

ÇİZGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## DEĞERLEME/ANALİZ RAPORU

FİNİKE BELEDİYESİ

FİNİKE/ANTALYA

18.08.2022



*Çizgi*  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	4
BÖLÜM 1.....	5
RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası .....	5
1.2 Rapor Türünün Tanımlanması .....	5
1.3 Raporu Hazırlayan Değerleme Firması .....	5
1.4 Çalışma Tarihi .....	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	5
1.6 Müşteri Bilgileri .....	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....	5
1.8 Varsayımlar .....	5
BÖLÜM 2.....	7
GENEL ANALİZ VE VERİLER .....	7
2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	7
2.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ .....	7
2.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	7
Finike İlçesi; .....	8
2.4 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU .....	8
2.5 ANA GAYRİMENKUL TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....	9
2.6 BAĞIMSIZ BÖLÜM .....	9
2.7 GÜNCEL İMAR DURUMU VE YASAL ARAŞTIRMALAR.....	9
2.8 TAŞINMAZA İLİŞKİN ARŞİV İNCELEMELERİ, YAPI RUHSATI, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VE TUTANAKLAR .....	10
BÖLÜM 3.....	11
PROJEYE İLİŞKİN VERİLER.....	11
3.1. AVAN PROJE BİLGİLERİ .....	11
3.2. PROJE MALİYETİ.....	12
3.3. PROJE HASILATI .....	13
3.4. KAT KARŞILIĞI ORANI.....	17
BÖLÜM 4.....	21
DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....	21
4.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER .....	21
4.1.1. MALİYET YÖNTEMİ .....	21
4.1.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ .....	21
4.1.3 GELİR YÖNTEMİ .....	21

4.2 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE KULLANIM NEDENLERİ.....	21
BÖLÜM 5.....	22
GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	22
5.1. Olumlu Faktörler.....	22
5.2. Olumsuz Faktörler .....	22
5.3 Varsa Risk Yaratacak Faktörler .....	22
5.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	22
BÖLÜM 6.....	23
DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMALARI VE BULGULARI .....	23
6.1 EMSAL ARAŞTIRMASI.....	23
6.2 EMSAL DEĞERLENDİRME.....	24
BÖLÜM 7.....	25
VERİLERİN ANALİZİ VE UZLAŞTIRILMASI.....	25
7.1. Verilerin Analizi.....	25
7.2. Verilerin Uzlaştırılması.....	26
BÖLÜM 8.....	27
DEĞERLEME SONUCU.....	27
8.1 SONUÇ .....	27
BÖLÜM 9.....	28
FOTOĞRAFLAR.....	28
BÖLÜM 10 .....	44
RAPORU HAZIRLAYAN LİSANSLI UZMANLARIN LİSANS BELGELERİ .....	44

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Çalışmanın Konusu</b>	: 1 Adet Arsa Üzerinde Avan Projenin Optimum Kat Karşılığı Oranı Tespiti
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 12.08.2022
<b>Rapor Tarihi ve Numarası</b>	: 18.08.2022 / 2022-158
<b>Çalışma Konusu Gayrimenkulün Niteliği</b>	: 1 Adet Arsa
<b>Adres</b>	: İncirağacı, 476 Ada 1 Parsel, Finike/ANTALYA
<b>Taşınmazın İmar Durumu</b>	: 2.7 Başlığında bilgi verilmiştir.
<b>Raporu Talep Eden</b>	: FİNİKE BELEDİYESİ
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>	: Emsal Karşılaştırma / Maliyet / Gelir Yöntemleri
<b>Raporu Hazırlayan Değerleme Firması</b>	<b>Çizgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</b> Tozkoparan Mah. General Ali Rıza Gürcan Cad. Metropol Center A Blok No 31 K:9, D: 36 Merter, 34173 Güngören/İstanbul
<b>Rapor Sonucu</b>	Değerlenen taşınmazın mevcut durumu gerekli araştırmalar yapılarak günümüz koşullarında değerlendirilmiş olup Çizgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.
<b>Tahmini Proje Hasılatı</b>	: <b>29.030.000.-TL</b> (Yirmidokuzmilyonotuzbin Türk Lirası)
<b>Tahmini Proje Maliyeti</b>	: <b>17.810.000.-TL</b> (Onyedimilyonsekiyüzonbin Türk Lirası)
<b>Arsa Sahibi Açısından Optimum Kat Karşılığı Oranı</b>	: <b>%23,32</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Tespit edilen bu değer günümüz koşullarında peşin satışa yönelik piyasa değeridir.</li><li>➤ Belirtilen Değer KDV HARIÇ olarak belirtilmiştir.</li><li>➤ Rapor değerinin döviz cinsinden belirlenmesinde, 17.08.2022 tarihindeki TCMB satış kuru 1 USD = 17.96 -TL ve 1 EURO = 18,26 -TL olarak esas alınmıştır. (Bilgilendirme amaçlı verilmiştir.)</li></ul>

<b>BEDİRHAN GÖVEN (405853)</b> Gayrimenkul Ve Varlık Değerleme Uzmanı (Değerleme Uzmanı)	<b>CEREN DURMAZ (409596)</b> Şehir Plancısı (Değerleme Uzmanı)	<b>MAHMUT AY (401825)</b> İnşaat Mühendisi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
---	--	---

## BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Finike Belediyesi 'nin 09.08.2022 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 18.08.2022 tarihinde, 2022-158 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2 Rapor Türünün Tanımlanması

Bu rapor; "FİNİKE BELEDİYESİ (1/1) mülkiyetindeki 6.128,32 m2 yüzölçümlü Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde yapılması planlanan Pazar yeri projesinin kat karşılığı oranının belirlenmesi amacı ile hazırlanan 18.08.2022 tarihli değerlendirme raporudur.

### 1.3 Raporu Hazırlayan Değerleme Firması

Çizgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Seri VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 14.06.2010 tarihli Kurul Kararı ile Değerleme Şirketleri arasında yer almaktadır.

### 1.4 Çalışma Tarihi

Bu rapor, şirketimizin raporun ilgili yerlerinde ismi geçen uzmanları tarafından, gayrimenkul değerlendirme ile ilgili gerekli araştırmalar ve ofis çalışmaları sonucunda 18.08.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

### 1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu rapor, Finike Belediyesi tarafından imzalanan 09.08.2022 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.6 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Finike Belediyesi Finike/ANTALYA adresinde faaliyet gösteren Finike Belediyesi için hazırlanmıştır.

### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Finike Belediyesi 'nin 09.08.2022 tarihli talebine istinaden, 1 adet Arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yapılması planlanan projenin kat karşılığı oranının tespiti raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

### 1.8 Varsayımlar

- Raporda belirtilen hususlar bu raporun hazırlandığı tarihteki durumuna yöneliktir. Değerleme uzmanı belirtilen duruma etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak

yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Çalışma, değerlendirme konusu taşınmazda herhangi bir hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır.
- Rapor içerisinde belirtilen tüm karşılığı oranları arsa sahibine düşen payı ifade etmektedir. Belirtilen kat karşılığı oranlarından (%100- belirtilen oran) üstlenici firmaya düşen paya isabet etmektedir.
- Proje hasılatı hesabında, kapalı alan, bağımsız birim satışlarından elde edilecek gelir dikkate alınmış olup, Pazar yerlerinin satışa konu olmadığı belirtilmiş ve hasılat hesabında dikkate alınmaması gerektiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda proje hasılatında yalnızca kapalı/satılabilir alan dikkate alınmıştır.

## BÖLÜM 2 GENEL ANALİZ VE VERİLER

### 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

İli	Antalya	Pafta	-	Arsa Payı	-
İlçesi	Finike	Ada	476	Blok No	-
Mahallesi	İncirağacı	Parsel	1	Kat No	-
Sokak	-	Ana Vasıf	Arsa	Bağımsız Bölüm No	-
Mevkii	-	Yüzölçümü	6.128,32 m2	Niteliği	-
Malik	Finike Belediyesi (1/1)				
Taşınmaz ID	117355246				
Tapu Cinsi	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins tashihi <input checked="" type="checkbox"/> Arsa/Tarla/Bağ-Bahçe vb.				

### 2.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

06.08.2022 tarihinde 10:45 itibarıyla alınan tapu kaydı doğrultusunda değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı belirlenmiştir.

### 2.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Antalya İli;



Antalya ili, Akdeniz Bölgesi'nin batı bölümünde yer alır. Antalya ili 36-37° kuzey enlemleri ve 29-32° doğu boylamları arasında bulunmaktadır. İlin kara sınırı 608 km, deniz sınırı 630 km olup, yüzölçümü 20.177 km<sup>2</sup>'dir. Güneyden Akdeniz, batıdan Muğla ve kuzeyden ise Karaman, Konya,

Isparta ve Burdur ile çevrilidir. Mersin ilinin büyük bir kısmını oldukça yüksek, engebeli ve kayalık Batı ve Orta Toros Dağları oluşturmaktadır. Ovalık ve hafif eğimli alanlar ise bu dağların denize doğru uzandığı il merkezi ve ilçe merkezlerinde gelişmiştir. Bunun dışında kalan düzlük veya hafif eğimli alanlar, kuzeyde dağların arasında veya yüksek kesimlerinde görülmektedir. İl akarsu bakımından çok zengin değildir. 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu gereğince Merkezi İdarenin il ve Bölge Teşkilatları Valilik Birimleri olarak, ilçe birimleri ise Kaymakamlık birimleri olarak teşkilatlanmış, yerel yönetimler ise 6360 sayılı yasa gereğince Büyükşehir Belediyesi, 19 ilçe Belediyesi ve Mahalle Muhtarlıkları şeklinde teşkilatlanmıştır.

### Finike İlçesi;



Doğuda Kumluca, batıda Demre, kuzeyde Elmalı ilçeleri; batıda Muğla ili, güneyde Akdeniz ile çevrilidir. Finike; Batı Akdeniz ile Antalya Merkez ilçelerini birbirine bağlayan Devlet Karayolu ağının kavşak noktasında olup, il merkezi Antalya 'ya 114 km mesafededir. İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. İlçe içerisinde çok sayıda

1 adet devlet hastanesi bulunmaktadır. İlçede 1 adet devlet üniversitesi eğitim hizmeti vermektedir.

### 2.4 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU



Değerleme konusu taşınmaz, Antalya İli, Finike İlçesi, İncirağacı Mahallesi, 476 Ada 1 Parsel adresinde bulunmaktadır. Finike-Elmalı D635 yolu ile Dumlupınar Caddesinin kesiştiği kavşaktan



doğu yönde Dumlupınar Caddesi üzerinden yaklaşık 460 m. ilerledikten sonra sol kolda değerlemeye konu taşınmaza ulaşılır. Ulaşımı Finike-Elmalı D635, Kumluca-Finike D-400 Karayolları ve ana caddeler ile yapıлып çevre ile bağlantısı iyidir. Yakın çevresi toplu konut alanı olarak yeni yapılaşmalar başlamış olup taşınmazın bölge içerisindeki yeri ve konumu iyidir. Taşınmaz, Finike Hükümet Konağına 900 m. Finike Devlet Hastanesinin ise 1,60 km uzağında bulunmaktadır. Bölgenin gelişimi devam etmek üzere olup, merkezi toplu konut bölgesidir.

## 2.5 ANA GAYRİMENKUL TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz, Antalya İli, Finike İlçesi, İncirağacı Mahallesi'nde yer alan, 476 Ada, 1 Parsel numaralı, düzgün geometrik yapıda ve eğimsiz arazi üzerinde bulunan, tüm cephesi imar yolu ile çevrili olup, 6.128,32 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsadır. Taşınmazın yer aldığı parsel kuzey yönünden 10 metrelik imar yoluna, batı yönünden 12 metrelik imar yoluna, doğu yönünden 10 metrelik imar yoluna, güney yönünden 15 metrelik imar yoluna cephelidir. Taşınmaz altyapı hizmetlerinden kısmen faydalanmaktadır. Geometrik olarak düzgün bir dörtgen şeklinde olup kuzey cephesi yaklaşık 48,20 m, güney cephesi yaklaşık 48,90 m, doğu cephesi yaklaşık 113 m ve batı cephesi yaklaşık 124 m olarak ölçülmüştür. Parsel eğimsiz olup doğal arazi yapısı bırakılmıştır. Taşınmazın yer aldığı parselin herhangi bir terki bulunmamaktadır. Parsel üzerinde yaklaşık 3.300 m<sup>2</sup> narenciye bahçesi bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde Finike Belediyesi tarafından pazaryeri projesi planlanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın tarafımıza verilen ve planlanan mimari projesine göre zemin katta 94 adet tezgah alanı, mescit alanı, wc alanı, zabita alanı, tesisat alanı 42 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, bağımsız bölümlerden 1,2,...,8-14,15,...,29-35,36,...,42 nolu bağımsız birimler zemin + 1. Normal kattan oluşmaktadır. 1. Normal katta tesisat alanı, depo alanı, zemin katta yer alan dükkanların 1. Katları ve 4 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, toplamda 46 adet bağımsız birimden oluşmaktadır. Projeye ilişkin ayrıntılı bilgi 3. Başlık altında verilmiştir.

## 2.6 BAĞIMSIZ BÖLÜM

Değerlemeye konu taşınmazda bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

## 2.7 GÜNCEL İMAR DURUMU VE YASAL ARAŞTIRMALAR

Plan Adı	Antalya İli Finike İlçesi Merkez-Sahilkent-Yeşilyurt-Hasyurt-Turunçova İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı
Tasdik Tarihi	11.01.2021
İmar Lejandı	Pazar Alanı
İmar Nizamı	-
TAKS	-
KAKS (Emsal)	0,60
Kat/Hmax	Yençok: 6,50
Çekme Mesafeleri	-
Varsa Kesinti Alanları	-

Konu taşınmazın yer aldığı parsel, 11.01.2021 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Antalya İli Finike İlçesi Merkez-Sahilkent-Yeşilyurt-Hasyurt-Turunçova İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, Pazar alanında yer almaktadır. E:0,60 ve Yençok: 6,50 şartlarıyla hazırlanacak avan projeye göre yapılaşabileceği tarafımıza şifahi beyan edilmiştir. Parselin herhangi bir terkinin olmadığı, tevhit-ifraz şartı, cephe şartı gibi unsurlardan etkilenmediği, 18. madde uygulaması tamamlanmış net parsel vasfında ve yapılaşmasına engel bir durum olmadığı bilgisi alınmıştır. Alınan bilgiler şifahi olup, resmi imar durumu alınması önerilmektedir.

