2				
İnşaat Maliyeti : <u>12.100.000.000 ?</u>	Bağımsız B. Nosu. Katı. Niteliği M2. ve İskan Tarihi				
Heyet Raporları Sayı ve Tarihleri	B.B.	KATI	NİTELİĞİ	M2	İskan Tarihi
Raporlar : Tarih : Sayı :	1.	Bod	12461	354	
1- S.S.K. Raporu <u>02.09.97/68276</u>	2.	"	"	272	
2- T.E.K. Raporu <u>05.06.97/2493</u>	3.	Park	Maket	151	
3- Fenni M. Raporu <u>28.07.97/0783-157745</u>	4.	"	"	169	
4- Gelir Md. Yazısı <u>18.08.97/11297</u>	5.	"	"	137	
5- Sivil S. Yazısı <u>06.06.97/287</u>	6.	Mü	Maket	151	
6- Genel İskan Raporu <u>05.09.97/4097</u>	7.	"	"	129	
7- Emlak Şefliği Raporu <u>07.08.97/1311</u>	8.	"	"	187	
Makbuz No. <u>050997/07783</u>	9.	Saci	Maket	191	
Not :	10.	"	"	187	
	11.	Gen	Maket	142	
	12.	"	"	187	
	13.	Gen	Maket	187	
	14.	Saci	Maket	187	
	15.	Gen	Maket	317	
	16.				
	17.				
	18.				
	19.				
	20.				
	21.				
	22.				
	23.				
	24.				
	25.				

Yukarıda ada parseli yazılı binanın GENEL İSKAN'a ait evrakları tamamlandığından, Ferdi İskan Ruhsatı verilmesi uygundur.

08.09.1997

Ruhsat Dolduran [Signature] İskan/Servis Şefi [Signature]

İmar Müdürü [Signature]

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mal ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilecektir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1- Belgeyi Veren Kurum (İli-İlçesi) MURATPAŞA BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ ANTALYA		Kod	2- Belgenin Tarihi 22-9-97	3- Belgenin Numarası 126-6	4- Belgenin Veriliş Maksadı YAPI KULLANMA	Kod							
5- Mahalle, Caddesi, Sokak, Bina No. Y. bahçe													
6- Pafta	7- Ada No 9392	8- Parsel No 1	9- İmar Durumu Tarihi	10- İmar Durumu Numarası									
11- Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum ANTALYA		12- Tapu tescil belgesi tarihi 17-9-97	14- İshınma Türü Soba	Kod	16- Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 22-1-1993	17- Varsa ek ruhsatnamenin tarihi ve numarası 21-8-97 15-1							
13- Tapu tescil belgesi No.			15- Yakıt Türü kuyakıt	Kod	1-24								
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN										
18- Adı, Soyadı / Ünvanı Güner Sigorta Anonim Şti		Kod	22- Adı, Soyadı/Ünvanı	23- Kurum Sicil Numarası									
19- Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		20- Vergi Dairesi Sicil Numarası	24- Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	25- Vergi Dairesi Sicil Numarası									
21- Adresi			26- Adresi = DOSYASINDA =										
27- Yapının Her bir Ünitesinin kullanma amacı	Kod	28- Ünite Sayısı	29- Yüzölçümü (m ²)	30- Yol Seviyesi alt. kat sayısı	31- Yol Seviyesi üst. kat sayısı	32- Toplam kat sayısı							
Mesken		1	151	1	8	5							
Mesken		1	149										
Mesken		1	187										
TOPLAM			487m ²										
37- İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa Hariç) 12.150.000.000		38- Alt olduğu Yıl 1993	39- Yapının arsa Değeri		40- Toplam maliyet (arsa dahil)								
41- İskeletin Cinsi B.A.K		42- İskeletin dolgu maddesi Tuğla		Kod	43- Yığma yapının cinsi								
44- Yapı ile ilgili Özellikler													
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Hava Gazı	<input type="checkbox"/> Doğal Gaz	<input type="checkbox"/> Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/> Sehir Suyu	<input type="checkbox"/> Sıcak Su	<input type="checkbox"/> Kanalı-zasyon							
<input checked="" type="checkbox"/> Fosforik	<input type="checkbox"/> Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)											
45- Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama A- Blok		Genel İşkan 8-9-97 17-20	İlişik Kesme Tarihi 18-9-97	Nosu 20152	Makbuz Tarihi 19-9-97	No 011972							
46- Konutta ilgili özellikler													
Konutun		Oda Sayıları					Daire Sayısı						
		1	2	3	4	5	6	7	TOPLAM	47- Dairelerin Özellikleri			
										Mutfak	Banyo	Hela (WC)	Parke
Daire Sayısı			1	1	1					1	1	1	1
Bir dairenin yüzölçümü			149	151	187					3	3	3	3
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımasında ten bakımından mahzur görülmediğinden 3194 sayılı İmar Kanununun 30'cu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.													
BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER													
48- Adı, Soyadı, Ünvanı, imzası, tarih İtalo ALIYAK İmar İşleri M. Müd.				49- Adı, Soyadı, ünvanı, imzası, tarih				50- Adı, soyadı, ünvanı imzası tarih İns. İskan					
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ													
51- Tetkik eden yetkilinin Adı, soyadı, ünvanı, imzası ANASAN İns. M.Ü.							52- Onaylayanın Adı, soyadı, ünvanı, imzası OLIVURT						

