

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, SÜTÇÜLER MAHALLESİ, 26772 ADA 2 PARSEL
NUMARASINDA KAYITLI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ ÜZERİNDE KURULMUŞ KAT
İRTİFAKINA GÖRE 1 NOLU DUBLEKS İŞYERİ, 2 NOLU İŞYERİ VE 3 NOLU İŞYERİ

RAPOR NO: RYS-201700034

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ.....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	7
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	7
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	9
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	11
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	12
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	14
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	15
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	15
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	15
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	18
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	18
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	23
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	25
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	25
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	25
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI.....	25
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....	26
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	26
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	29
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	29
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	29
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	29
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	33
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	33
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	34
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	34
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	34
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	35
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	35
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	35
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	36

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700034'tür.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi, 26772 ada 2 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde kurulmuş kat irtifakına göre, 1 nolu dubleks işyeri, 2 nolu işyeri ve 3 nolu işyerinin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Hakan Murat YALÇINKAYA – SPK Lisans No: 401230

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, 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" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 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 ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez Ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye’nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası’dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL’dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değıştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliğı varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değeri esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değıştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

26772 ADA 2 PARSEL 1 NOLU BB		
İLİ	:	ANTALYA
İLÇESİ	:	KEPEZ
MAHALLESİ	:	SÜTÇÜLER
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	26772
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3000,00
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	ARSA
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	DUBLEKS İŞYERİ
ARSA PAYI	:	1178 / 3000
BLOK/GİRİŞ	:	-
KAT	:	ZEMİN+1
B. B. NO	:	1
CİLT NO	:	95
SAHİFE NO	:	9379
TARİH	:	10.01.2014
YEVMIYE NO	:	1049
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
UAVT	:	1354986083

26772 ADA 2 PARSEL 2 NOLU BB		
İLİ	:	ANTALYA
İLÇESİ	:	KEPEZ
MAHALLESİ	:	SÜTÇÜLER
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	26772
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3000,00
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	ARSA
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	İŞYERİ
ARSA PAYI	:	1043 / 3000
BLOK/GİRİŞ	:	-
KAT	:	2
B. B. NO	:	2
CİLT NO	:	95
SAHİFE NO	:	9380
TARİH	:	10.01.2014
YEVMIYE NO	:	1049
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
UAVT	:	1019896875

26772 ADA 2 PARSEL 3 NOLU BB		
İLİ	:	ANTALYA
İLÇESİ	:	KEPEZ
MAHALLESİ	:	SÜTÇÜLER
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	26772
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3000,00
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	ARSA
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	İŞYERİ
ARSA PAYI	:	779 / 3000
BLOK/GİRİŞ	:	-
KAT	:	3
B. B. NO	:	3
CİLT NO	:	95
SAHİFE NO	:	9381
TARİH	:	10.01.2014
YEVİMİYE NO	:	1049
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
UAVT	:	1025298421

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

26772 ADA 2 PARSEL
Kepez Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11.39'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır. Beyanlar Bölümü: - 10.01.2014 tarih 1049 yevmiye numaralı Yönetim Planı bulunmaktadır.* - Eklenti: 10.01.2014 tarih 1049 yevmiye numaralı E1-Depo* *Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11.39'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Kepez Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 26772 ada, 2 parsel, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bölgesel Ticaret Alanında kalmakta olup yapılaşma koşulları TAKS:0.60 KAKS:1.20, Hmax:15.00 metredir.

Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mer'i imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

3.3.1 KEPEZ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Kepez Belediyesi'nde yapılan incelemede; parsel üzerinde yapımı tamamlanmış binaya ilişkin 27.12.2012 gün ve 1828 onay sayılı mimari proje incelenmiştir.

Taşınmaz için düzenlenmiş 27.12.2012 gün ve 1828 sayılı ilk yapı ruhsatı, 17.05.2013 gün ve 631 sayılı ile düzenlenen Müteahhit Değişikliği Ruhsatı ve 13.01.2014 gün ve 43 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği görülmüştür.

Yapı ruhsatları; 3-B yapı sınıfında, 4 kat (19 m) ve 5731 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-B yapı sınıfında, 4 kat (19 m) ve 5731 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Parselin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Serik Belediyesi'nde yapılan incelemede, parsel üzerindeki yapılara ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapı, 29.06.2001 kabul tarihli Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a uygun şekilde inşa edilmiştir. Taşınmazın Yapı denetimi Mekanik Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11.39'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kayıtları rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye ve

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Sayfa 10 | 51

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

yapılan incelemelere göre son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyet durumunda değişiklik bulunmamaktadır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Kepez Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bölgesel Ticaret Alanında kalmakta olup yapılaşma koşulları TAKS:0.60, KAKS:1.20 Hmax:15.00 metredir. Son üç yılda imar planında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

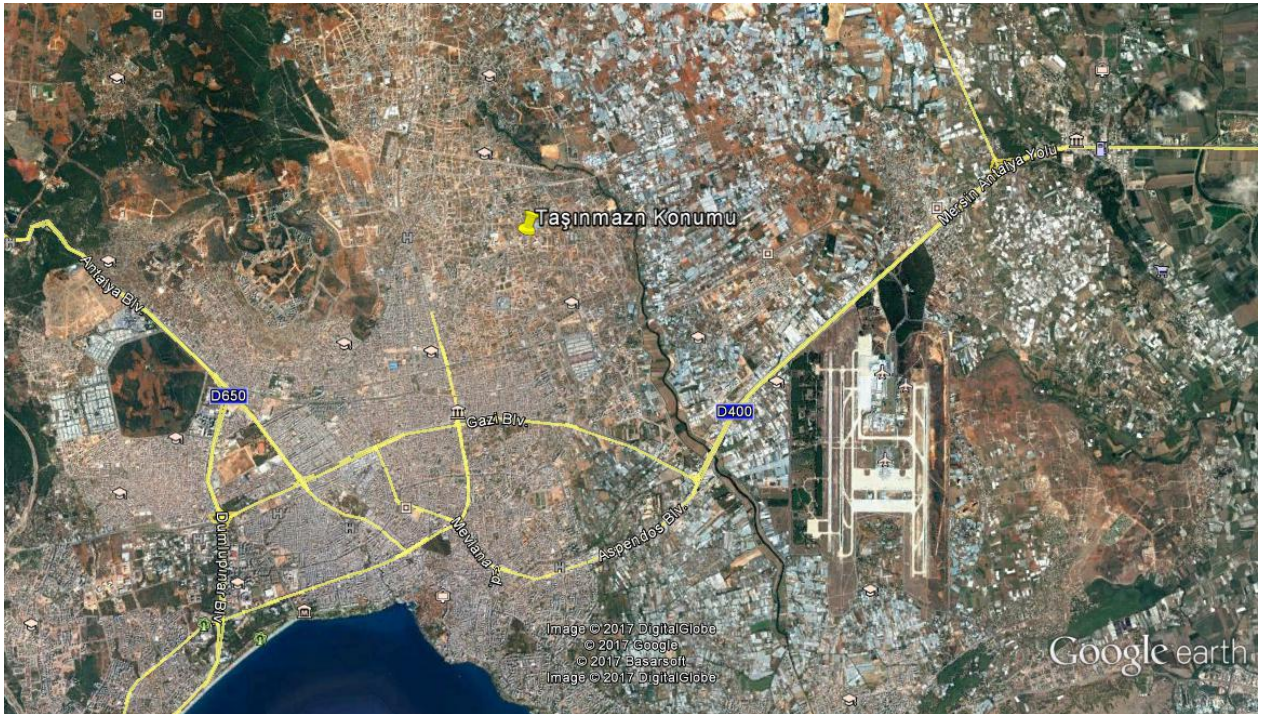
BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Antalya İli, Kepez İlçesi, Hüsnü Karakaş Mahallesi, Prof. Necmettin Erbakan Caddesi No:46/1-2-3 adresinde yer almakta ve **N: 36.941412 E: 30.732226** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1 nolu dubleks işyeri kiracıları tarafından depo olarak kullanılmaktadır. 2 ve 3 nolu taşınmaz ise boş durumdadır.