Mevcut yapılaşma koşulları doğrultusunda parsele yönelik Finike Belediyesi tarafından avan proje tanzim edilmiştir. Söz konusu projeye göre parsel üzerinde dükkan ve pazaryeri olarak proje tasarlanmıştır. Zemin kattaki toplam kapalı alan ~1210 m<sup>2</sup>, 1. Normal katta ise ~1020 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam ~2230 m<sup>2</sup> alanlı kapalı alan bulunmaktadır. Projede 2085 m<sup>2</sup> ticari alan, ~145 m<sup>2</sup> ortak alan şeklinde kapalı alan planlanmıştır.

## **2.8 TAŞINMAZA İLİŞKİN ARŞİV İNCELEMELERİ, YAPI RUHSATI, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VE TUTANAKLAR**

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasından tespit edilmiştir. Finike Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada, mevcut yapılaşma koşulları doğrultusunda parsele yönelik Finike Belediyesi tarafından avan proje tanzim edilmiştir. Söz konusu projeye yönelik olarak herhangi bir ruhsat belgesi tanzim edilmemiştir. Taşınmaza ilişkin olumsuz bir karar bulunmadığı belirtilmiştir.

## BÖLÜM 3 PROJEYE İLİŞKİN VERİLER

### 3.1. AVAN PROJE BİLGİLERİ

Konu taşınmazın yer aldığı parsel üzerinde mevcut yapılaşma koşulları doğrultusunda parseli yönelik Finike Belediyesi tarafından avan proje tanzim edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın tarafımıza verilen ve yapılması planlanan mimari projesine göre zemin katta 94 adet tezgah alanı, mescit alanı, wc alanı, zabıta alanı, tesisat alanı 42 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, bağımsız bölümlerden 1, 2, ..., 8-14, 15, ..., 29-35, 36, ..., 42 nolu bağımsız birimler zemin + 1. Normal kattan oluşmaktadır. 1. Normal katta tesisat alanı, depo alanı, zemin katta yer alan dükkanların 1. Katları ve 4 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, toplamda 46 adet bağımsız birimden oluşmaktadır.

Taşınmazlar mimari projesine göre;

\* 1, 21, 22 ve 42 nolu bağımsız birimler zemin kat 35 m<sup>2</sup> ve 1. Normal kat 35 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 70 m<sup>2</sup> alanlıdır.

\* 10 ve 31 nolu bağımsız birimler zemin kat 27 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 27 m<sup>2</sup> alanlıdır.

\* 11 ve 31 nolu bağımsız birimler zemin kat 26 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 26 m<sup>2</sup> alanlıdır.

\*2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 nolu bağımsız birimler zemin kat 25 m<sup>2</sup>, 1. Normal kat 20 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 45 m<sup>2</sup> alanlıdır.

\* 9, 12, 13, 30, 33, 34 nolu bağımsız birimler, zemin kat 25 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 25 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.

Proje genelinde Zemin kattaki toplam kapalı alan ~1210 m<sup>2</sup>, 1. Normal katta ise ~1020 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam ~2230 m<sup>2</sup>'dir. Projede 2085 m<sup>2</sup> dükkan alanı, ~145 m<sup>2</sup> ortak alan şeklinde kapalı alan planlanmıştır. Dükkan alanları harici parselin ~2658 m<sup>2</sup> alanlı bölümünde 40 cm zemin betonu planlanmaktadır. Parselin 4223 m<sup>2</sup> alanlı kısmında polikarbon kaplama sandviç panel yapılacağı belirtilmiştir.

Tarafımıza belirtilen, projede kullanılması planlanan yapı detayları aşağıdaki şekildedir.

#### Zemin kat:

\* Dükkanlar + Bay/Bayan Mescid + Zabıta + Tesisat Odasında: Döşemeler tesviye tabakası + seramik kaplama; duvarlar kaba/ince sıva + boya; tavan kaba/ince sıva + boya

\* WC Islak hacimler: Döşemeler Döşemeler tesviye tabakası + seramik kaplama; duvarlar kaba/ince sıva + seramik kaplama, tavan kaba/ince sıva + asma tavan

\* Tüm yukarı çıkış merdivenleri: Döşemeler mermer basamak, korkuluk demir korkuluk + boya

\* Tüm pencere ve alk ile başlayan kapılar alüminyum doğrama ve ısı yalıtım cam yapılacak, tüm pencerelerde denizlik imalatı yapılacaktır.

### 1. Normal kat;

- \* Dükkanlar + Kahvehane + Depo + Tesisat Odasında: Döşemeler tesviye tabakası + seramik kaplama; duvarlar kaba/ince sıva + boya; tavan kaba/ince sıva + boya
- \* WC Islak hacimler: Döşemeler Döşemeler tesviye tabakası + seramik kaplama; duvarlar kaba/ince sıva + seramik kaplama, tavan kaba/ince sıva + asma tavan
- \* Tüm yukarı çıkış merdivenleri: Döşemeler mermer basamak, korkuluk demir korkuluk + boya
- \* Tüm pencere ve alk ile başlayan kapılar alüminyum doğrama ve ısı yalıtım cam yapılacak, tüm pencerelerde denizlik imalatı yapılacaktır.

Tüm alüminyum doğramalar için 30.40.2mm profil ile kör kasa yapılacaktır.

### **3.2. PROJE MALİYETİ**

Proje maliyeti hesaplamalarına yönelik Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ kapsamında belirlenen birim fiyatlar incelenmiştir. Söz konusu tebliğ, 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince, mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak; KDV hariç, genel giderler (%15) ile yüklenici kârı (%10) dâhil edilerek gösterilmiştir. Belirtilen tebliğe göre yapılması planlanan proje 3A yapı sınıfı kapsamında değerlendirilebilir. Bu doğrultuda bakanlık tarafından belirlenen fiyat 3.200 TL/m<sup>2</sup> şeklindedir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede ve Türkiye genelinde yapılan araştırmalar sonucunda Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı tarafından belirlenen birim fiyatlar üzerinde yapı maliyetleri oluştuğu tespit edilmiştir. Dünya ve Türkiye ekonomisindeki belirsizlik, değişken döviz kurları, artan enflasyon oranı vb. tüm hususlar sebebi ile gıda, giyim, inşaat vb. tüm sektörlerdeki fiyatlarda artışlar yaşanmaktadır. Buna paralel olarak inşaat malzemeleri, iş gücü, lojistik vb. diğer giderlerde de yaşanan artışlar sonucu güncel piyasada belirlenen birim fiyatların ~%50-%100 üzerinde reel maliyetler ortaya çıktığı öğrenilmiştir.

Bölgede müteahhit, inşaat firması, inşaat yapı malzemeleri satışı yapan kurumlar ile yapılan görüşmeler sonucunda taşınmazın proje özellikleri, kapalı alan niteliği, kullanım niteliği, taşınmazın konumu sebebi ile oluşan nakliye, iş gücü vb. giderlerin yüksekliği ve hitap ettiği sosyal yapı vb. tüm hususlar göz önünde bulundurulduğunda;

\* Kapalı alan için standart inşaat birim maliyetinin min. ~6.000 TL/m<sup>2</sup> olabileceği tespit edilmiştir. Sandviç Panel taşıyıcısı ile birlikte söz konusu maliyetin ort. 6.000-6.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği belirtilmiştir.

\* Dükkan alanları harici Pazar yeri ve zemin için +0,40m yüksekliğindeki zemin betonu maliyetinin ~480-500 TL/m<sup>2</sup> olabileceği tespit edilmiştir.

\* Polikarbon kaplama dahil olmak üzere Pazar yeri üzerinde kullanılacak olan sandviç panel maliyetinin ise ~620-650 TL/m<sup>2</sup> olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu maliyet hesabına

sandviç panel taşıyıcısı dahil edilmemiş olup, söz konusu taşıyıcı sistem kapalı alan hesabında dikkate alınmıştır.

Yapılacak projenin bu doğrultuda maliyetleri aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir.

- \* Kapalı alan 6.200 TL/m<sup>2</sup>,
- \* Zemin betonu 490 TL/m<sup>2</sup>,
- \* Sandviç Panel (Polikarbon kaplama dahil) 635 TL/m<sup>2</sup>'dir.

Bu doğrultuda proje tahmini maliyeti aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

PROJE TAHMİNİ MALİYETİ			
Nitelik	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Maliyet (TL)
Dükkan Alanları	2.085	6.200 ₺	12.927.000 ₺
Ortak Alanalar	145	6.200 ₺	899.000 ₺
Kapalı Alan Harici Zemin Betonu (40cm)	2.658	490 ₺	1.302.000 ₺
Sandviç Panel (Polikarbon Kaplama Dahil)	4.223	635 ₺	2.682.000 ₺
<b>TOPLAM</b>			<b>17.810.000 ₺</b>

### 3.3. PROJE HASILATI

Değerlemeye konu taşınmazın tarafımıza verilen ve planlanan mimari projesine göre zemin katta 94 adet tezgah alanı, mescit alanı, wc alanı, zabıta alanı, tesisat alanı 42 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, bağımsız bölümlerden 1, 2, ..., 8-14, 15, ..., 29-35, 36, ..., 42 nolu bağımsız birimler zemin + 1. Normal kattan oluşmaktadır. 1. Normal katta tesisat alanı, depo alanı, zemin katta yer alan dükkanların 1. Katları ve 4 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, toplamda 46 adet bağımsız birimden oluşmaktadır.

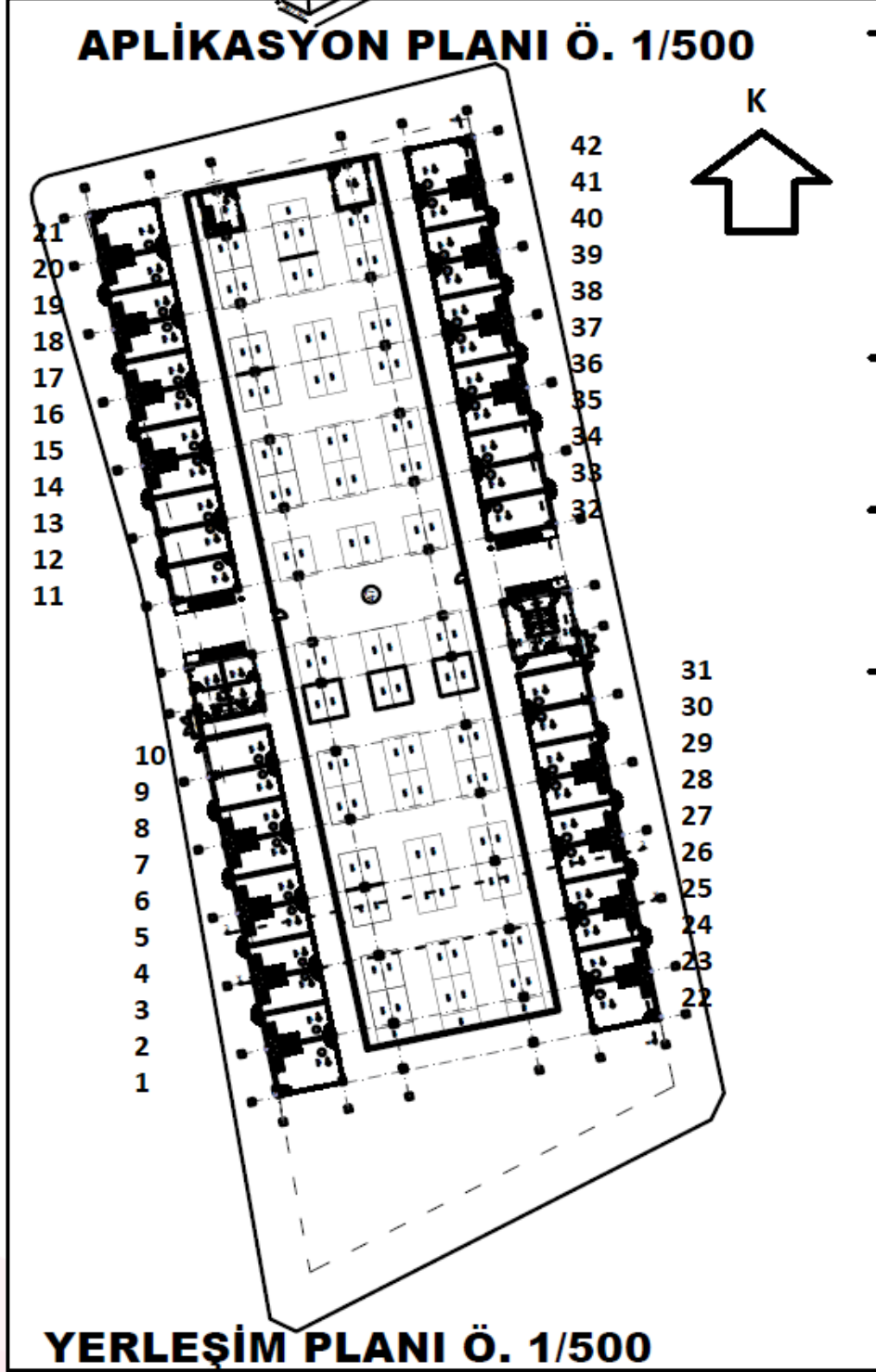
Taşınmazlar mimari projesine göre;

- \* 1, 21, 22 ve 42 nolu bağımsız birimler zemin kat 35 m<sup>2</sup> ve 1. Normal kat 35 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 70 m<sup>2</sup> alanlıdır.
- \* 10 ve 31 nolu bağımsız birimler zemin kat 27 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 27 m<sup>2</sup> alanlıdır.
- \* 11 ve 31 nolu bağımsız birimler zemin kat 26 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 26 m<sup>2</sup> alanlıdır.
- \* 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 nolu bağımsız birimler zemin kat 25 m<sup>2</sup>, 1. Normal kat 20 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 45 m<sup>2</sup> alanlıdır.
- \* 9, 12, 13, 30, 33, 34 nolu bağımsız birimler, zemin kat 25 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 25 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.