MİMARİ PROJE GÖRÜNTÜLERİ

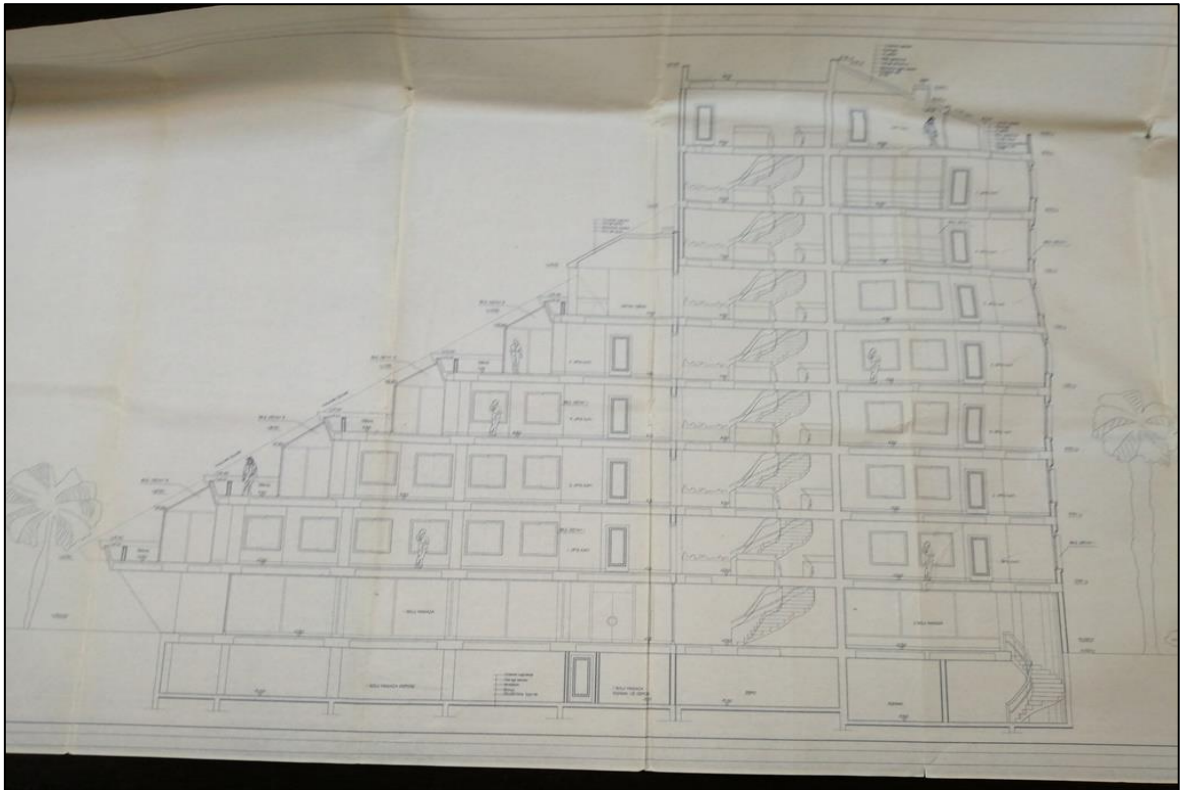