Taşınmaza ulaşmak için Antalya Kepez İlçesi Kepez Belediyesi mevkiinden Varsak İstikametinde ilerlerken yaklaşık 3,5 km sonda sağ koldan Sütçüler Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 1600 metre devam ettikten sonra sağa taşınmazın bulunduğu Prof. Necmettin Erbakan Caddesine girilir. Taşınmaz yaklaşık 850 metre ileride sağ kolda yer almaktadır. Taşınmaza özel ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.



Yakın çevresinde genel olarak zemin katları ticari normal katları konut kullanımlı 4-6 katlı binalar yer almaktadır. Kısa süre önce faaliyete geçen Kepez Devlet Hastanesi taşınmaza 1 km, Antalya Hali ise 2 km mesafededir.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar; Antalya İli, Kepez İlçesi, Hüsnü Karakaş Mahallesi, Prof. Necmettin Erbakan Caddesi No:46 adresinde yer alan 26772 ada 2 parselde kayıtlı 3.000,00 m² yüzölçümlü “Arsa” üzerinde kurulmuş kat irtifakına göre Zemin + 1. Katta yer alan 1 Bağımsız Bölüm numaralı Dupleks İşyeri, 2. Katta yer alan 2 Bağımsız Bölüm numaralı İşyeri ve 3. Katta yer alan 3. Bağımsız Bölüm numaralı İşyeridir. Taşınmazların bulunduğu bina Bodrum, zemin ve 3 normal katlıdır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI



Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 13 | 51



4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı : BETONARME

Yapı Sınıfı : IV-A

Yapının Yaşı : 5

Yapı Nizamı : AYRIK

Otopark : VAR (AÇIK)

Güvenlik : VAR

Sosyal Tesis : YOK

Su Deposu : VAR

Hidrofor : YOK

Asansör : VAR

Elektrik : VAR

Su : VAR

Kanalizasyon : VAR

Dış Cephe : DIŞ CEPHE BOYASI

Isıtma-Soğutma: YOK

Yangın Tesisatı : VAR

Diğer Parsel içerisinde diğer bölümler saha betonu kaplıdır. Parsel sınırları bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilmiştir.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: İYİ
Malzeme Kalitesi	: İYİ
Fiziksel Eskime	: DÜŞÜK
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Ana gayrimenkul, bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere, toplam 5 kattan oluşmaktadır. Bodrum katta 2 bağımsız bölüm numaralı işyerinin deposu, sığınak, su deposu ve 47 araçlık kapalı otopark, zemin katta 1 bağımsız bölüm numaralı dubleks işyeri, bekçi odası, merdiven ve asansör holü, asma katta 1 bağımsız bölüm numaralı işyerinin yönetim ofisi, 1. katta 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri ile merdiven ve asansör holü ve 2. katta 3 bağımsız bölüm numaralı işyeri ile merdiven ve asansör holü bulunmaktadır. Binada mimari projesine göre 2 adet yük asansörü vardır. Bina girişi zemin katta, yapının doğu cephesindendir. Binada, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı işyerlerine çıkan yük asansörlerinin bulunduğu hole cepheli 2 adet katlanabilir nakliye kapısı bulunmaktadır.

1 bağımsız bölüm numaralı Dubleks İşyeri;

1178/3000 arsa payına sahip olup mimari projesine göre, Zemin katta 1485 m², 1. normal katta ise 232 m² kapalı alana sahiptir. Toplam alan 1717 m² kapalı alanlıdır. Zemin kat tek parça işyeri olarak planlanmış olup, kuzey cephesinde 4 adet katlanabilir nakliye kapısı bulunmaktadır. 1. kat ise, yönetim ofisi olarak planlanmış olup satın alma odası, müdür odası, toplantı odası, bay-bayan WC ve duş, ortak WC, yemekhane, kiler ve revir hacimlerinden oluşmaktadır.

2 bağımsız bölüm numaralı İşyeri;

2. katta 955 m² ve bodrum katta 505 m² eklenti depo alanı olmak üzere, toplam 1460 m² yapı inşaat alanıdır. Bodrum kat tek hacim depo alanı ve 2. kat tek hacim işyeri olarak planlanmıştır. Zemin katta yer alan 2 adet katlanır kapı ve yük asansörü ile taşınmaza yük sevkiyatı planlanmıştır.

3 bağımsız bölüm numaralı İşyeri;

3. katta 955 m² yapı inşaat alanıdır. Tek hacim işyeri ile mutfak ve WC olarak planlanmıştır. Zemin katta yer alan 2 adet katlanır kapı ve yük asansörü ile taşınmaza yük sevkiyatı planlanmıştır.

-Bağımsız Bölüm	Mahalli Özellikler	İnşaat Alanı
1 Nolu Dubleks İşyeri;	İşyeri, Yönetim birimleri (Asma kat)	1717,00 m ²
2 Nolu İşyeri	İşyeri, Mutfak, WC	1460,00 m ²
3 Nolu İşyeri	İşyeri, Mutfak, WC	955,00 m ²
Ortak Alanlar	Otopark, Sığınak, Su deposu vb.	1599,00 m ²
		5731,00 m²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

1 bağımsız bölüm numaralı Dupleks İşyeri;

Depolama ve yönetim ofisi amaçlı kullanılmakta olduğu ve zemin ve 1. Normal kattan oluştuğu görülmüştür. Kısım gıda deposu kısmın soğuk hava deposu olarak kullanılan deponun zemin döşemeleri saha betonu kaplı olup duvarlar panel kaplıdır. Yönetim bölümünde zemin döşemeleri laminat parke ve seramik duvarlar plastik boyalıdır. Mutfak dolapları MDF olup tezgahı granittir. Pencere doğramaları PVC olup ısıtma sistemi klima ile sağlanmaktadır.