Bağımsız birimlerin özelliklerini gösteren özet tablo aşağıda yer almaktadır.

BAĞIMSIZ BİRİM ÖZELLİKLERİ			
Bağımsız Birim Numarası	Zemin Kat Alanı (m2)	1. Normal Kat Alanı (m2)	Toplam Alan
1	35	35	70
2	25	20	45
3	25	20	45
4	25	20	45
5	25	20	45
6	25	20	45
7	25	20	45
8	25	20	45
9	25	0	25
10	27	0	27
11	26	0	26
12	25	0	25
13	25	0	25
14	25	20	45
15	25	20	45
16	25	20	45
17	25	20	45
18	25	20	45
19	25	20	45
20	25	20	45
21	35	35	70
22	35	35	70
23	25	20	45
24	25	20	45
25	25	20	45
26	25	20	45
27	25	20	45
28	25	20	45
29	25	20	45
30	25	0	25
31	27	0	27
32	26	0	26
33	25	0	25
34	25	0	25
35	25	20	45
36	25	20	45
37	25	20	45
38	25	20	45
39	25	20	45
40	25	20	45
41	25	20	45
42	35	20	55
43	0	76	76
44	0	76	76
45	0	76	76
46	0	76	76
<b>TOPLAM</b>	<b>1096</b>	<b>989</b>	<b>2085</b>

Taşınmazda güney cephede yer alan taşınmazlar Dumlupınar Caddesi cephesinde konumludur. Söz konusu cadde üzerinde ticari hareketliliğin yok denecek kadar az olması, ara sokaklar ile benzer ticari hareketliliğe sahip olması sebebi ile dükkanlar arasında şerefiye farkı bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Bu sebeple dükkanlara cephe ve alan faktörleri göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir. Köşe konumda( 1-21-22-41 nolu bağımsız birimler) yer alan dükkanların çift cepheli olması artı şerefiye olarak dikkate alınmıştır.



Proje hasılatı hesabında, kapalı alan, bağımsız birim satışlarından elde edilecek gelir dikkate alınmış olup, Pazar yerlerinin satışa konu olmadığı belirtilmiş ve hasılat hesabında dikkate alınmaması gerektiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda proje hasılatında yalnızca kapalı/satılabilir alan dikkate alınmıştır.

6.1. Başlığı altında yapılan piyasa araştırması sonucu projede yer alması planlanan bağımsız birimlere yönelik değerlendirme tablosu aşağıda verilmiştir.

TAHMİNİ PROJE HASILATI							
B.B. Numarası	Zemin Kat Alanı (m2)	Zemin Kat Birim Değeri (TL/m2)	Zemin Kat Değeri (TL)	1. Normal Kat Alanı (m2)	1. Normal Kat Birim Değeri (TL/m2)	1. Normal Kat Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
1	35	18.500 ₺	647.500 ₺	35	9.215 ₺	322.500 ₺	970.000 ₺
2	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
3	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
4	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
5	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
6	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
7	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
8	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
9	25	18.000 ₺	450.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	450.000 ₺
10	27	18.000 ₺	485.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	485.000 ₺
11	26	18.000 ₺	470.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	470.000 ₺
12	25	18.000 ₺	450.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	450.000 ₺
13	25	18.000 ₺	450.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	450.000 ₺
14	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
15	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
16	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
17	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
18	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
19	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
20	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
21	35	18.500 ₺	647.500 ₺	35	9.215 ₺	322.500 ₺	970.000 ₺
22	35	18.500 ₺	647.500 ₺	35	9.215 ₺	322.500 ₺	970.000 ₺
23	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
24	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
25	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
26	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
27	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
28	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
29	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
30	25	18.000 ₺	450.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	450.000 ₺
31	27	18.000 ₺	485.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	485.000 ₺
32	26	18.000 ₺	470.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	470.000 ₺
33	25	18.000 ₺	450.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	450.000 ₺
34	25	18.000 ₺	450.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	450.000 ₺
35	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
36	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
37	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
38	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
39	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
40	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
41	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
42	35	18.425 ₺	645.000 ₺	20	9.250 ₺	185.000 ₺	830.000 ₺
43	0	- ₺	- ₺	76	10.000 ₺	760.000 ₺	760.000 ₺
44	0	- ₺	- ₺	76	10.000 ₺	760.000 ₺	760.000 ₺
45	0	- ₺	- ₺	76	10.000 ₺	760.000 ₺	760.000 ₺
46	0	- ₺	- ₺	76	10.000 ₺	760.000 ₺	760.000 ₺
<b>TOPLAM ALAN</b>				<b>2085</b>	<b>TOPLAM HASILAT</b>		<b>₺29.030.000,00</b>



### 3.4. KAT KARŞILIĞI ORANI

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan projenin yapılan araştırma doğrultusunda tahmini maliyeti ve hasılatı tespit edilmiştir. Projenin tahmini toplam maliyeti 17.810.000 TL olarak tespit edilmiştir. Toplam kapalı alan esas alınarak ort. Birim maliyet değeri 7.987 TL/m2 olarak hesaplanmıştır.

PROJE TAHMİNİ MALİYETİ			
TOPLAM			17.810.000 ₺
KAPALI ALANA İNDİRGENMİŞ BİRİM MALİYET	2230	7.987 ₺	17.810.000 ₺

Projede yapılması planlanan dükkanların konumu, alanı, niteliği vb. göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi sonucu tahmini satış bedelleri tespit edilmiştir. Proje bazında Zemin ve 1. Normal katta konumlu dükkanlar olduğu gibi, yalnızca 1. Normal katta konumlu dükkanlar bulunmaktadır. Kat ve bağımsız birim bazında yapılan analiz sonucu, toplam satılabilir alana indirgenmiş ortalama birim fiyat 13.923,26 TL/m2 olarak tespit edilmiştir.

TAHMİNİ PROJE HASILATI			
TOPLAM ALAN	2085	TOPLAM HASILAT	₺29.030.000,00
TOPLAM SATILABİLİR ALANA İNDİRGENMİŞ ORTALAMA BİRİM FİYAT			13.923,26 ₺

Yapılan hesaplamalar sonucunda toplam maliyet ve hasılat dikkate alındığında kat karşılığı olarak başabaş noktası aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi ~%38,65 olarak tespit edilmiştir.

KAT KARŞILIĞI ORANI HESABI (BAŞABAŞ NOKTASI)			
<b>Kat Karşılığı</b>	38,65%	<b>Yapı Birim Maliyeti</b>	7.986,55 TL
<b>Tapu Alanı Yüzölçümü</b>	6128,32	<b>Proje Maliyeti</b>	17.810.000,00 TL
<b>Terk/İhdas Miktarı</b>	0,00	<b>Daire Toplam Değeri</b>	Alanı Adedi m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
<b>Ruhsata Esas Net Parsel Alanı</b>	6128,32	<b>Daire Toplam Değeri</b>	0,00 TL
<b>TAKS</b>		Sadece Alan ve Birim Fiyat Giriniz!	
<b>KAKS = E</b>	0,6	<b>Dükkan (Ticari) Değeri</b>	Alanı Adedi m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
<b>Satılabilir Alan</b>	2085,00	<b>Dükkan Toplam Değeri</b>	29.030.000,00 TL
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	2230,00	<b>Dükkan Var mı?</b>	EVET
<b>Toplam Ciro</b>	29.030.000,00 TL	Dükkan Alanı, Adedi ve Birim Fiyat Giriniz!	
<b>Arsa Sahibine Düşen Değeri</b>	11.220.000,00 TL		
<b>Proje Süresi</b>	12		
<b>Proje Riski</b>	30%	<b>Finansman Maliyeti</b>	3.366.000,00 TL
<b>Finansman Maliyeti</b>	30%		
<b>Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı</b>			
<b>Müteahhite Maliyeti</b>	17.810.000,00 TL		
<b>Müteahhit Geliri</b>	17.810.000,00 TL		
<b>Kar /Zarar</b>	0,00 TL		
<b>Karlılık Oranı (Gelire Göre)</b>	0,00%		

Bölgede yapılan incelemede müteahhit ve inşaat firmaları tarafından kat karşılığı oran tespitinde kar beklentisinin min. %20-25 aralığında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu kar beklentisinin proje riski ve finansman maliyeti arttıkça %25-30 aralığına yükseldiği belirtilmiştir. Bölgede kabul gören optimum kar marjı dikkate alındığında (%20) belirlenen kat karşılığı oranı ~%23,32 olarak hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KAT KARŞILIĞI ORANI HESABI (%20 KAR)		
<b>Kat Karşılığı</b>	23,32%	
<b>Tapu Alanı Yüzölçümü</b>	6128,32	
<b>Terk/İhdas Miktarı</b>	0,00	
<b>Ruhsata Esas Net Parsel Alanı</b>	6128,32	
<b>TAKS</b>		
<b>KAKS = E</b>	0,6	
<b>Satılabilir Alan</b>	2085,00	
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	2230,00	
<b>Yapı Birim Maliyeti</b>		
	7.986,55 TL	
<b>Proje Maliyeti</b>		
	17.810.000,00 TL	
<b>Daire Toplam Değeri</b>		
<b>Alanı</b>	<b>Adedi</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>
<b>Daire Toplam Değeri</b>		
0,00 TL		
Sadece Alan ve Birim Fiyat Giriniz!		
<b>Dükkan (Ticari) Değeri</b>		
<b>Alanı</b>	<b>Adedi</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>
2085,00	1,00	13.923,26 TL
<b>Dükkan Toplam Değeri</b>		
29.030.000,00 TL		
<b>Dükkan Var mı?</b>		<b>EVET</b>
Dükkan Alanı, Adedi ve Birim Fiyat Giriniz!		
<b>Toplam Ciro</b>		29.030.000,00 TL
<b>Arsa Sahibine Düşen Değeri</b>		6.768.344,50 TL
<b>Proje Süresi</b>		12
<b>Proje Riski</b>	30%	2.030.503,35 TL
<b>Finansman Maliyeti</b>	30%	2.030.503,35 TL
<b>Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı</b>		
<b>Müteahhite Maliyeti</b>		17.810.000,00 TL
<b>Müteahhit Geliri</b>		22.261.655,50 TL
<b>Kar /Zarar</b>		4.451.655,50 TL
<b>Karlılık Oranı (Gelire Göre)</b>		20,00%

Bölgede beklenti olarak %25 kar marjı için ise hesaplanan kat karşılığı oranı ~%18,20 şeklindedir.

KAT KARŞILIĞI ORANI HESABI (%25 KAR)		
<b>Kat Karşılığı</b>	<b>18,20%</b>	
<b>Tapu Alanı Yüzölçümü</b>	<b>6128,32</b>	
<b>Terk/İhdas Miktarı</b>	<b>0,00</b>	
<b>Ruhsata Esas Net Parsel Alanı</b>	<b>6128,32</b>	
<b>TAKS</b>		
<b>KAKS = E</b>	<b>0,6</b>	
<b>Satılabilir Alan</b>	<b>2085,00</b>	
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	<b>2230,00</b>	
<b>Yapı Birim Maliyeti</b>	<b>7.986,55 TL</b>	
<b>Proje Maliyeti</b>	<b>17.810.000,00 TL</b>	
<b>Daire Toplam Değeri</b>		
<b>Alanı</b>	<b>Adedi</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>
<b>Daire Toplam Değeri</b>	<b>0,00 TL</b>	
Sadece Alan ve Birim Fiyat Giriniz!		
<b>Dükkan (Ticari) Değeri</b>		
<b>Alanı</b>	<b>Adedi</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>
<b>2085,00</b>	<b>1,00</b>	<b>13.923,26 TL</b>
<b>Dükkan Toplam Değeri</b>	<b>29.030.000,00 TL</b>	
<b>Dükkan Var mı?</b>	<b>EVET</b>	
Dükkan Alanı, Adedi ve Birim Fiyat Giriniz!		
<b>Toplam Ciro</b>	<b>29.030.000,00 TL</b>	
<b>Arsa Sahibine Düşen Değeri</b>	<b>5.283.460,00 TL</b>	
<b>Proje Süresi</b>	<b>12</b>	
<b>Proje Riski</b>	<b>30%</b>	<b>1.585.038,00 TL</b>
<b>Finansman Maliyeti</b>	<b>30%</b>	<b>1.585.038,00 TL</b>
<b>Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı</b>		
<b>Müteahhite Maliyeti</b>	<b>17.810.000,00 TL</b>	
<b>Müteahhit Geliri</b>	<b>23.746.540,00 TL</b>	
<b>Kar /Zarar</b>	<b>5.936.540,00 TL</b>	
<b>Karlılık Oranı (Gelire Göre)</b>	<b>25,00%</b>	

Proje riski ve maliyeti arttıkça bölgede kar marjı beklentisi %25-30 aralığına yükselmektedir. Bu doğrultuda %30 kar marjı beklentisi ile hesaplanan kat karşılığı oranı ise ~%12,36 şeklindedir.

**KAT KARŞILIĞI ORANI HESABI (%30 KAR)**

<b>Kat Karşılığı</b>	<b>12,36%</b>
<b>Tapu Alanı Yüzölçümü</b>	<b>6128,32</b>
<b>Terk/İhdas Miktarı</b>	<b>0,00</b>
<b>Ruhsata Esas Net Parsel Alanı</b>	<b>6128,32</b>
<b>TAKS</b>	
<b>KAKS = E</b>	<b>0,6</b>
<b>Satılabilir Alan</b>	<b>2085,00</b>
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	<b>2230,00</b>

<b>Yapı Birim Maliyeti</b>	<b>7.986,55 TL</b>
<b>Proje Maliyeti</b>	<b>17.810.000,00 TL</b>

<b>Daire Toplam Değeri</b>		
<b>Alanı</b>	<b>Adedi</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>
<b>Daire Toplam Değeri</b>		
<b>0,00 TL</b>		
Sadece Alan ve Birim Fiyat Giriniz!		