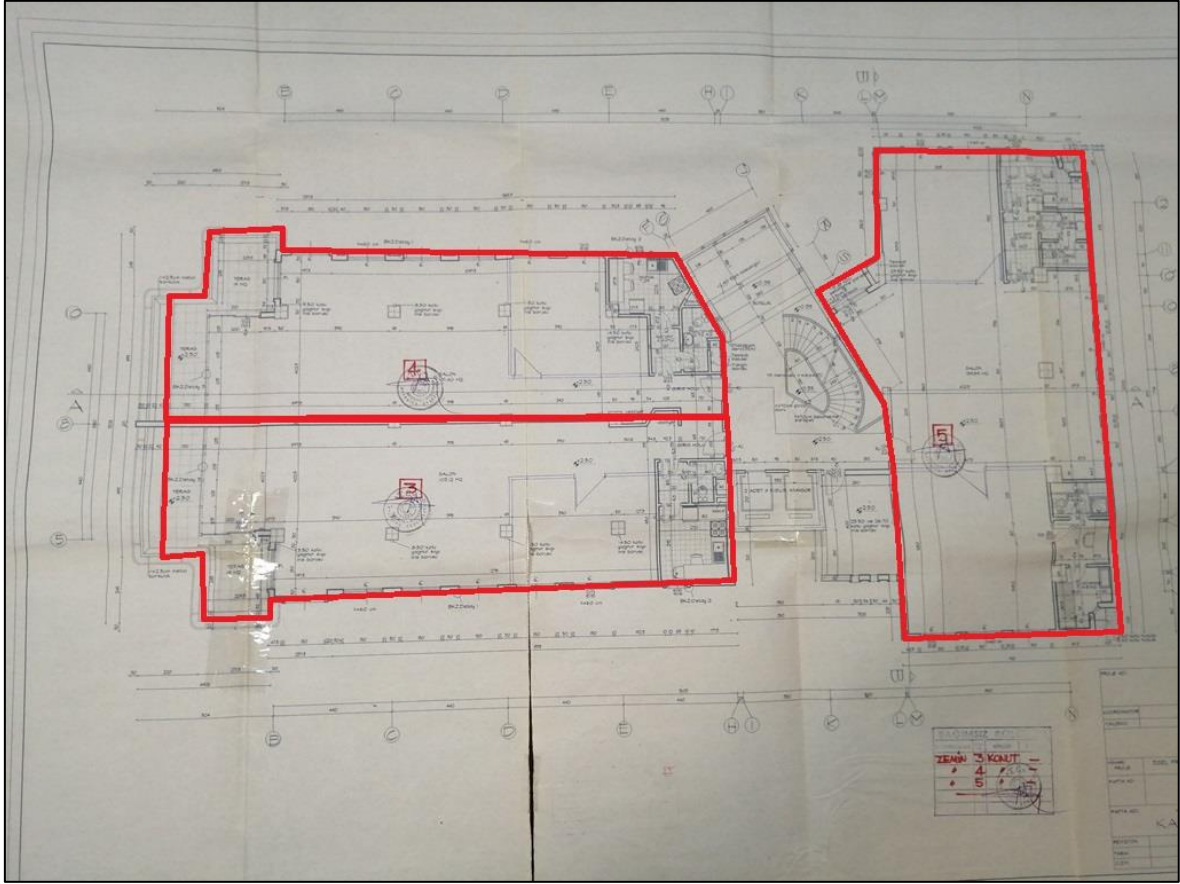
A-BLOK TADİLATI