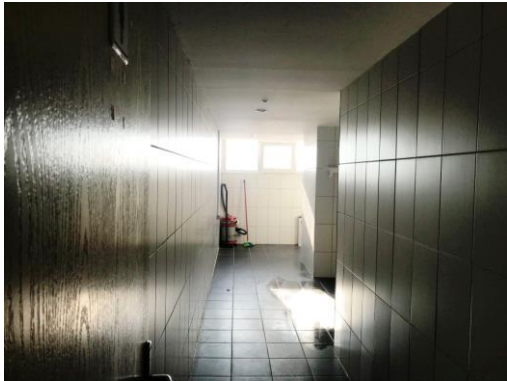
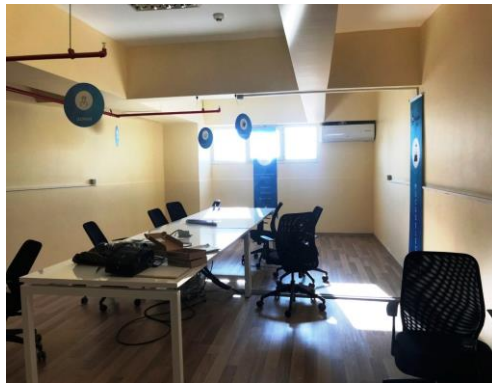
2 bağımsız bölüm numaralı İşyeri;

Taşınmaz halihazırda boş durumda olup iç mekan donatıları, zemin döşemelerinde saha betonu duvarlarda plastik boyalıdır.

3bağımsız bölüm numaralı İşyeri;

Taşınmaz halihazırda boş durumda olup iç mekan donatıları, zemin döşemelerinde saha betonu duvarlarda plastik boyalıdır.

1 Nolu Dupleks İşyeri



2 bağımsız bölüm numaralı işyeri;



3 bağımsız bölüm numaralı işyeri;



BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2016

Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016

Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Year
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾																		
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 928 985	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 ⁽³⁾	71 517 100	35 901 154	35 615 946	53 611 723	26 946 806	26 664 917	17 905 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽³⁾
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 532 954	37 191 315	57 385 706	28 853 575	28 532 131	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 ⁽⁴⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 ⁽⁴⁾
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	35 755 990	35 530 192	6 409 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belediye ve köylerle göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİVGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bölümlük ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yılın göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yılın göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.

(4) The main reason of the major differences in the population of "Province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belediye ve köylere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlilik ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.

(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

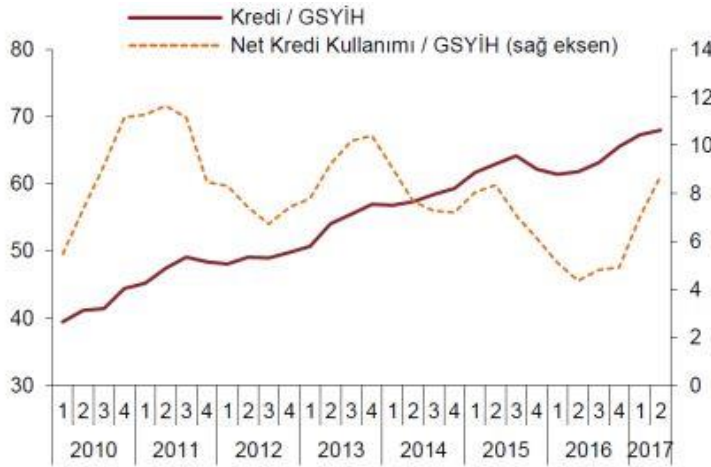
2013 yılı itibarıyla geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız

kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık,%)*



* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahminidir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017

üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

Konut Kredisı Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

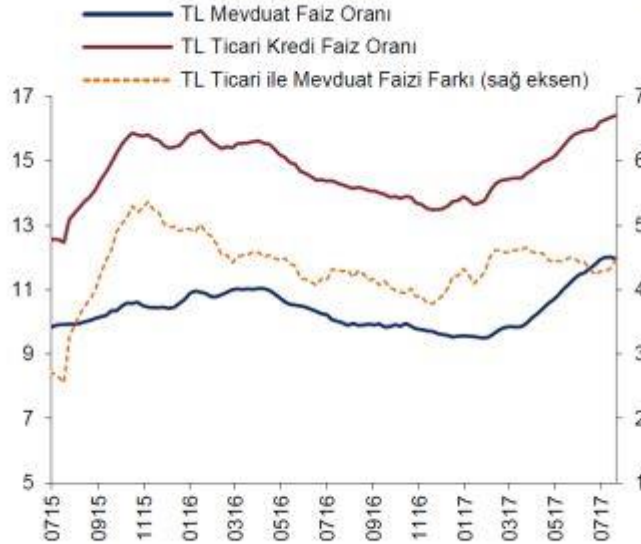


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisı faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmalarıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O.%)



Kaynak: TCMB

KEPEZ İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Kepez Antalya'nın merkezinde, 3 merkez ilçeden birisidir. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam eder. İlçenin toplam yüzölçümü 397.869 dekar olup; 86.211 dekarında tarım yapılmaktadır. Bu miktar toplam yüzölçümün yaklaşık % 22'sini oluşturmaktadır.

İlçeye bağlı Kızıllı, Çamlıca, Kirişçiler, Duacı ve Odabaşı Mahalleleri ormanlık alan üzerindedirler. İlçemizin doğusunda Aksu İlçesi, güneyinde Muratpaşa İlçesi, güney batısında Konyaaltı İlçesi, kuzey ve kuzey batısında Döşemealtı İlçesi bulunmaktadır. İlçenin tamamı Büyük Şehir Belediye sınırı içerisinde yer almaktadır. Karakteristik bitki örtüsü, kızılçam ormanlarının tahrip edilmesiyle ortaya çıkan makilerdir. Makiler sürekli yeşil kalabilen, kısa boylu, sert yapraklı, kuraklığa dayanabilen, çalimsı bodur mersin, defne, kocayemiş, zeytin, zakkum, keçiboynuzu gibi kısa bodur ağaççıklardan meydana gelen bitki topluluğudur.

2015 nüfus verilerine göre 497.242 nüfusa sahiptir. Kepez, Muratpaşa ilçesinden sonra nüfusu en kalabalık 2. Antalya ilçesidir. 60 mahallesi 7 köyü vardır.