<b>Toplam Ciro</b>		<b>29.030.000,00 TL</b>
<b>Arsa Sahibine Düşen Değeri</b>		<b>3.588.108,00 TL</b>
<b>Proje Süresi</b>		<b>12</b>
<b>Proje Riski</b>	<b>30%</b>	<b>1.076.432,40 TL</b>
<b>Finansman Maliyeti</b>	<b>30%</b>	<b>1.076.432,40 TL</b>

<b>Dükkan (Ticari) Değeri</b>		
<b>Alanı</b>	<b>Adedi</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>
<b>2085,00</b>	<b>1,00</b>	<b>13.923,26 TL</b>
<b>Dükkan Toplam Değeri</b>		
<b>29.030.000,00 TL</b>		
<b>Dükkan Var mı?</b>	<b>EVET</b>	
Dükkan Alanı, Adedi ve Birim Fiyat Giriniz!		

<b>Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı</b>	
<b>Müteahhite Maliyeti</b>	<b>17.810.000,00 TL</b>
<b>Müteahhit Geliri</b>	<b>25.441.892,00 TL</b>
<b>Kar /Zarar</b>	<b>7.631.892,00 TL</b>
<b>Karlılık Oranı (Gelire Göre)</b>	<b>30,00%</b>

## BÖLÜM 4 DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 4.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

#### 4.1.1. MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### 4.1.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu yöntemde, değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile aynı bölgede ve ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir taşınmaz emsalleri incelenir. Piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve taşınmazın piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen emsallere ait verilerin birim fiyatları hesaplanırken fiyat düzeltmeleri, günümüz sosyo-ekonomik koşullar göz önünde bulundurularak yapılır.

#### 4.1.3 GELİR YÖNTEMİ

Taşınmazların değeri belirlenirken değer; sadece getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa sürüm bedellerinin bulunması için bu yöntemin uygulanması gerekir. Üzerinde yapı bulunan taşınmazın değeri belirlenirken elde edilebilecek net gelir dikkate alınır. Bu net gelir; yapı, yapısal tesisler ile arsa payından oluşur. Net gelir; gelir getiren taşınmazın yıllık brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile hesaplanır. Net gelir; arsa geliri ve yapı gelirinden oluşmaktadır. Yapı geliri; yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi baz alınarak ayrışacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

### 4.2 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE KULLANIM NEDENLERİ

Taşınmaz üzerinde yapılması planlanan avan projenin kat karşılığı oranının tespitine ilişkin çalışma yapılmıştır. Değerlemede, emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde, parsel üzerinde yapılması muhtemel bir projedeki ünitelerin değerini belirlemek amacı ile araştırma yapılmıştır.

---

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

---

#### 5.1. Olumlu Faktörler

- + Gelişen bölgede yer alması
- + Ulaşımının kolay olması
- + Düzgün geometrik yapıda olması

#### 5.2. Olumsuz Faktörler

- Bölgenin henüz gelişimini tamamlamamış olması
- Ticari hareketliliğin düşük olması
- Ülke ekonomisindeki belirsizlik

#### 5.3 Varsa Risk Yaratacak Faktörler

Artan enflasyon oranı, döviz kurundaki değişimler, ülke ekonomisindeki belirsizlik sebebi ile proje maliyeti ve maliyete bağlı kar beklentilerinde değişiklikler yaşanması muhtemeldir.

#### 5.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmazın ilgili Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede herhangi bir kısıtlayıcı durumu bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Yapılan çalışma taşınmaza ilişkin hukuki bir sorun bulunmadığı, var ise çözülebileceği kabulü ile yapılmıştır.

**BÖLÜM 6**  
**DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMALARI VE BULGULARI**

**6.1 EMSAL ARAŞTIRMASI**

NO	DURUM	İRTİBAT	M2	FİYAT	AÇIKLAMA	BİRİM DEĞER (TL/m2)
1	Satılık	Emlak Ofisi 0 (543) 478 70 22	1	18.000 TL/m2 - 22.000 TL/m2	Değerlemeye konu taşınmaz anlatılmış olup konu taşınmazların yer aldığı bölgede dükkanların zemin m2 birim 18.000 TL/m2 ile 22.000 TL/m2 arasında satılabileceği bilgisi şifahi olarak alınmıştır.	20.000
2	Satılık	Emlak Ofisi 0 (551) 409 02 21	1	15.000 TL/m2 - 20.000 TL/m2	Değerlemeye konu taşınmaz anlatılmış olup konu taşınmazların yer aldığı bölgede dükkanların zemin m2 birim 15.000 TL/m2 ile 20.000 TL/m2 arasında satılabileceği asma katlı olarak yer alan dükkanların asma katın ½ oranında olabileceği bilgisi şifahi olarak alınmıştır.	17.500
3	Satılık	Emlak Ofisi 0 (537) 983 65 73	55	1.900.000 TL	Değerlemeye konu taşınmaz anlatılmış olup konu taşınmazların yer aldığı bölgede dükkanların zemin m2 birim 18.000 TL/m2 ile 20.000 TL/m2 arasında satılabileceği asma katlı olarak yer alan dükkanların asma katın ½ oranında olabileceği bilgisi şifahi olarak alınmıştır. Ayrıca konu taşınmazın 1. Normal katında yer alan bağımsız bölümlerin 10.000 TL/m2 arasında satılabileceği bilgisi şifahi olarak alınmıştır.	19.000
4	Satılık	Emlak Ofisi 0 (242) 230 55 55	200	3.700.000 TL	Değerlemeye konu taşınmaza yakın yeni inşa edilmiş zemin 202 m2 asma kat 72 m2 olarak inşa edilmiş toplam 284 m2 beyan edilen, dükkan için 3.900.000-TL istenmektedir. 3.700.000-TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir. Taşınmazın alanı büyük olması nedeniyle birim fiyatı Asma kat zemin kata 1/3 oranında indirgenmiştir. Alan düzeltmesi sonucu birim fiyat: %20 ~19.645 TL/m2	16.371
5	Satılık	Emlak Ofisi 0 (536 ) 792 37 12	1	8.750.000 TL	Değerlemeye konu taşınmaz anlatılmış olup konu taşınmazların yer aldığı bölgede dükkanların zemin m2 birim 20.000 TL/m2 ile 25.000 TL/m2 arasında satılabileceği bilgisi şifahi olarak alınmıştır.	22.500

## 6.2 EMSAL DEĞERLENDİRME

Çalışmanın amacı, rapora konu arsa üzerinde yapılması planlanan projenin optimum kat karşılığı oranının tespitidir. Bu doğrultuda proje hasılatının hesaplanması amacı ile tarafımıza iletilen avan projede yer alan dükkanlara yönelik emsal araştırması yapılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölge, gelişmekte olan bir bölge niteliğinde olduğundan ticari hareketlilik ve yapılaşma oranı düşüktür. Bölgede benzer nitelikte ticari gayrimenkul ve arsa emsali bulunmamaktadır. Yapılması planlanan projenin Pazar yeri niteliğinde olması göz önünde bulundurularak, gerekli olan ticari hareketlilik ve arz/talep dengesinin proje bünyesinde sağlanacağı düşünülmektedir. Bölgede benzer nitelikte ve yeterli sayıda emsal bulunmaması sebebi ile bölgeye hakim emlak ofislerinden görüşler alınmıştır. Bölgede yapılan inceleme sonucu projede yer alan dükkanların alanları da göz önünde bulundurularak zemin kat için 15.000-25.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında satış fiyatları tarafımıza beyan edilmiştir. Bölgede yeni binada konumlu dairelerin ort. 12.000-15.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında pazarlandığı tespit edilmiştir. Bölgedeki konut birim fiyatları, ticari potansiyel, mevcut arz/talep durumu vb. tüm hususlar göz önünde bulundurularak taşınmazlara benzer zemin kat dükkan birim fiyatlarının ~18.000-19.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. 1. Normal katta eklentisi olan dükkanlarda 1. Normal katın zemin kata ~1/2 oranında indirgenebileceği tespit edilmiştir. Projede 1. Normal katta konumlu ayrı birimlerin ise tercih edilirliğinin ve ticari potansiyelinin daha düşük olması göz önünde bulundurularak ~10.000 TL/m<sup>2</sup> üzerinden satış görebileceği kanaatine varılmıştır.

Yapılan araştırma sonucu yapılması planlanan proje hasılatı hesaplanmış olup, 3.3. başlığı altında verilmiştir. Proje maliyetine yönelik olarak ise bölgede yapılan araştırmalar 3.2. başlık altında, proje maliyeti ile birlikte sunulmuştur.



## BÖLÜM 7 VERİLERİN ANALİZİ VE UZLAŞTIRILMASI

### 7.1. Verilerin Analizi

\* **Proje Niteliği:** Çalışmaya konu proje, bölgedeki Pazar yeri ihtiyacının karşılanmasına yönelik Pazar yeri ve dükkandan oluşan ticari nitelikte bir projedir. Taşınmazın bulunduğu bölge, gelişmekte olan bir bölge niteliğinde olduğundan ticari hareketlilik ve yapılaşma oranı düşüktür. Yapılması planlanan projenin Pazar yeri niteliğinde olması göz önünde bulundurularak, dükkanlar için gerekli olan ticari hareketlilik ve arz/talep dengesinin proje bünyesinde Pazar yerinin oluşturacağı hareketlilik ile karşılanacağı düşünülmektedir. Ancak, beklenen ticari hareketliliğin ve arz/talep dengesinin sağlanması zaman alacağından, proje bünyesindeki ticari gayrimenkullerin satış ve devrinin bölge piyasasının üzerinde süreler alacağı düşünülmektedir. Bu doğrultuda, proje maliyeti de dikkate alındığında, proje riskinin ticari gayrimenkuller açısından ortalamanın üzerinde/yüksek olduğu kanaati oluşmuştur.

\* **Proje Maliyeti:** Proje maliyeti hesaplamalarına yönelik Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ kapsamında belirlenen birim fiyatlar incelenmiştir. Söz konusu tebliğ, 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince, mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak; KDV hariç, genel giderler (%15) ile yüklenici kârı (%10) dâhil edilerek gösterilmiştir. Bu doğrultuda belirlenen yapı sınıfları dikkate alınarak proje kapsamında yapı sınıfı 3A olarak tespit edilmiş olup, Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı'nın belirlemiş olduğu birim fiyat 3.200 TL/m<sup>2</sup>'dir. Ancak enflasyon oranı yüksekliği, inşaat malzemelerinde döviz kurlarındaki değişime bağlı olarak yaşanan artışlar, lojistik ve iş gücü maliyetlerinde belirtilen hususlara bağlı olarak yaşanan artışlar sebebi ile yapı birim maliyetlerinin güncel piyasa koşullarında belirtilen birim fiyatların üzerinde mal edildiği tespit edilmiştir. Bölgede aktif olarak inşaat projelerinde rol alan inşaat firmaları, müteahhit ve inşaat malzemeleri satışı yapan kurum ve kişiler ile yapılan görüşmeler doğrultusunda reel proje maliyeti hesaplaması yapılmıştır. Bu doğrultuda tahmini reel proje maliyeti aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tespit edilmiştir.

PROJE TAHMİNİ MALİYETİ			
Nitelik	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Maliyet (TL)
Dükkan Alanları	2.085	6.200 ₺	12.927.000 ₺
Ortak Alanalar	145	6.200 ₺	899.000 ₺
Kapalı Alan Harici Zemin Beton (40cm)	2.658	490 ₺	1.302.000 ₺
Sandviç Panel (Polikarbon Kaplama Dahil)	4.223	635 ₺	2.682.000 ₺
<b>TOPLAM</b>			<b>17.810.000 ₺</b>

\* **Proje Hasılatı:** Projede yer alması planlanan bağımsız birimlerin satış değerlerine yönelik olarak emsal karşılaştırma yönteminden faydalanılmıştır. 6.1. Başlığı altında yer alan piyasa araştırmasına istinaden tahmini proje hasılatı aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Söz konusu hasılat, müşteri isteği doğrultusunda satılabilir kapalı alanlar dikkate alınarak tespit edilmiştir.

TAHMİNİ PROJE HASILATI			
TOPLAM ALAN	2085	TOPLAM HASILAT	₺29.030.000,00
TOPLAM SATILABİLİR ALANA İNDİRGENMİŞ ORTALAMA BİRİM FİYAT			13.923,26 ₺

**\*Proje Kat Karşılığı Oranı:** Proje kapsamında yapılan inceleme ve araştırmalar sonucu tahmini proje hasılatı ve maliyeti belirlenmiştir. Yapılan inceleme doğrultusunda kat karşılığı için tespit edilen başabaş oranı ~%38,65'tir. Bölgede yapılan inceleme sonucu inşaat projelerinden üstlenici firmaların kar beklentisinin min. %20 olduğu, proje riski, maliyeti vb. artması durumunda beklentinin %30'lara kadar çıktığı öğrenilmiştir. Bu doğrultuda bölgede standart kar marjı dikkate alınarak (%20) tespit edilen kat karşılığı oranı ~%23,32 olup, proje riski ve maliyeti dikkate alındığında beklentinin %30 kar marjına yükselmesi durumunda ise tespit edilen kat karşılığı oranı ~%12,36'dır.

## 7.2. Verilerin Uzlaştırılması

Yapılması planlanan proje kapsamında tahmini proje maliyeti, tahmini proje hasılatı, bölgede üstlenici firmalar tarafından inşaat projelerinde beklenen kar marjı vb. tüm hususlar dikkate alınmıştır.

Yapılan araştırma doğrultusunda proje için belirlenen başabaş kat karşılığı oranı ~%38,65'tir. Bölgede faaliyet gösteren inşaat firmaları ve müteahhitlerin proje bazlı kar beklentisinin min. %20 olması sebebi ile proje için belirlenen arsa sahibi açısından optimum kat karşılığı ~%23,32 olarak tespit edilmiştir. Projenin maliyeti ve riski göz önünde bulundurulduğunda beklentinin %30 kar marjı olması durumunda ise belirlenen oran ~%12,36'dır. Bu doğrultuda ~%23,32'nin üzerinde bir kat karşılığı oranında projenin yapılabilirliğinin düşük olduğu, ~%23,32 – ~%12,36 aralığında bir kat karşılığı oranının bölgede kar beklentisini karşıladığı tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda projenin yapılabilirliği açısından belirlenen minimum kat karşılığı oranı ~%23,32 olarak tespit edilmiştir.