*** BELEDİYE ***

İSMAIL SÖZDEN
M. P. 11 4 4
0242

* Belediy *

ARSA	YAPILAN	MÜTEAHHİT FIRMA
YERİ: ANTALYA-MERKEZ TAPU KAY: DEMİRCİKARA ADA/PAR: 9392/1-A, Blok ALAN: 8431 m ²	ÇİZ. KAT NO: 2 BK.+7NK. KULLANIM: KONUT+DUR.K. TAH. AMACI: DİNA BİNG SAH.	AD SOYAD: AYHAN İLHAN KADAN ADRES NO: M. YAPAN - H. SÖZEN
AD SOYAD: ÖZDEN EGEL/EGEL MİMLTD UNVAN: Y. MİMAR MEZ. OL. OK. DİP TAR. İDİTMA MİM. 1966 (İHT.) BEL. K.M. NO: BEL. K.M. 20 VERGİ SİC. NO: ANT. KKVD. 3250060758 ADRES VE TEL.: İŞIKLAR CAD. 53/2-3 0242.2414274 ANT.	MİM. FENNİ MESUL: ÖZDEN EGEL/EGEL MİMLTD Y. MİMAR İDİTMA İHTİSAS 1966 BEL. K.M. NO: BEL. K.M. 20 ANT. KKVD. 3250060758 İŞIKLAR CAD. 53/2-3 0242.2414274 ANT.	TEK. KOORDİNATÖR: MUSTAFA YAPAN MİMAR A.D.M.M. 70.
MÜHÜR İMZA		
ONAYLAR	124/131021	11 ARALIK 1998
DİĞ. PROJE MÜELLİFLERİ: B.A.P. MESUT ÖMRAT	İNŞ. TEŞ. PR. KEMAL ACIKALIN	İŞ. TEŞ. PR. KERİM YÜRSSEL
BELEDİYE ONAYLARI	İNŞAAT RUHSATI	
İŞBU RUHSAT 1. VE 2. BODRUM KAT TADİLATI VE ÇATI İLAVESİ İÇİN VERİLMİŞTİR. 9392 Ada 01 Parsel İçin hazırlanan işbu proje imar planına ve yönetmeliğine uygundur. 21/08/1997 Ruhsat Ser. 009423	Muratpaşa Belediyesinin 21.08.1997 Tarih ve 009423 No.lu Makbuzu ile bina inşaat harcının ödendiği tevsik olunmuştur. 21/08/1997 Ruhsat Ser. 009423	
Harcılar Tarafından İncelendi. Ruhsat Harcı, Keşif Harcı, Hafriyat Harcı GATI plan İçindeki harca mütasade edilmiştir. 21.08.1997 tarih ve 009423 No.lu Makbuzla tahsil edilmiştir.	21/08/1997 tarih ve 15/01 No.lu Ruhsat ile inşaatına müsaade edilmiştir. 21/08/1997 tarih ve 15/01 No.lu Ruhsat ile inşaatına müsaade edilmiştir.	
TEMEL VİZESİ	SUBASMAN VİZESİ	



TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU **Tarih: 18/12/2019 14:15**

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
174619718841	20191218-2546-F02735	71884

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	9392/1
Taşınmaz ID:	16820473	AT Yüzölçümü (m²):	8431.00
İl / İlçe	ANTALYA/MURATPAŞA	Taşınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Muratpaşa TM	Blokl/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN//3
Mahalle / Köy Adı:	DEMİRCİKARA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevki:		Alan Pay / Payda	151/7874
Çilt / Sayfa	311/30714	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Çilt / Sayfa	67/6604

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Teels İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.PLANI:01/07/1993			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Teels İşlem	Terkin İşlem
39216062	(SN:6866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Antalya 3.Bölge (Birleştirildi) TM Satış Yev: 4600 Tarih: 12/09/1995	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Teels İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 26/07/2019 tarih 2016/18600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1137.77 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir.		Muratpaşa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 25952 Tarih: 26/07/2019	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir.		Muratpaşa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 27458 Tarih: 05/08/2019	

1 / 2

Serh	İcrai Haciz : Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121896.33 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir.		Muratpaşa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 28696 Tarih: 19/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Muratpaşa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 31788 Tarih: 05/09/2019	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 6. İcra Dairesi nin 11/09/2019 tarih 2019/16381 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29195.71 TL bedel ile Alacaklı : Hüseyin Sakın lehine haciz işlenmiştir.		Muratpaşa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 32757 Tarih: 11/09/2019	