Yerleşim Birimi	İlçe Merkezi			Köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
2009	387.119	196.554	190.565	7.553	3.857	3.696	394.672	200.411	194.261
2010	399.006	202.706	196.300	7.813	3.980	3.833	406.819	206.686	200.133
2011	411.937	209.691	202.246	8060	4101	3959	419.997	213.792	206.205
2012	425.794	216.596	209.198	8.167	4.155	4.012	433.961	220.751	213.210
2013	450.734	229.522	221.212				450.734	229.522	221.212
2014	470.759	238.783	231.976				470.759	238.783	231.976
2015	497.242	253.573	243.669				497.242	253.573	243.669

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın

ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**" ve "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. 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 varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Emsal Satılık Arsalar

*** Emsal-1: Realty World: 0 541 454 2444**

Aynı Mahallede Hamdi Yazır caddesinde yer alan 27050 ada 2 parsel numaralı KAKS:0.60 Yapılanma koşuluna sahip 1641 m2 yol boyu ticaret imarlı arsa 2.250.000.-TL bedelle satılıktır. (1.371.-TL/m²)

*** Emsal-2: Murat Emlak: 0 532 312 4672**

Aynı bölgede Kırçıçeği caddesinde yer alan KAKS:0.60 yapılaşma koşuluna sahip Yol boyu ticaret alanında kalan 3160 m2 arsa 4.500.000.-TL bedelle satılıktır. (1.424.-TL/m²)

*** Emsal-3: Murat Emlak: 0 532 312 4672**

Aynı bölgede yer alan konum olarak dezavantajlı KAKS:0.60 yapılaşma koşuluna sahip Yol boyu ticaret alanında kalan 3240 m2 arsa 3.500.000.-TL bedelle satılıktır. (1.080.-TL/m²)

*** Emsal-4: Murat Emlak: 0 532 312 4672**

Aynı bölgede yer alan konum olarak dezavantajlı KAKS:0.60 yapılaşma koşuluna sahip Yol boyu ticaret alanında kalan 2500 m2 arsa 3.600.000.-TL bedelle satılıktır. (1.440.-TL/m²)

Emsal Kiralık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-: 5 Remax Eksper: 0 532 490 2021**

Antalya Kepez Gazi Bulvarı üzerinde yer alan Bodrum, zemin 4 katlı toplam 1000 m² alanlı bina, aylık 7.000 TL/ay bedelle kiralıktır. (7,00.-TL/m²/Ay)

Emsal-: 6 Remax: 0 533 585 39547

Antalya Kepez Yeşilirmak Caddesinde yer alan 2 bodrum zemin 2 normal katlı toplam 1000 m² alanlı bina aylık 7.000.-TL/ay bedelle kiralıktır. (7,00.-TL/m²/Ay)

Emsal-: 7 Remax Majesty: 0 533 428 1877

Antalya Kepez Gazi Bulvarı üzerinde yer alan Bodrum, 4 katlı toplam 900 m² alanlı iş merkezi aylık 11.500.-TL/ay bedelle kiralıktır. (12,70.-TL/m²/Ay)

Emsal-: 8 Garanti Emlak: 0 532 055 2431

Antalya Kepez Sütçüler Mahallesiinde toplam 3 katlı 1000 m² alanlı 4 yıllık bina aylık 10.000.-TL bedelle kiralıktır. (10,00.-TL/m²/Ay)

Emsal Satılık Depo, İşyeri ve Fabrikalar

*** Emsal-9: Aydoğmuş Emlak: 0 242 325 2524**

Aynı bölgede Yeşilirmak Caddesi üzerinde yer alan 80 m² alanlı ofis 103.000.-TL bedel ile satılıktır. Konum açısından avantajlıdır. (1.288.-TL/m²)

*** Emsal-10: Angel MTK Gayrimenkul: 0 242 462 2882**

Aksu ilçesinde ancak benzer fonksiyonlarda taşınmazların yer aldığı benzer nitelikli bölgede konumlu 2000 m² alanlı depo 2.975.000.-TL bedel ile satılıktır. (1.488.-TL/m²)

*** Emsal-11: Angel MTK Gayrimenkul: 0 242 462 2882**

Aksu ilçesinde ancak benzer fonksiyonlarda taşınmazların yer aldığı benzer nitelikli bölgede konumlu 800 m² alanlı depo 1.150.000.-TL bedel ile satılıktır. (1.438.-TL/m²)

*** Emsal-12: Derya Emlak: 0 242 887 2713**

Kumluca ilçesinde; Kumluca merkezine oldukça yakın konumda yaklaşık 10.000m² yüz ölçümlü 7000 m² alanlı depo 2 yıl önce 7.000.000.-TL bedelle satılmıştır. (1.000.-TL/m²)

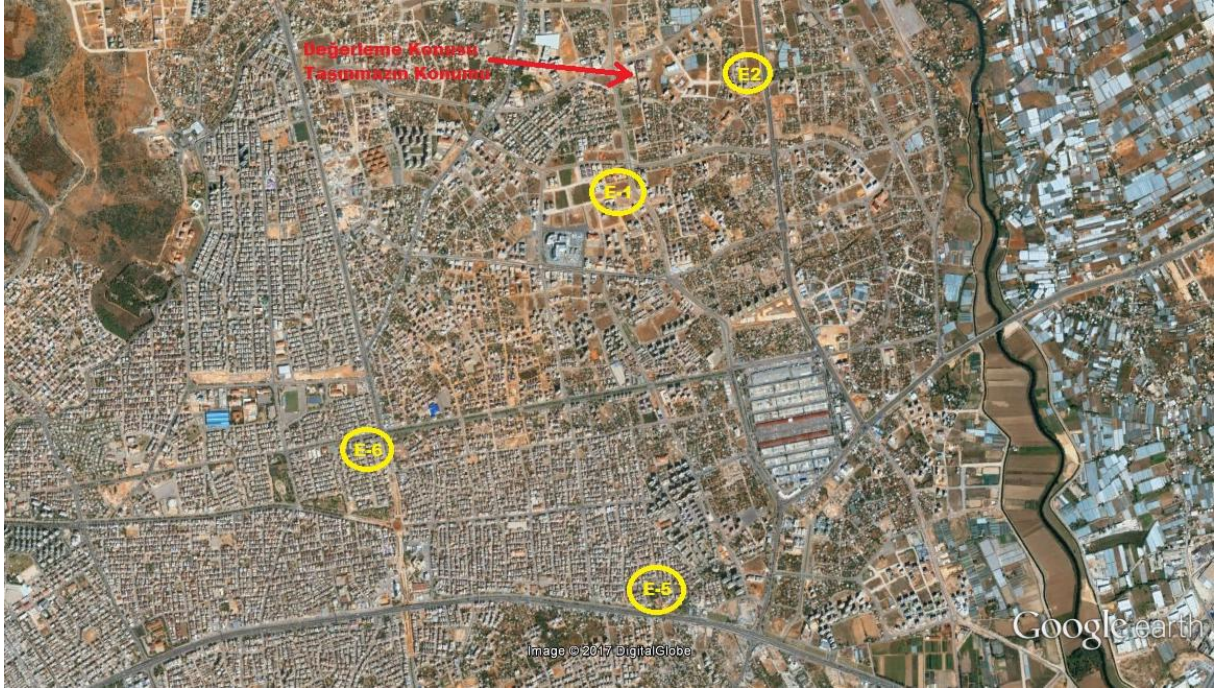
*** Emsal-13: Derya Emlak: 0 242 887 2713**

Taşınmaza yakın konumda, konum açısından avantajlı durumda olan 300 m² alanlı ofis, 230.000.-TL bedel ile satılıktır. (766.-TL/m²)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, hâlihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ve satılık fabrika ilanlarının yan sıra benzer konum ve kullanım özelliklerine sahip kiralık depo/fabrika ilanları da rapora eklenmiştir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiştir.