KAT KARŞILIĞI ORANI HESABI (%20 KAR)		
<b>Kat Karşılığı</b>	23,32%	
<b>Tapu Alanı Yüzölçümü</b>	6128,32	
<b>Terk/İhdas Miktarı</b>	0,00	
<b>Ruhsata Esas Net Parsel Alanı</b>	6128,32	
<b>TAKS</b>		
<b>KAKS = E</b>	0,6	
<b>Satılabilir Alan</b>	2085,00	
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	2230,00	
<b>Yapı Birim Maliyeti</b>	7.986,55 TL	
<b>Proje Maliyeti</b>	17.810.000,00 TL	
<b>Daire Toplam Değeri</b>		
<b>Alanı</b>	<b>Adedi</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>
<b>Daire Toplam Değeri</b>		
0,00 TL		
Sadece Alan ve Birim Fiyat Giriniz!		
<b>Toplam Ciro</b>	29.030.000,00 TL	
<b>Arsa Sahibine Düşen Değeri</b>	6.768.344,50 TL	
<b>Proje Süresi</b>	12	
<b>Proje Riski</b>	30%	2.030.503,35 TL
<b>Finansman Maliyeti</b>	30%	2.030.503,35 TL
<b>Dükkan (Ticari) Değeri</b>		
<b>Alanı</b>	<b>Adedi</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>
2085,00	1,00	13.923,26 TL
<b>Dükkan Toplam Değeri</b>		
29.030.000,00 TL		
<b>Dükkan Var mı?</b>	EVET	
Dükkan Alanı, Adedi ve Birim Fiyat Giriniz!		
<b>Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı</b>		
<b>Müteahhite Maliyeti</b>	17.810.000,00 TL	
<b>Müteahhit Geliri</b>	22.261.655,50 TL	
<b>Kar /Zarar</b>	4.451.655,50 TL	
<b>Karlılık Oranı (Gelire Göre)</b>	20,00%	

## BÖLÜM 8 DEĞERLEME SONUCU

### 8.1 SONUÇ

Söz konusu değerlendirme çalışması Antalya ili, Finike ilçesi, İncirağacı Mahallesinde konumlu 476 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazın 18.08.2022 tarihi itibarıyla güncel piyasa koşullarında parsel üzerine planlanan Pazar alanının maliyeti ve olası kat karşılığı durumunun tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. **Yapılan çalışma alınan bilgilere istinaden, taşınmazın projesinde ve imar planında belirtilen emsal ve lejantta değişiklik yapılmayacağı kabulüne dayanmaktadır. Taşınmazın yapılaşma koşullarında değişiklik yaşanması durumunda raporun revize edilmesi önerilmektedir.**

**Raporda yer alan tüm veriler, değerlendirme tarihi itibarı ile piyasa verilerine dayanmaktadır. İleride yaşanacak olası maliyet, hasılat vb. değişimlerinde belirlenen değer ve oranlarda değişiklik yaşanması muhtemeldir.**

Değerleme tarihi itibarı ile yapılması planlanan projenin;

- Tahmini proje hasılatı: 29.030.000.-TL (Yirmidokuzmilyonotuzbin TürkLirası)
- Tahmini proje maliyeti: 17.810.000.- TL (Onyedimilyonsekiyüzonbin TürkLirası)
- Başabaş Kat Karşılığı Oranı: %38,65
- Arsa sahibi açısından optimum kat karşılığı oranı: %23,32 olarak tespit edilmiştir.

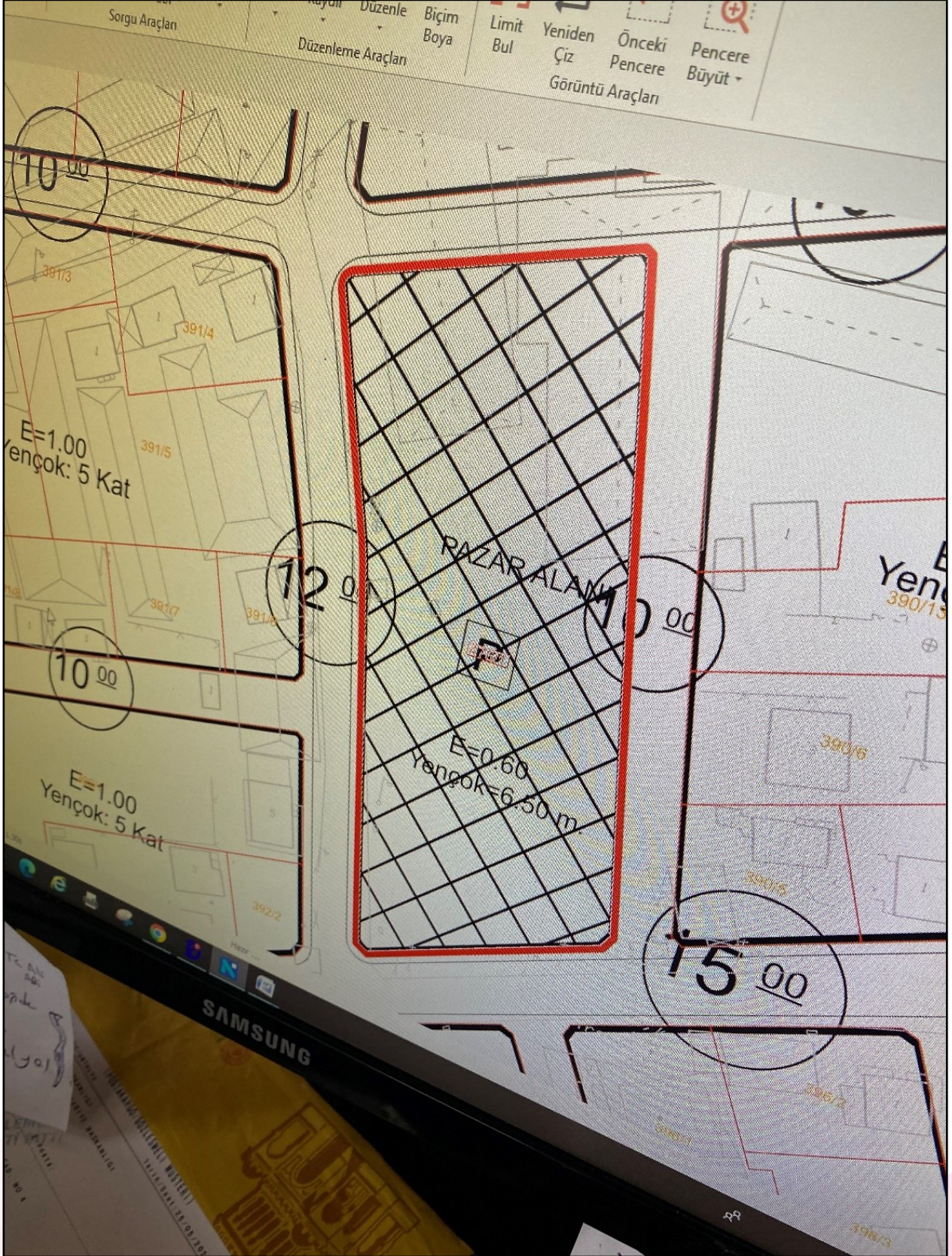
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANS NO: 405853	RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANS NO: 409596	RAPORU ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANS NO: 401825
BEDİRHAN GÖVEN	CEREN DURMAZ	MAHMUT AY

**BÖLÜM 9**  
**FOTOĞRAFLAR**



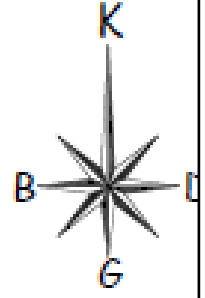


## İMAR DURUMU

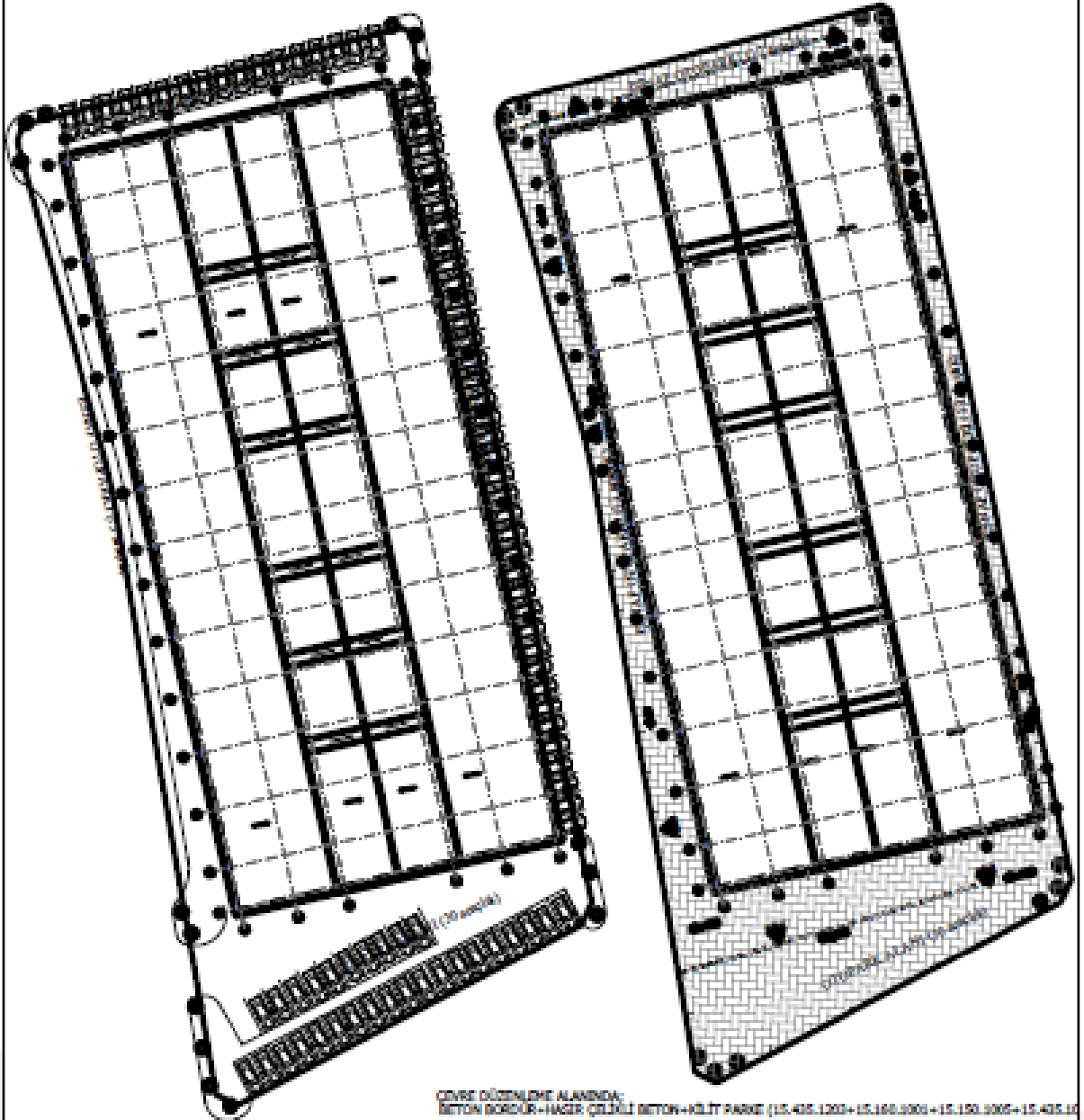


**PROJE**

<p><b>AVCI MİMARLIK</b></p> <p><b>YUSUF AVCI</b></p> <p>Noel Baba Cad. Avuncan Apt. No :2</p> <p>(0242) 871 51 81 0 554 371 4724</p> <p style="text-align: right;">Demre/ANTALYA</p>		<p>2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu, 3194 sayılı imar kanunu ve 3621 sayılı kıyı kanunu ile bu kanunlara istinaden yürürlüğe konulan yönetmelik ve genelgelerin hükümleri ile imar planlarına ve plan notlarına uygundur.</p> <p>Fenni mesul sadece 3194 sayılı imar kanununun, 28. ve 38. maddelerindeki görevleri yerine getirmekten sorumludur.</p>																																					
<p><b>İSİN YERİ</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>İLİ</th> <th>İLÇESİ</th> <th>BELEDİYE</th> <th>PAFTA</th> <th>ADA</th> <th>PARSEL</th> </tr> <tr> <td>ANTALYA</td> <td>FINİKE</td> <td>FINİKE</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>PARSEL A.</th> <th>T.A.K.S.</th> <th>K.A.K.S.</th> <th>h. MAX.</th> <th>KAT ADEDİ</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		İLİ	İLÇESİ	BELEDİYE	PAFTA	ADA	PARSEL	ANTALYA	FINİKE	FINİKE				PARSEL A.	T.A.K.S.	K.A.K.S.	h. MAX.	KAT ADEDİ																					
İLİ	İLÇESİ	BELEDİYE	PAFTA	ADA	PARSEL																																		
ANTALYA	FINİKE	FINİKE																																					
PARSEL A.	T.A.K.S.	K.A.K.S.	h. MAX.	KAT ADEDİ																																			
<p><b>MİMARİ PROJE MÜELLİFİ</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>ADI SOYADI</td> <td>YUSUF AVCI</td> <td rowspan="5" style="width: 100px;"></td> </tr> <tr> <td>ÜNVANI</td> <td>MİMAR</td> </tr> <tr> <td>ODA SICIL NO</td> <td>46347</td> </tr> <tr> <td>YETKİ B. NO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VERGİ D. NO</td> <td>DEMRE 1041004544 (TC:12187613324)</td> </tr> </table>		ADI SOYADI	YUSUF AVCI		ÜNVANI	MİMAR	ODA SICIL NO	46347	YETKİ B. NO		VERGİ D. NO	DEMRE 1041004544 (TC:12187613324)	<p><b>İMAR DURUM T.</b></p> <p><b>İŞVEREN</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>FENNİ MESUL</th> <th>ADI SOYADI</th> <th>ÜNVANI</th> <th>ODA SICIL NO</th> <th>YETKİ BELGE NO</th> <th>VERGİ DAİRESİ NO</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>KULLANIM A.</th> <th>İNŞAAT T.</th> <th>İNŞAAT A.</th> <th>TL/m<sup>2</sup></th> <th>Y. YAK. MAL.</th> <th>YAPI SINIFI</th> <th>M. HZ. SNF</th> </tr> <tr> <td>KONUT</td> <td>B.A.K.</td> <td>-----</td> <td>-----</td> <td>-----</td> <td>-----</td> <td>-----</td> </tr> </table>	FENNİ MESUL	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SICIL NO	YETKİ BELGE NO	VERGİ DAİRESİ NO							KULLANIM A.	İNŞAAT T.	İNŞAAT A.	TL/m <sup>2</sup>	Y. YAK. MAL.	YAPI SINIFI	M. HZ. SNF	KONUT	B.A.K.	-----	-----	-----	-----	-----
ADI SOYADI	YUSUF AVCI																																						
ÜNVANI	MİMAR																																						
ODA SICIL NO	46347																																						
YETKİ B. NO																																							
VERGİ D. NO	DEMRE 1041004544 (TC:12187613324)																																						
FENNİ MESUL	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SICIL NO	YETKİ BELGE NO	VERGİ DAİRESİ NO																																		
KULLANIM A.	İNŞAAT T.	İNŞAAT A.	TL/m <sup>2</sup>	Y. YAK. MAL.	YAPI SINIFI	M. HZ. SNF																																	
KONUT	B.A.K.	-----	-----	-----	-----	-----																																	
<p><b>ONAY</b></p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>		<p><b>İMZA</b></p> <p>BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI VE 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI KURULUŞU İÇİN İZİN ALINMIŞTIR. BU PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.</p> <p>BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOĞALTIYLAZ, KULLANILAMAZ (ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED)</p>																																					