2 / 2

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 14:15

MakbuzNo	DokümanNo	BaşvuruNo
174619718851	20191218-2546-F02738	71885

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	9392/1
Taşınmaz ID:	16810771	AT Yüzölçümü (m²):	8431.00
İl / İlçe	ANTALYA/MURATPAŞA	Taşınmaz Niteliği:	MESKEN
Kurum Adı:	Muratpaşa TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/4
Mahalle / Köy Adı:	DEMİRCİKARA	Bağınmaz Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Payı / Payda	149/7874
Çift / Sayfa	311/30715	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Çift / Sayfa	67/6604

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metni	Malik/Lehtar	Teşile İşlem	Tertikin İşlem
Beyan	Y.PLANI:01/07/1993			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Teşile İşlem	Tertikin İşlem
39204841	(SN:686271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Antalya 3.Bölge (Birleştirildi) TM Satış Yev: 4600 Tarih: 12/09/1995	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metni	Malik/Lehtar	Teşile İşlem	Tertikin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 26/07/2019 tarih 2016/18600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1137.77 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir.		Muratpaşa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 25952 Tarih: 26/07/2019	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir.		Muratpaşa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 27458 Tarih: 05/08/2019	

1 / 2

Serh	İcrai Haciz : Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121896.33 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir.		Muratpaşa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 28696 Tarih: 19/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Muratpaşa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 31788 Tarih: 05/09/2019	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 6. İcra Dairesi nin 11/09/2019 tarih 2019/16381 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29195.71 TL bedel ile Alacaklı : Hüseyin Sakın lehine haciz işlenmiştir.		Muratpaşa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 32757 Tarih: 11/09/2019	

2 / 2

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 14:14

MakbuzNo	DekontNo	BeyuruNo
174619718861	20191218-2546-F02743	71886

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	9392/1
Taşınmaz ID:	16810774	AT Yüzölçümü (m²):	8431.00
İli / İlçe	ANTALYA/MURATPAŞA	Taşınmaz Niteliği:	MESKEN
Kurum Adı:	Muratpaşa TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/5
Mahalle / Köy Adı:	DEMİRCİKARA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevki:		Alan Pay / Payda	187/7874
Cilt / Sayfa	311/30716	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	67/6604

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Teale İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.PLANI:01/07/1993			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Teale İşlem	Terkin İşlem
39204845	(SN:6866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Antalya 3 Bölge (Birleştirildi) TM Satış Yev: 4600 Tarih: 12/09/1995	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Teale İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 26/07/2019 tarih 2016/18600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1137.77 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir.		Muratpaşa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 25952 Tarih: 26/07/2019	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir.		Muratpaşa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 27458 Tarih: 05/08/2019	

1 / 2

Serh	İcrai Haciz : Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121896.33 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Yamangoz lehine haciz işlenmiştir.		Muratpaşa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 28696 Tarih: 19/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Muratpaşa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 31788 Tarih: 05/09/2019	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 6. İcra Dairesi nin 11/09/2019 tarih 2019/16381 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29195.71 TL bedel ile Alacaklı : Hüseyin Sakın lehine haciz işlenmiştir.		Muratpaşa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 32757 Tarih: 11/09/2019	

ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi	27.11.2015
Raporun Numarası	2015_M_0509
Raporu Hazırlayanlar	Süleyman ERDOĞAN - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 405184) Metin COŞKUN - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402422) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	1.540.000,-TL

Raporun Tarihi	17.11.2016
Raporun Numarası	2016_M_0357
Raporu Hazırlayanlar	Süleyman ERDOĞAN - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 405184) Serap BELLİ - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402729) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	1.620.000,-TL

Raporun Tarihi	13.11.2017
Raporun Numarası	2017_M_0319
Raporu Hazırlayanlar	Süleyman ERDOĞAN - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 405184) Serap BELLİ - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402729) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	1.645.000,-TL

SERTİFİKASYONLAR:

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 17.07.2003 No : 400129

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

Tayfun ÖZPAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Mustafa DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 09.06.2011 No : 401739

GAYRİMENKUL 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

İlker Hüseyin YARAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker YARAR
GENEL SEKRETER




K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN



Tarih : 22.07.2015

No : 404714

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

Serkan BİLGE

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