Yapılan incelemeler sonucu Kepez ilçesinde benzer nitelikli iş yeri mülkleri için kira piyasası ve satış piyasası oluşmadığı anlaşılmıştır. Yapılan görüşmelerde benzer nitelikli taşınmazların ihtiyacı halinde arsa alınıp üzerine depo inşa edilerek ihtiyacın karşılandığı öğrenilmiştir. Bu nedenle satılık ve kiralık emsaller için Antalya genelindeki benzer nitelikli iş yeri emsalleri kullanılmıştır.

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ve satılık fabrika ilanlarının yan sıra benzer konum ve kullanım özelliklerine sahip kiralık depo/fabrika ilanları da rapora eklenmiştir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması.
- Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Bölgede gelişimin tamamlanmamış olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları’na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı “Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.” şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle depo olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. 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 varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI	3000	2.250.000	4.500.000	3.500.000	3.600.000
ALAN		1.641	3.160	3.240	2.500
BİRİM M ² DEĞERİ		1.371	1.424	1.080	1.440
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI	Bölgesel Ticaret Alanı	E:0.60	E:0.60	E:0.60	E:0.60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON		Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	KÖTÜ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	20%	-5%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-5%	20%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.350	1.371	1.353	1.296	1.368

Salt Arsa Değeri (1 / 1) x 1.350 TL/M² x 3.000,00 m² = **4.050.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 1.350.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 4.050.000.-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo/imalathane yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Yapının inşai kalitesi, kat yüksekliği, kullanılan malzeme özellikleri dikkate alındığında, IV-A sınıfında olduğu kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 882.-TL'dir. Yapı 2012 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte, bakımlı olması nedeniyle yaklaşık %3 amortisman indirilmesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO/FABRİKA	
Toplam İnşaat Alanı		5.731,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (IV-A)		882 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		5.054.742,00 ₺
Amortisman	3%	151.642,26 ₺
Saha Düzenlemesi		300.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		5.203.099,74 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		5.203.000,00 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	1.350 TL/M ²	X	3.000,00 M ²	=	4.050.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ	5.731,00 TL/M ²	X	907,87 M ²	=	5.203.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	9.253.000 .-TL				

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 4.050.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 5.203.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 9.253.000.-TL olarak hesaplanmaktadır. Bulunan bu değer, taşınmazın tamamının Pazar değeri olmakla birlikte, bağımsız bölüm bazında dağılım aşağıdaki tablodaki gibidir.

DEĞER TABLOSU								
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	ARSA PAYI MİKTARI (M2)	ARSA M2 BİRİM DEĞERİ (TL/M2)	ARSA DEĞERİ (TL)	YASAL ALAN (M2)	İNŞAAT BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M2)	İNŞAI DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	1178/3000	1178	1.350	1.590.000	2345	908	2.129.146	3.719.000
2	1043/3000	1043	1.350	1.408.000	2016	908	1.830.454	3.238.000
3	779/3000	779	1.350	1.052.000	1370	908	1.244.148	2.296.000
								9.253.000

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan depo/fabrika nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)					
BİLGİ		Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12
SATIŞ FİYATI		103.000	2.975.000	7.000.000	1.150.000
ALAN	5.731,00	80	2.000	7.000	800
BİRİM M ² DEĞERİ		1.288	1.488	1.000	1.438
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	BENZER	BÜYÜK	ORTA KÜÇÜK
		20%	0%	10%	10%
İMAR KOŞULLARI		Ticaret	Sanayi	Sanayi	Sanayi
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	Sanayi	Ticaret	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		0%	5%	20%	10%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	KÖTÜ	İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%	-20%
KONUM		BENZER	BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	20%	10%
DİĞER BİLGİLER		0%			
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		20%	5%	60%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.570	1.545	1.562	1.600	1.581

Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri (1 / 1) × 1.570 TL/M² × 5.731,00 m² = **8.998.000 ₺**

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın satışa esas rayiç değerinin 1.570.-TL/m² olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır. Buna göre bağımsız bölümlerin her birinin değerini gösteren tablo aşağıdaki gibidir.

DEĞER TABLOSU				
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	YASAL ALAN (M2)	M2 BİRİM DEĞERİ (TL/M2)	YASAL DEĞER (TL)
1	1178/3000	2345	1.570,00	3.681.452
2	1043/3000	2016	1.570,00	3.164.993
3	779/3000	1370	1.570,00	2.151.225
TOPLAM DEĞER				8.998.000

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 26772 ada, 2 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **8.998.000.- TL**'dir.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %3'lük fark olduğu gözlemlenmiştir. Gelir yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurulduğunda **"Maliyet Yaklaşımı Yöntemi"**nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaati oluşmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık depo nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)				
BİLGİ		Emsal 5	Emsal 7	Emsal 8
AYLIK KİRA DEĞERİ		7,000	11,500	10,000
ALAN	5,731.00	1,000	900	1,000
BİRİM M ² DEĞERİ		7	13	10
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI		E:0.40	E:0.40	E:0.40
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ 10%	ORTA İYİ 10%	ORTA İYİ 20%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ -20%	BENZER 10%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ 10%	ORTA İYİ 10%	ORTA KÖTÜ -10%
KAT YÜKSEKLİĞİ		BENZER	BENZER	ORTA İYİ
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	5%
DİĞER BİLGİLER				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	5%
TOPLAM DÜZELTME		10%	-10%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.07	7.70	11.50	11.00

Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	x	10,07 TL/m²	x	5.731,00 m²	=	58.000 ₺
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri			58.000 ₺	x	12	=	696.000 ₺

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın m2 birim kira değerinin 10,07.-TL/m2 olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır. Buna göre bağımsız bölümlerin her birinin değerini gösteren tablo aşağıdaki gibidir.

DEĞER TABLOSU					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	YASAL ALAN (M2)	M2 BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	1178/3000	2345	10,07	24.000	288.000
2	1043/3000	2016	10,07	20.000	240.000
3	779/3000	1370	10,07	14.000	168.000
TOPLAM DEĞER				58.000	696.000

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **58.000.-TL**, yıllık kira değeri ise **696.000.-TL**'dir.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan fabrika binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumludur.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 9.253.000.-TL (DokuzMilyonikiYüzElliÜçBin TürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.719.000-TL	974.249.-\$

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 4.388.420.-TL'dir.

2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.238.000-TL	848.244.-\$

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 3.820.840.-TL'dir.

3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.296.000-TL	601.472.-\$

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 2.709.280.-TL'dir.

26772 ADA 2 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.253.000-TL	2.423.965.-\$

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 10.918.540.-TL'dir.