ÇEVRE DÜZENLEME ALANINDA;  
BETON BORDÜR-HAZIR ÇELİKLİ BETON+KİLTİ PARKİ (15.435.1203+15.160.0001+15.150.0005+15.435.0005)

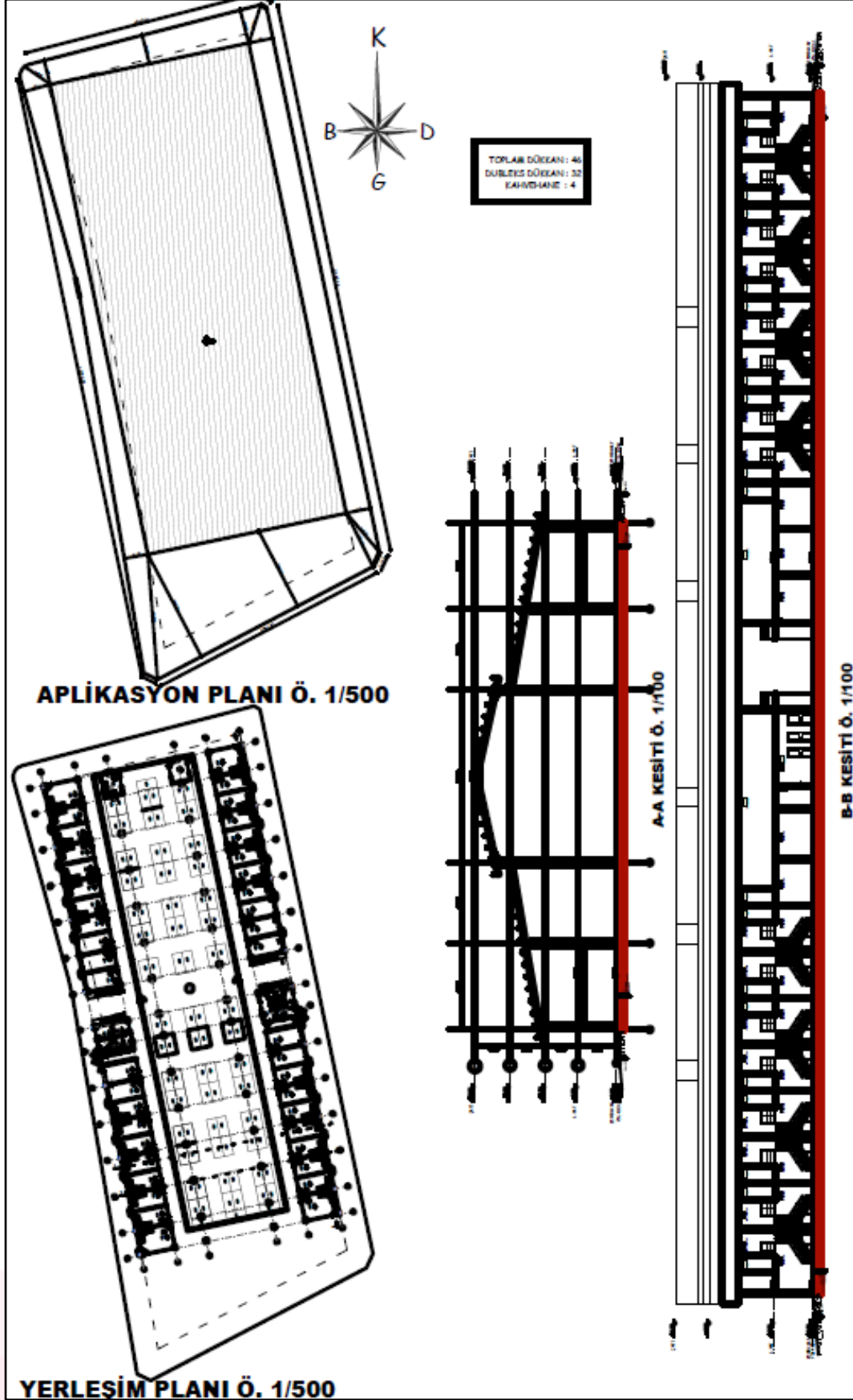


ÇEVRE DÜZENLEME ALANINDA;  
BETON BORDÜR-HAZIR ÇELİKLİ BETON+KİLTİ PARKİ (15.435.1203+15.160.0001+15.150.0005+15.435.0005)

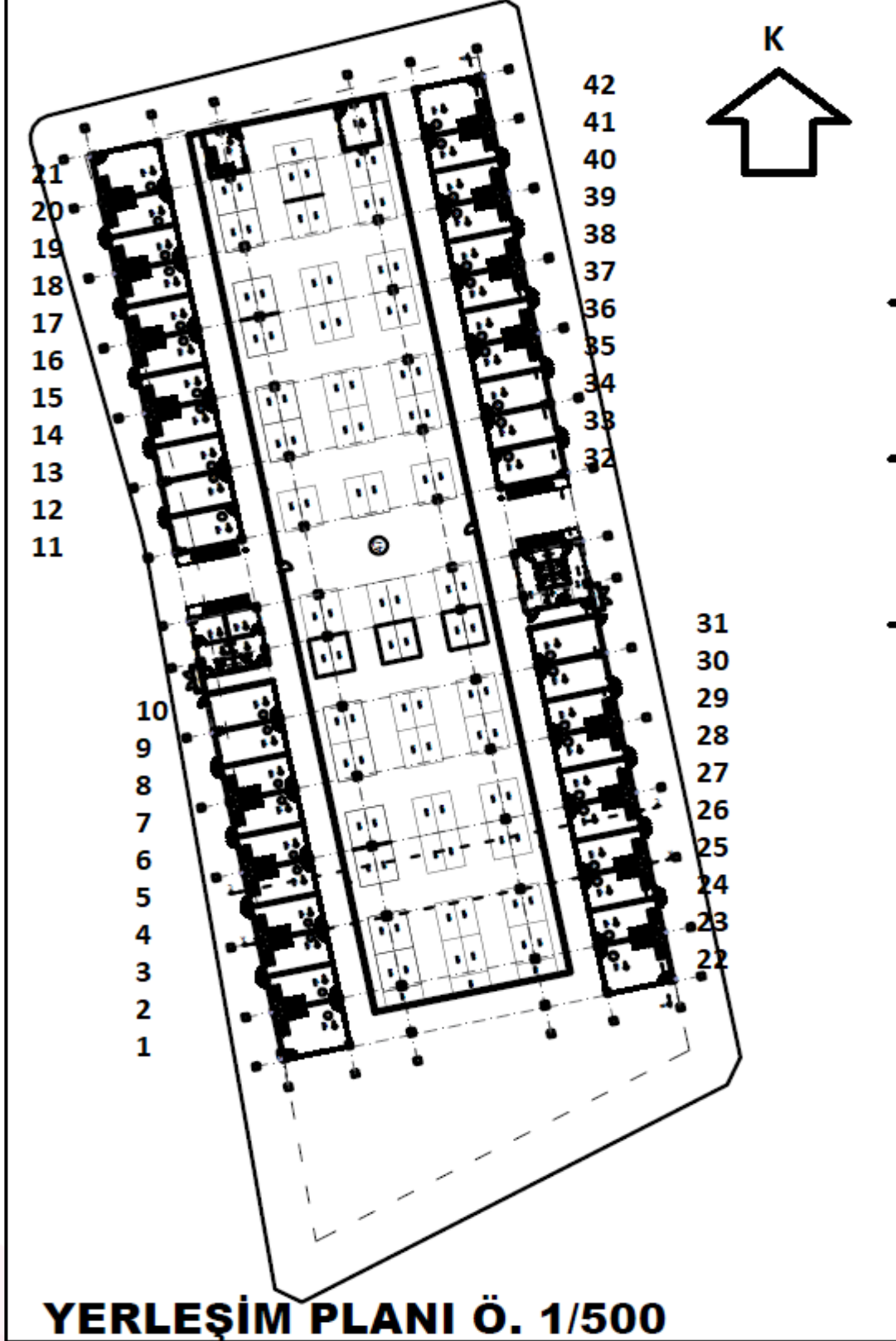
## VAZİYET PLANI Ö. 1/500

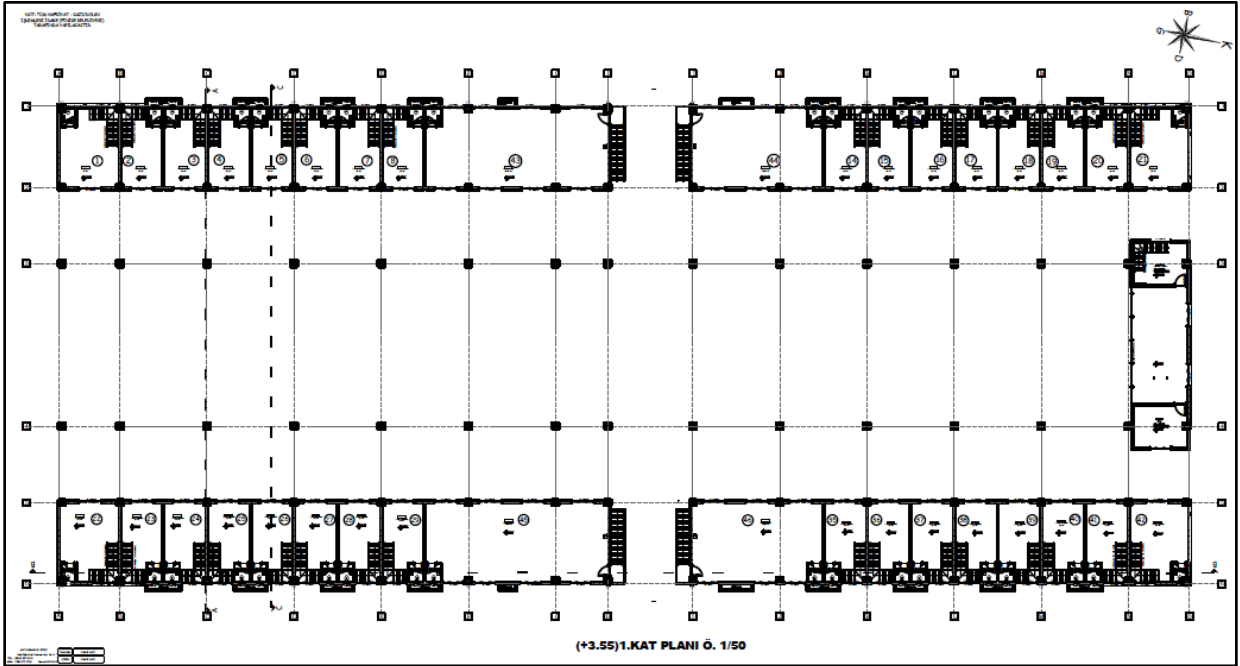
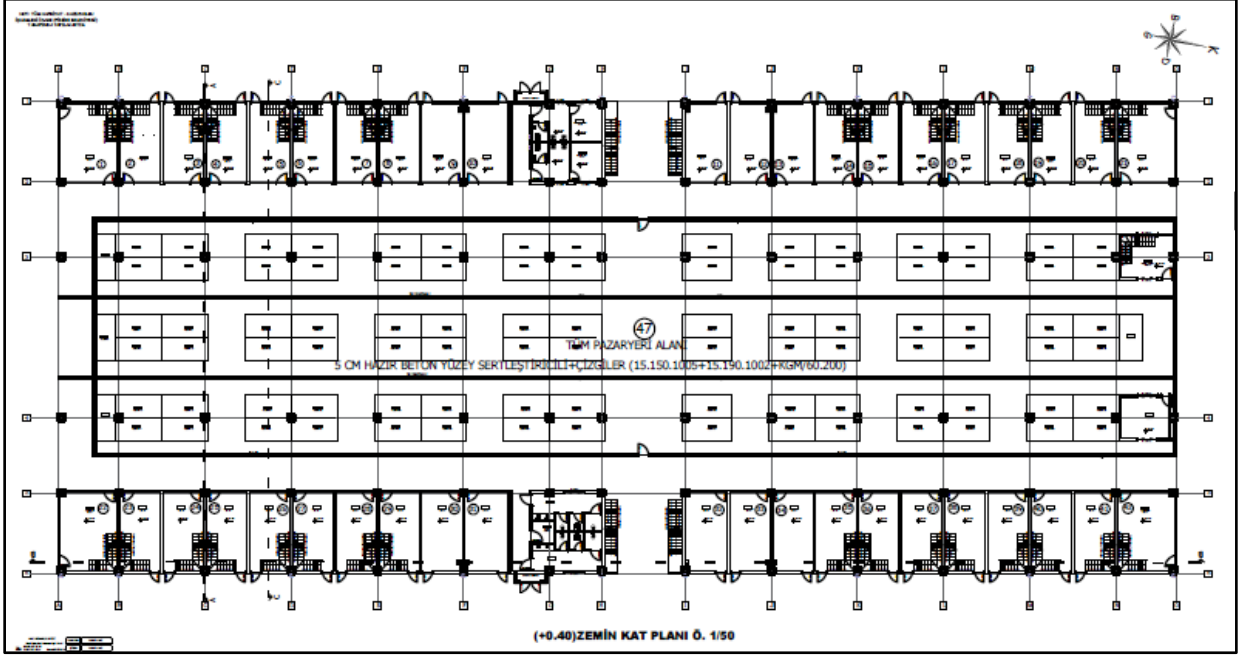
1/500	1/500
1/500	1/500

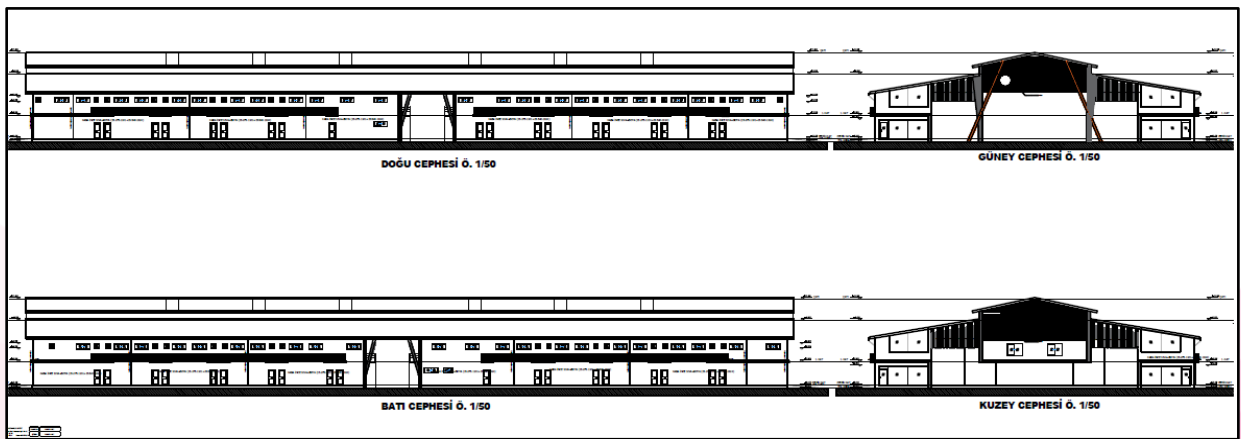
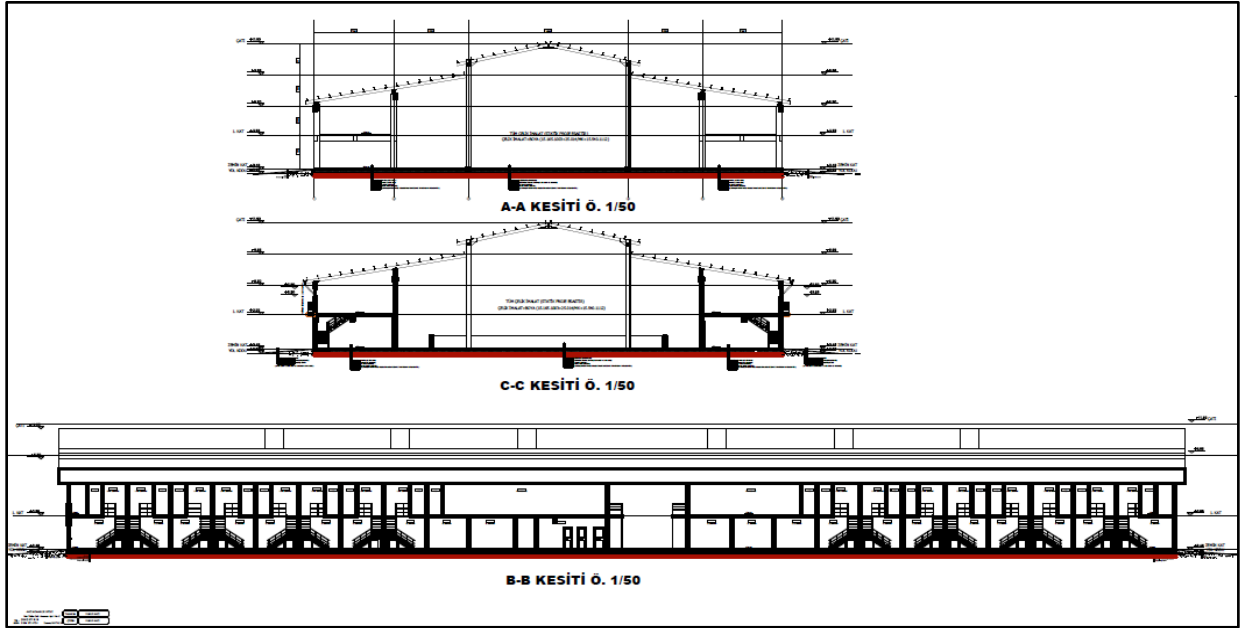
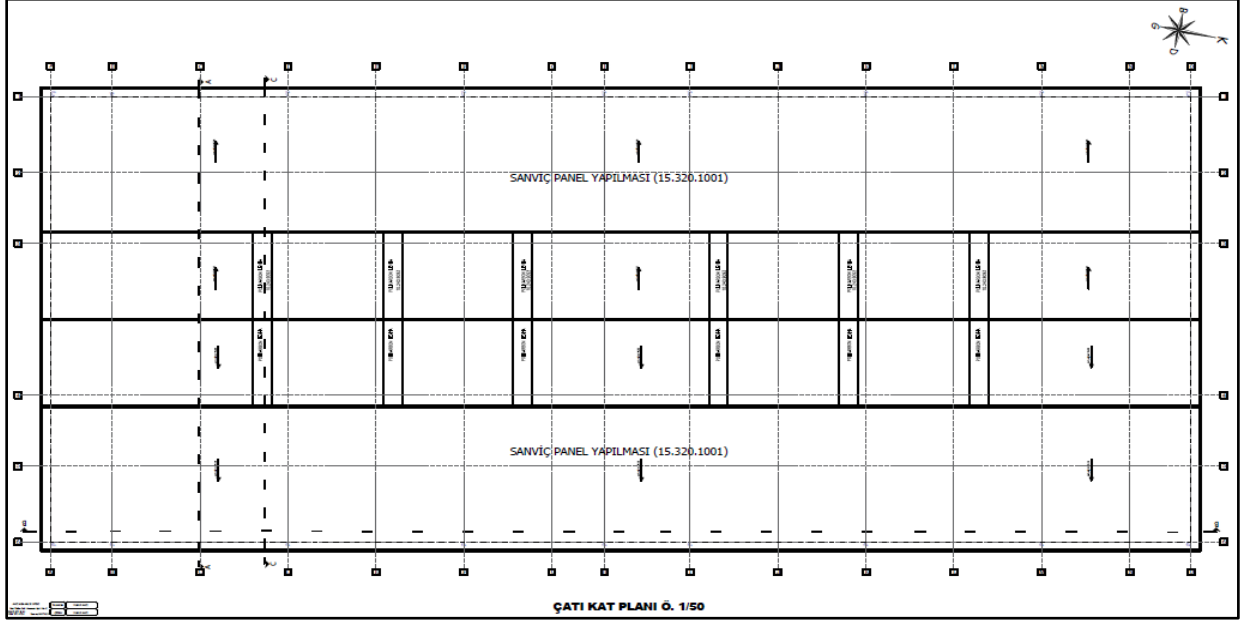


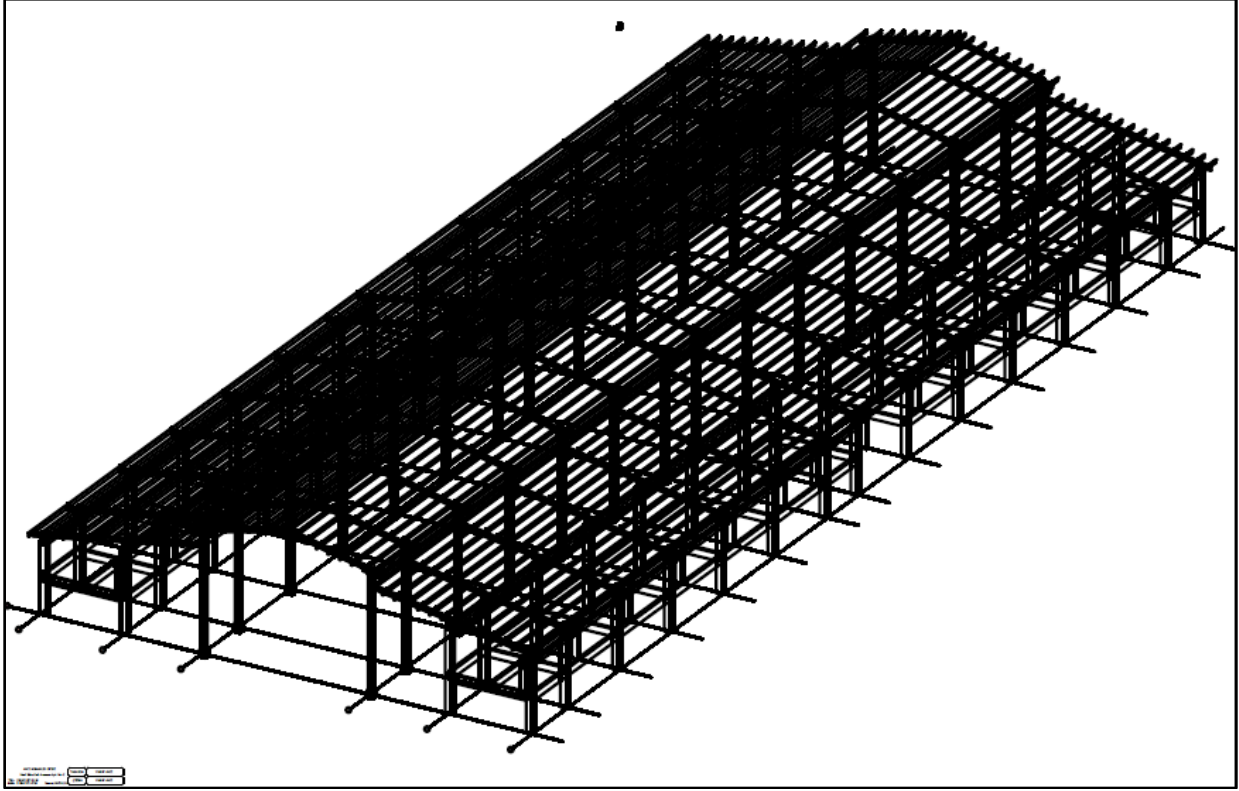


## APLİKASYON PLANI Ö. 1/500

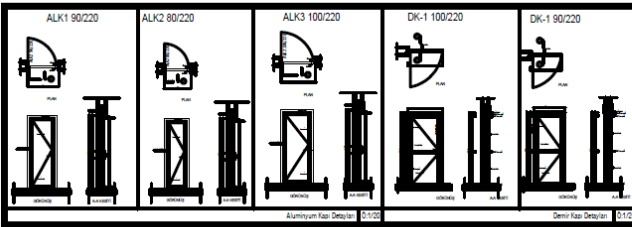
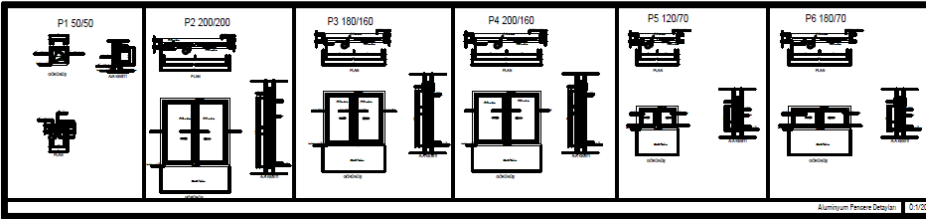
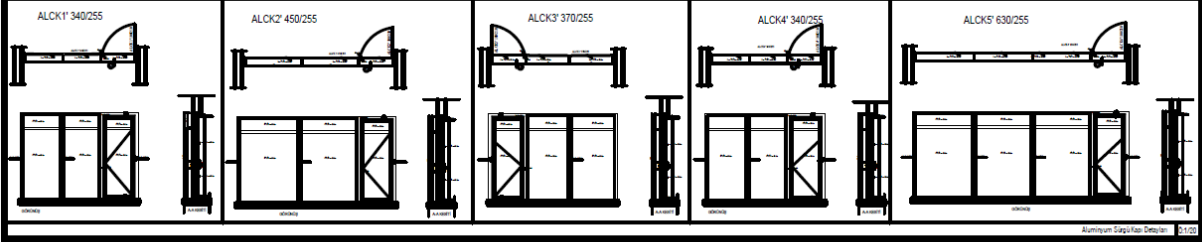




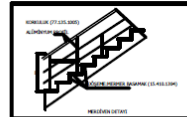




TÜM ALÜMİNYUM DOĞRAMALAR İÇİN 30.40.2 mm PROFİL İLE KORU KASA YAPILACAKTIR. (15.550.1202)



TÜM PENCERE VE ALK İLE BAŞLAYAN KAPILAR ALÜMİNYUM DOĞRAMA VE ISI YALITIM CAM OLACAKTIR. (15.460.1010+15.470.1010)  
TÜM PENCERELERDE DENİZLİK İMALATI YAPILACAKTIR. (15.410.1404)  
DEMİR KAPILAR. (15.550.1202+15.540.1112)