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Hakan Murat YALÇINKAYA
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401230



Esra BAŞÇINAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8
Kadıköy / İSTANBUL / Türkiye / 34742 / P.O. 26 78
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / 34331 / Tic.Sic.No: 2783439
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

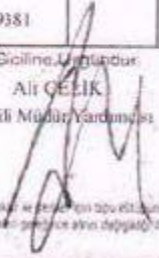
TAPU SENEDİ ÖRNEKLERİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	KEPEZ									
	Mahallesi	SÜTÇÜLER									
	Köyü										
	Sokağı										
Mevkii											
PAFTA NO.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
					ha	m ²	dm ²				
	26772	2	ARSA		3.000,00	m ²					
Sınır	Planındadır										
Zemin Satışı No : 83413470											
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bm. No.			
0,00		Eubeiks İş Yeri		1/78/3000		-	ZEMİN+1.K	1			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kat İrtifakı Tesisi İşlemlerinden, YON PLANI :Yönetim Planı : 10/01/2014										
	Edinme Sebebi										
	Sahibi	REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	1049	95	939		10/01/2014	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
NOT : - Mülkiyetin şartları ile ilgili hususlar bu senede belirtilmiştir. - Yevmiye Kayımları Hukukî ve Maliyet açısından selâhiyetli değil. Tarih: 10/01/2014											



ANA GAYRİMENKULÜN		İli	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf				
		İlçesi	KEPEZ								
		Mahalle-i	SÜTCÜLER								
		Köyü									
		Sokağı									
Mevkii											
Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		ha	m²	dm²		
	26772	2	ARSA		3.000,00 m2						
Sınırı	Planındadır										
				Zemin Sistem No : 83413471							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.	Bağımsız Btm. No.		
0,00		İs. Yeri		1043/3000		-		2	2		
Edinme Sebebi		Kat İrtifakı Tesisi İşleminde. EKLENTİ : E1-DEPO YÖN.FLANİ : Yönetim Planı : 10/01/2014									
Sahibi		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. _____ Tarafından									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		1049	95	9380		10/01/2014	Cilt No.				
Sahife No.		 Sicil No: 15450000000000000000 Kİİ ÇELİK Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT : Mülkiyet payı ayı hukuken yettiler için tapu kütüphanesi müracaat edilmelidir. Tebliğ Kurumu Hukukî İşlemler Ailesi Tebliği ile Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.											

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	KEPEZ									
	Mahallesi	SUTÇULER									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
				ha	m²	dm²					
	26.773	2	ARSA		3.000,00	m2					
Sınır	Planlıdır										
Zemin Sistem No : 83413472											
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.			
0.00		İz Veri		779.3000			3	3			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kat İrtifakı Tesisi İşleminde. YÖN PLANI :Yönetim Planı : 10/01/2014										
	Eđinme Sebebi										
Sahibi	REYSAŞ.GAYRİMENKUL.YATIRIM.ORTAKLIĞI A.Ş. Tam										
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		1049	95	9381		10/01/2014				Cilt No.	
Sahife No.		 Sicilime Uğurludur. Ali GELİK Yekül Müdür Yardımcısı								Sahife No.	
Sıra No.										Sıra No.	
Tarih										Tarih	
90T : * Mülkiyet payının hakları ve diğer konuları tapu kanununa muvafık şekilde Tebliğ Kanunu hükümlerine göre bir eline değışik tapu Tebliği Sicil Müdürlüğü tutunacaktır.											
ATILIM A.Ş. 2208 Döner Servis İşlemesi tarafından teslim edilmiştir. Stok No 199											

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 38 | 51

TAKBİS BELGELERİ**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıtlı Alan: SELİM ÖZKUTLU		Tarih: 11/10/2017 11:39:39 AM	
MakbuzNo: 174417690110	DekontNo: 20171110-2317-F00590	BaşvuruNo: 69011	
Taınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	26772/2
Taınmaz ID:	83413470	AT Yüzölçüm(m2):	3000.00
İl/ilçe	ANTALYA/KEPEZ	Taınmaz Nitelik:	Dubleks 1ş Yeri
Kurum Adı:	Kepez TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1 KAT//1
Mahalle/Köy Adı:	SÖTCÜLER M	Bagimsiz Bölüm Tipi:	Katİrtifaki
Mevki:		Arsa Pay/Payda	1178/3000
Cilt/Sayfa No:	95/9379	Ana Taınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	37/3623

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih- Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2014	-	Kepez TM 10/01/2014 - 1049	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 257587305	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Kepez TM Kat İrtifaki Tesis 10/01/2014 - 1049	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: SELİM ÖZKUTLU		Tarih: 11/10/2017 11:39:38 AM	
MakbuzNo: 174417690120	DekontNo: 20171110-2317-F00593	BaşvuruNo: 69012	
Taınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	26772/2
Taınmaz ID:	83413471	AT Yüzölçüm(m2):	3000.00
İl/ilçe	ANTALYA/KEPEZ	Taınmaz Nitelik:	1ş Yeri
Kurum Adı:	Kepez TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//2
Mahalle/Köy Adı:	SÖTCÜLER M	Bagimsiz Bölüm Tipi:	Katİrtifaki
Mevki:		Arsa Pay/Payda	1043/3000
Cilt/Sayfa No:	95/9380	Ana Taınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	37/3623

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih- Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2014	-	Kepez TM 10/01/2014 - 1049	-

EKLENİTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Kurum Tarih- Yevmiye
3313801	Diğer	E1-DEFO	Kepez TM 10/01/2014 - 1049

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 257587311	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Kepez TM Kat İrtifaki Tesis 10/01/2014 - 1049	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: SELİM ÖZKUTLU Tarih: 11/10/2017 11:39:36 AM
MakbuzNo: 174417690150 DekontNo: 20171110-2317-F00597 BaşvuruNo: 69015

Tapınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	26772/2
Tapınmaz ID:	83413472	AT Yüzölçümü(m2):	3000.00
İl/ilçe	ANTALYA/KEPEZ	Tapınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Kepez TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//3
Mahalle/Köy Adı:	SÜTCÜLER M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Katİrtifaki
Mevki:		Arsa Pay/Payda	779/3000
Cilt/Sayfa No:	95/9381	Ana Tapınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Cilt/Sayfa No	37/3623

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih- Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2014	-	Kepez TM 10/01/2014 - 1049	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 257587318	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Kepez TM Kat İrtifakı Tesis 10/01/2014 - 1049	-



İMAR DURUMU



T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : 50369504 - 310.05.01 - 5177 / E.33256
Konu : 26772 ada 02 parsel

06.12.2017

Sr: Hakan Murat YALÇINKAYA
Kozyatağı Mh. Kaya Sultan Sk. N:77 D:8
Kadıköy/İSTANBUL

İlgi : 04.12.2017 tarih ve 7295 sayılı dilekçeniz.

İlgili dilekçenize konu, Antalya İli, Kepez İlçesi, Hüsnü Karakaş Mahallesi, 26772 ada 02 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrık nizam, Max. 4 katlı, TAKS:0.60, KAKS: 1.20, Bölgesel Ticaret Alanı olarak planlanmış olup imar plan örneği yazımız ekinde gönderilmektedir. Bilgilerinize rica ederim.

Ek : 1 adet imar plan örneği

Barış SOYKAM
Kentsel Tasarım Müdür V.
e-imza



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Teomanpaşa Mah. Yeşilirmak Cad. No:4 KEPEZ/ANTALYA
Tel: 4446607 Faks:
www.kepez-bld.gov.tr - EBYŞ Etnak No : 2491955

İmzaat: D.Yılmaz - Şirket Pers.(Kepez A.Ş.)
Tel:



Evrak No	21518	T.C. ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	Mahalle Adı	HÜSNÜ KARAKAŞ
Evrak Tarihi	02.05.2013		Pafta No	O25-A-10-B-1-C

PARK 65

PARSELASYON

ADA NO	PARSEL NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSELİN YÜZÖLÇÜMÜ	MİNİMUM İFRAZ KOŞULU
26772	2	-	-	3000,00 m ²	2000,00 M ²

İNŞAAT DURUMU

Ön Bahçe Mesafesi	10.00/5.00 M	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe Mesafeleri	-----	TAKS	0.60
Arka Bahçe Mesafesi	-----	KAKS	1.20
İnşaat Cephesi	-----	EMSAL	-----
İnşaat Derinliği	-----	Saçak Seviyesi (H)	MAX=15.00 M
Kat Adedi	MAX=4 (DÖRT)	Subasman Kotu	0.50 M
İnşaat Kotu	APLIKASYONDA TESPİT EDİLECEKTİR		
Plan Fonksiyon	BÖLGESEL TİCARET ALANI		

	Adı Soyadı	Tarih
Hazırlayan	İbrahim TUNÇ	03.05.2013
Planlama Servisi Sorumlusu	Baş SOYKAM	"
İmar ve Şehircilik Müdürü	A.Aysel KOÇER DEMİRCİ	"

1. Bu İmar çapı 1 yıl için geçerlidir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddia edilemez.

2. İmar yolu oluşmadan inşaat durumu geçerli değildir.

3. İnşaat durumunda; inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisine uyumunda takdirde tapu ölçüleri esas alınır.

Makbuz No : 6322

YAPI RUHSATI

[illegible]

YAPI RUHSATI 2

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

250.73.00

1. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		2. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		3. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		4. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		5. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		6. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		7. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		8. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		9. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		10. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		11. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ	
12. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		13. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		14. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		15. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		16. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		17. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		18. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		19. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		20. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		21. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		22. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ	
23. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		24. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		25. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		26. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		27. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		28. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		29. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		30. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		31. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		32. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		33. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ	
34. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		35. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		36. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		37. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		38. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		39. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		40. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		41. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		42. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		43. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		44. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ	
45. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		46. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		47. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		48. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		49. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		50. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		51. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		52. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		53. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		54. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ		55. Belgeli yapı türü: KEPEZ BELEDİYESİ	

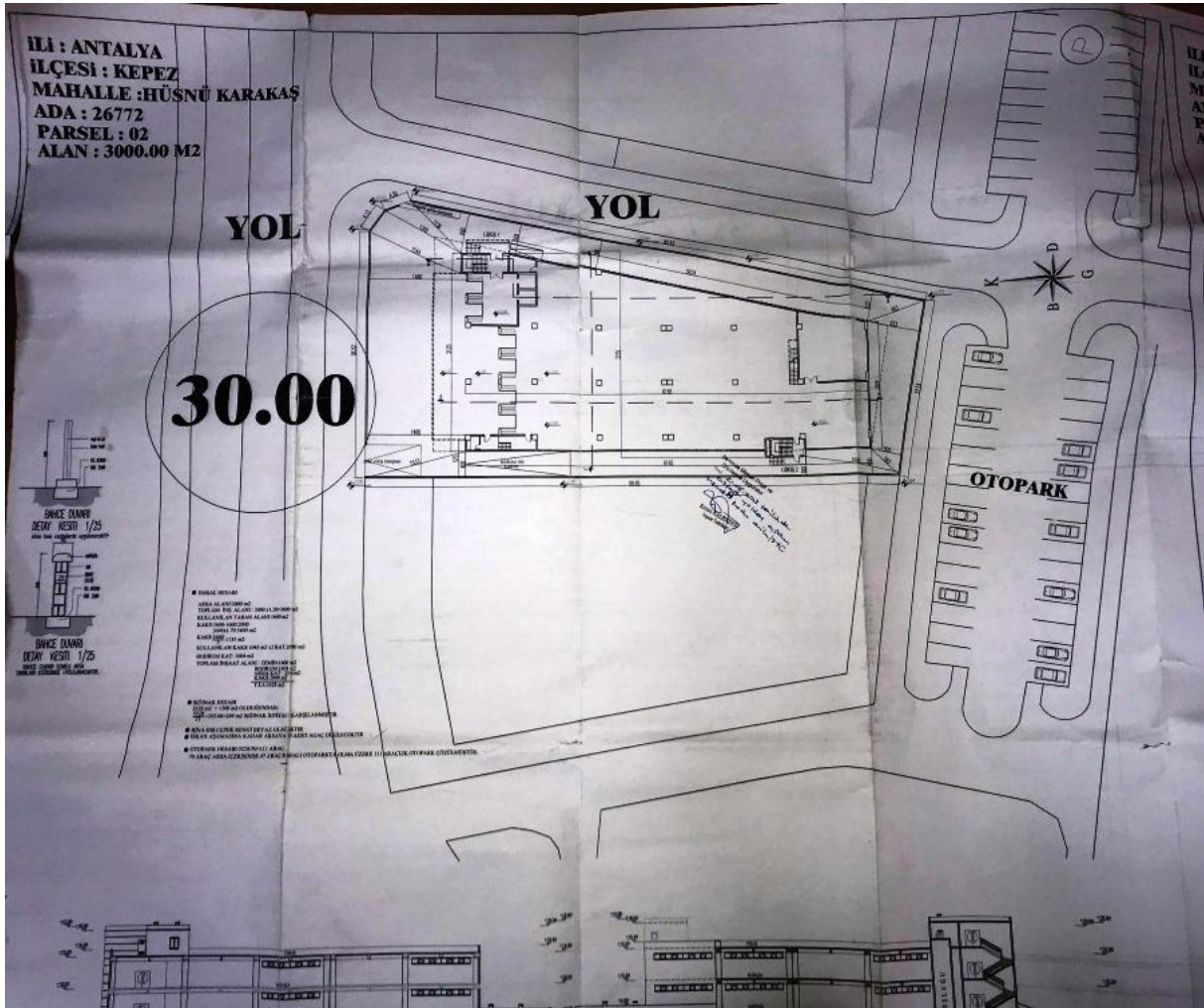
Yapı Sahibinin		Yapı Mütcahhidinin		Şantiye Şefinin	
34. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. REYİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1199915470		35. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. MUSTAFA CÜNEYT DİŞİMLİ-SENAY İNŞ. VE TİC. LTD. ŞTİ. 71650072348		46. Adı soyadı, unvanı MUSTAFA ŞEHİNGİ MOH.	
36. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ		37. Oda sicil no. 601860		47. TC kimlik no. 220629722	
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı YENİMAHALLE VERGİ DAİRESİ		39. Vergi kimlik no. 701012650		48. Oda sicil no. 94305	
40. Sigorta sicil no. -		41. Sigorta tarihi 11.04.2013		42. Sigorta no. 4630	
43. Sicil adresi AKIN CD. CENGİZ SK. NO. 1032 YENİMAHALLE/ANKARA		44. İmza [İmza]		45. İmza [İmza]	
46. Sigorta sicil no. -		47. Sigorta tarihi 11.04.2013		48. Sigorta no. 4630	
49. Sigorta sicil no. -		50. Sigorta tarihi 11.04.2013		51. Sigorta no. 4630	
52. Adres MELTEM MEH. BERGİN SİT. 3650 SK. NO. 8 10. BLOK NO. 11 ANKARA		53. İmza [İmza]		54. İmza [İmza]	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
34. Kullananın amaçlarına göre yapılan bağlanmış bölümlerin ile ortak alanları (10201) Ofis (işyeri) binası		35. Bağlanmış bölümler 5731	
36. Yüzölçümü (m ²) 5731		37. Yüzölçümü (m ²) 5731	
38. Toplam yapı sayısı 1		39. Toplam bağlanmış bölümler sayısı 3	
40. Toplam yapı kat sayısı 1		41. Toplam yapı kat sayısı 1	
42. Toplam yapı kat sayısı 1		43. Toplam yapı kat sayısı 1	
44. Toplam yapı kat sayısı 1		45. Toplam yapı kat sayısı 1	
46. Toplam yapı kat sayısı 1		47. Toplam yapı kat sayısı 1	
48. Toplam yapı kat sayısı 1		49. Toplam yapı kat sayısı 1	
50. Toplam yapı kat sayısı 1		51. Toplam yapı kat sayısı 1	
52. Toplam yapı kat sayısı 1		53. Toplam yapı kat sayısı 1	
54. Toplam yapı kat sayısı 1		55. Toplam yapı kat sayısı 1	
56. Toplam yapı kat sayısı 1		57. Toplam yapı kat sayısı 1	
58. Toplam yapı kat sayısı 1		59. Toplam yapı kat sayısı 1	
60. Toplam yapı kat sayısı 1		61. Toplam yapı kat sayısı 1	
62. Toplam yapı kat sayısı 1		63. Toplam yapı kat sayısı 1	
64. Toplam yapı kat sayısı 1		65. Toplam yapı kat sayısı 1	
66. Toplam yapı kat sayısı 1		67. Toplam yapı kat sayısı 1	
68. Toplam yapı kat sayısı 1		69. Toplam yapı kat sayısı 1	
70. Toplam yapı kat sayısı 1		71. Toplam yapı kat sayısı 1	
72. Toplam yapı kat sayısı 1		73. Toplam yapı kat sayısı 1	
74. Toplam yapı kat sayısı 1		75. Toplam yapı kat sayısı 1	
76. Toplam yapı kat sayısı 1		77. Toplam yapı kat sayısı 1	
78. Toplam yapı kat sayısı 1		79. Toplam yapı kat sayısı 1	
80. Toplam yapı kat sayısı 1		81. Toplam yapı kat sayısı 1	
82. Toplam yapı kat sayısı 1		83. Toplam yapı kat sayısı 1	
84. Toplam yapı kat sayısı 1		85. Toplam yapı kat sayısı 1	