## Çalışmaya İlişkin Tablolar

BAĞIMSIZ BİRİM ÖZELLİKLERİ			
Bağımsız Birim Numarası	Zemin Kat Alanı (m2)	1. Normal Kat Alanı (m2)	Toplam Alan
1	35	35	70
2	25	20	45
3	25	20	45
4	25	20	45
5	25	20	45
6	25	20	45
7	25	20	45
8	25	20	45
9	25	0	25
10	27	0	27
11	26	0	26
12	25	0	25
13	25	0	25
14	25	20	45
15	25	20	45
16	25	20	45
17	25	20	45
18	25	20	45
19	25	20	45
20	25	20	45
21	35	35	70
22	35	35	70
23	25	20	45
24	25	20	45
25	25	20	45
26	25	20	45
27	25	20	45
28	25	20	45
29	25	20	45
30	25	0	25
31	27	0	27
32	26	0	26
33	25	0	25
34	25	0	25
35	25	20	45
36	25	20	45
37	25	20	45
38	25	20	45
39	25	20	45
40	25	20	45
41	25	20	45
42	35	20	55
43	0	76	76
44	0	76	76
45	0	76	76
46	0	76	76
<b>TOPLAM</b>	<b>1096</b>	<b>989</b>	<b>2085</b>

TAHMİNİ PROJE HASILATI							
B.B. Numarası	Zemin Kat Alanı (m2)	Zemin Kat Birim Değeri (TL/m2)	Zemin Kat Değeri (TL)	1. Normal Kat Alanı (m2)	1. Normal Kat Birim Değeri (TL/m2)	1. Normal Kat Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
1	35	18.500 ₺	647.500 ₺	35	9.215 ₺	322.500 ₺	970.000 ₺
2	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
3	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
4	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
5	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
6	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
7	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
8	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
9	25	18.000 ₺	450.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	450.000 ₺
10	27	18.000 ₺	485.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	485.000 ₺
11	26	18.000 ₺	470.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	470.000 ₺
12	25	18.000 ₺	450.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	450.000 ₺
13	25	18.000 ₺	450.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	450.000 ₺
14	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
15	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
16	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
17	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
18	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
19	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
20	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
21	35	18.500 ₺	647.500 ₺	35	9.215 ₺	322.500 ₺	970.000 ₺
22	35	18.500 ₺	647.500 ₺	35	9.215 ₺	322.500 ₺	970.000 ₺
23	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
24	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
25	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
26	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
27	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
28	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
29	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
30	25	18.000 ₺	450.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	450.000 ₺
31	27	18.000 ₺	485.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	485.000 ₺
32	26	18.000 ₺	470.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	470.000 ₺
33	25	18.000 ₺	450.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	450.000 ₺
34	25	18.000 ₺	450.000 ₺	0	9.000 ₺	- ₺	450.000 ₺
35	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
36	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
37	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
38	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
39	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
40	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
41	25	18.000 ₺	450.000 ₺	20	9.000 ₺	180.000 ₺	630.000 ₺
42	35	18.425 ₺	645.000 ₺	20	9.250 ₺	185.000 ₺	830.000 ₺
43	0	- ₺	- ₺	76	10.000 ₺	760.000 ₺	760.000 ₺
44	0	- ₺	- ₺	76	10.000 ₺	760.000 ₺	760.000 ₺
45	0	- ₺	- ₺	76	10.000 ₺	760.000 ₺	760.000 ₺
46	0	- ₺	- ₺	76	10.000 ₺	760.000 ₺	760.000 ₺
<b>TOPLAM ALAN</b>				<b>2085</b>	<b>TOPLAM HASILAT</b>		<b>₺29.030.000,00</b>

PROJE TAHMİNİ MALİYETİ			
Nitelik	Alan (m2)	Birim Fiyat (TL/m2)	Toplam Maliyet (TL)
Dükkan Alanları	2.085	6.200 ₺	12.927.000 ₺
Ortak Alanlar	145	6.200 ₺	899.000 ₺
Kapalı Alan Harici Zemin Betonunu (40cm)	2.658	490 ₺	1.302.000 ₺
Sandviç Panel (Polikarbon Kaplama Dahil)	4.223	635 ₺	2.682.000 ₺
<b>TOPLAM</b>			<b>17.810.000 ₺</b>

TAHMİNİ PROJE HASILATI			
TOPLAM ALAN	2085	TOPLAM HASILAT	₺29.030.000,00
TOPLAM SATILABİLİR ALANA İNDİRGENMİŞ ORTALAMA BİRİM FİYAT			13.923,26 ₺

PROJE TAHMİNİ MALİYETİ			
TOPLAM			17.810.000 ₺
KAPALI ALANA İNDİRGENMİŞ BİRİM MALİYET	2230	7.987 ₺	17.810.000 ₺

**KAT KARŞILIĞI ORANI HESABI (BAŞABAŞ NOKTASI)**

Kat Karşılığı	38,65%
Tapu Alanı Yüzölçümü	6128,32
Terk/İhdas Miktarı	0,00
Ruhsata Esas Net Parsel Alanı	6128,32
<b>TAKS</b>	
<b>KAKS = E</b>	0,6
Satılabilir Alan	2085,00
Toplam İnşaat Alanı	2230,00

<b>Yapı Birim Maliyeti</b>
7.986,55 TL
<b>Proje Maliyeti</b>
17.810.000,00 TL

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
Daire Toplam Değeri		
0,00 TL		
Sadece Alan ve Birim Fiyat Giriniz!		

Toplam Ciro	29.030.000,00 TL	
Arsa Sahibine Düşen Değeri	11.220.000,00 TL	
Proje Süresi	12	
Proje Riski	30%	3.366.000,00 TL
Finansman Maliyeti	30%	3.366.000,00 TL

Dükkan (Ticari) Değeri		
Alanı	Adedi	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
2085,00	1,00	13.923,26 TL
Dükkan Toplam Değeri		
29.030.000,00 TL		
Dükkan Var mı?	<b>EVET</b>	
Dükkan Alanı, Adedi ve Birim Fiyat Giriniz!		

Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı	
Müteahhite Maliyeti	17.810.000,00 TL
Müteahhit Geliri	17.810.000,00 TL
Kar /Zarar	<b>0,00 TL</b>
Karlılık Oranı (Gelire Göre)	0,00%



### KAT KARŞILIĞI ORANI HESABI (%20 KAR)

Kat Karşılığı	23,32%
Tapu Alanı Yüzölçümü	6128,32
Terk/İhdas Miktarı	0,00
Ruhsata Esas Net Parsel Alanı	6128,32
TAKS	
KAKS = E	0,6
Satılabilir Alan	2085,00
Toplam İnşaat Alanı	2230,00

Yapı Birim Maliyeti	7.986,55 TL
Proje Maliyeti	17.810.000,00 TL

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
Daire Toplam Değeri		
0,00 TL		
Sadece Alan ve Birim Fiyat Giriniz!		

Toplam Ciro	29.030.000,00 TL	
Arsa Sahibine Düşen Değeri	6.768.344,50 TL	
Proje Süresi	12	
Proje Riski	30%	2.030.503,35 TL
Finansman Maliyeti	30%	2.030.503,35 TL

Dükkan (Ticari) Değeri		
Alanı	Adedi	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
2085,00	1,00	13.923,26 TL
Dükkan Toplam Değeri		
29.030.000,00 TL		
Dükkan Var mı?	EVET	
Dükkan Alanı, Adedi ve Birim Fiyat Giriniz!		

Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı	
Müteahhite Maliyeti	17.810.000,00 TL
Müteahhit Geliri	22.261.655,50 TL
Kar /Zarar	4.451.655,50 TL
Karlılık Oranı (Gelire Göre)	20,00%

### KAT KARŞILIĞI ORANI HESABI (%25 KAR)

Kat Karşılığı	18,20%
Tapu Alanı Yüzölçümü	6128,32
Terk/İhdas Miktarı	0,00
Ruhsata Esas Net Parsel Alanı	6128,32
TAKS	
KAKS = E	0,6
Satılabilir Alan	2085,00
Toplam İnşaat Alanı	2230,00

Yapı Birim Maliyeti	7.986,55 TL
Proje Maliyeti	17.810.000,00 TL

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
Daire Toplam Değeri		
0,00 TL		
Sadece Alan ve Birim Fiyat Giriniz!		

Toplam Ciro	29.030.000,00 TL	
Arsa Sahibine Düşen Değeri	5.283.460,00 TL	
Proje Süresi	12	
Proje Riski	30%	1.585.038,00 TL
Finansman Maliyeti	30%	1.585.038,00 TL

Dükkan (Ticari) Değeri		
Alanı	Adedi	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
2085,00	1,00	13.923,26 TL
Dükkan Toplam Değeri		
29.030.000,00 TL		
Dükkan Var mı?	EVET	
Dükkan Alanı, Adedi ve Birim Fiyat Giriniz!		

Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı	
Müteahhite Maliyeti	17.810.000,00 TL
Müteahhit Geliri	23.746.540,00 TL
Kar /Zarar	5.936.540,00 TL
Karlılık Oranı (Gelire Göre)	25,00%

### KAT KARŞILIĞI ORANI HESABI (%30 KAR)

<b>Kat Karşılığı</b>	<b>12,36%</b>
<b>Tapu Alanı Yüzölçümü</b>	<b>6128,32</b>
<b>Terk/İhdas Miktarı</b>	<b>0,00</b>
<b>Ruhsata Esas Net Parsel Alanı</b>	<b>6128,32</b>
<b>TAKS</b>	
<b>KAKS = E</b>	<b>0,6</b>
<b>Satılabilir Alan</b>	<b>2085,00</b>
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	<b>2230,00</b>

<b>Yapı Birim Maliyeti</b>	<b>7.986,55 TL</b>
<b>Proje Maliyeti</b>	<b>17.810.000,00 TL</b>

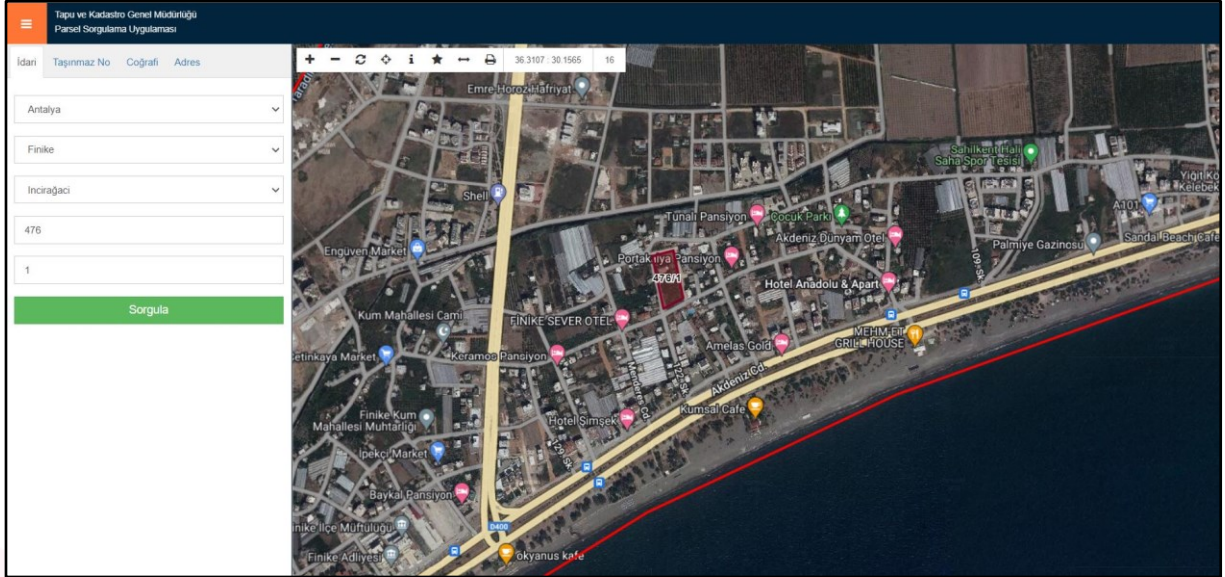
Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
Daire Toplam Değeri		
<b>0,00 TL</b>		
Sadece Alan ve Birim Fiyat Giriniz!		

<b>Toplam Ciro</b>	<b>29.030.000,00 TL</b>	
<b>Arsa Sahibine Düşen Değeri</b>	<b>3.588.108,00 TL</b>	
<b>Proje Süresi</b>	<b>12</b>	
<b>Proje Riski</b>	<b>30%</b>	<b>1.076.432,40 TL</b>
<b>Finansman Maliyeti</b>	<b>30%</b>	<b>1.076.432,40 TL</b>

Dükkan (Ticari) Değeri		
Alanı	Adedi	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
<b>2085,00</b>	<b>1,00</b>	<b>13.923,26 TL</b>
Dükkan Toplam Değeri		
<b>29.030.000,00 TL</b>		
<b>Dükkan Var mı?</b>	<b>EYET</b>	
Dükkan Alanı, Adedi ve Birim Fiyat Girin		

Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı	
<b>Müteahhite Maliyeti</b>	<b>17.810.000,00 TL</b>
<b>Müteahhit Geliri</b>	<b>25.441.892,00 TL</b>
<b>Kar /Zarar</b>	<b>7.631.892,00 TL</b>
<b>Karlılık Oranı (Gelire Göre)</b>	<b>30,00%</b>

### PARSELİN KONUMU



## TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-8-2022-10:45



Kayıd Oluşturan: OSMAN ÖZCAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
036322081065	20220806-2586-F00436	8106

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	476/1
Taşınmaz Kimlik No:	117355246	AT Yüzölçüm(m2):	6128.32
İl/ilçe:	ANTALYA/FİNİKE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Finike	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İNCİRAGACI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	50/4915	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
614150345	(SN:2858556) FİNİKE BELEDİYESİ V	-	1/1	6128.32	6128.32	İhdas (TSM) 14-10-2021 6877	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Ve6y8XbKawt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BÖLÜM 10

RAPORU HAZIRLAYAN LİSANSLI UZMANLARIN LİSANS BELGELERİ





Tarih : 05.06.2018

No : 409596

## 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

**Ceren DURMAZ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401825

**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

**Mahmut AY**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
K. Attila KÖKSAL  
BAŞKAN