MİMARİ PROJE

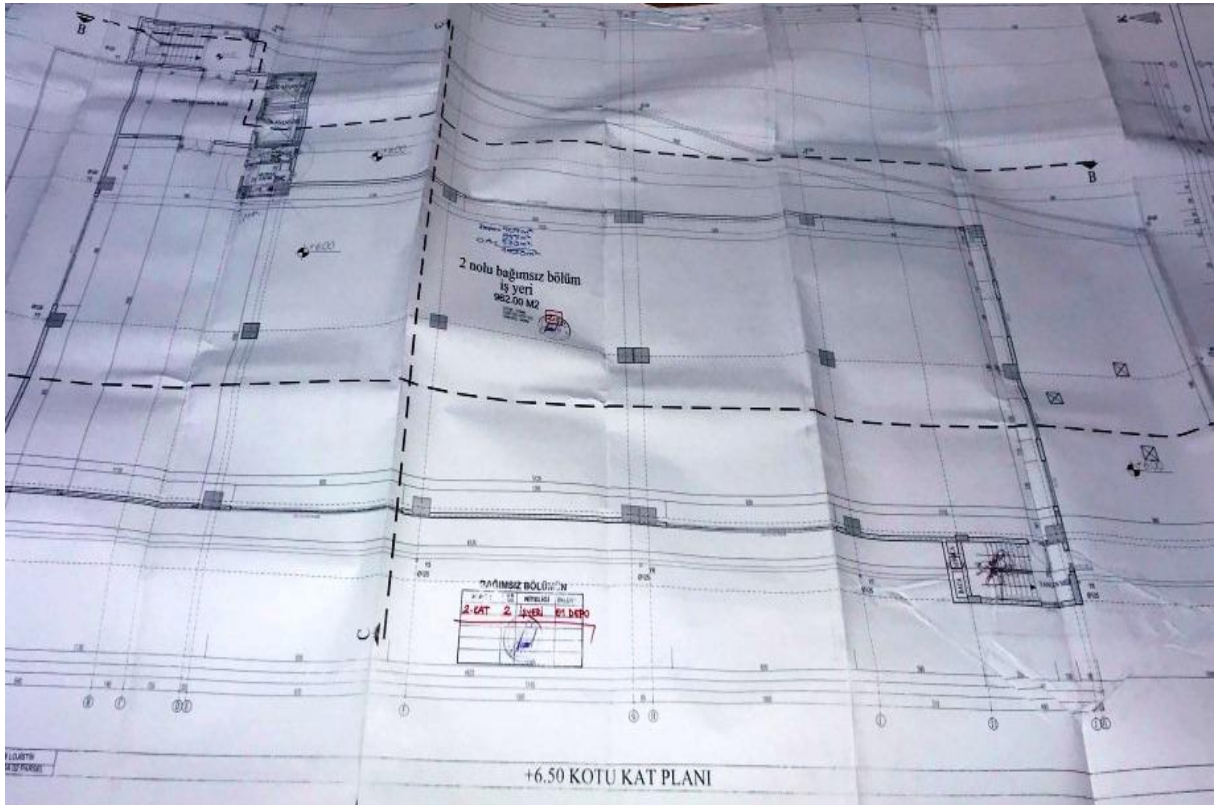
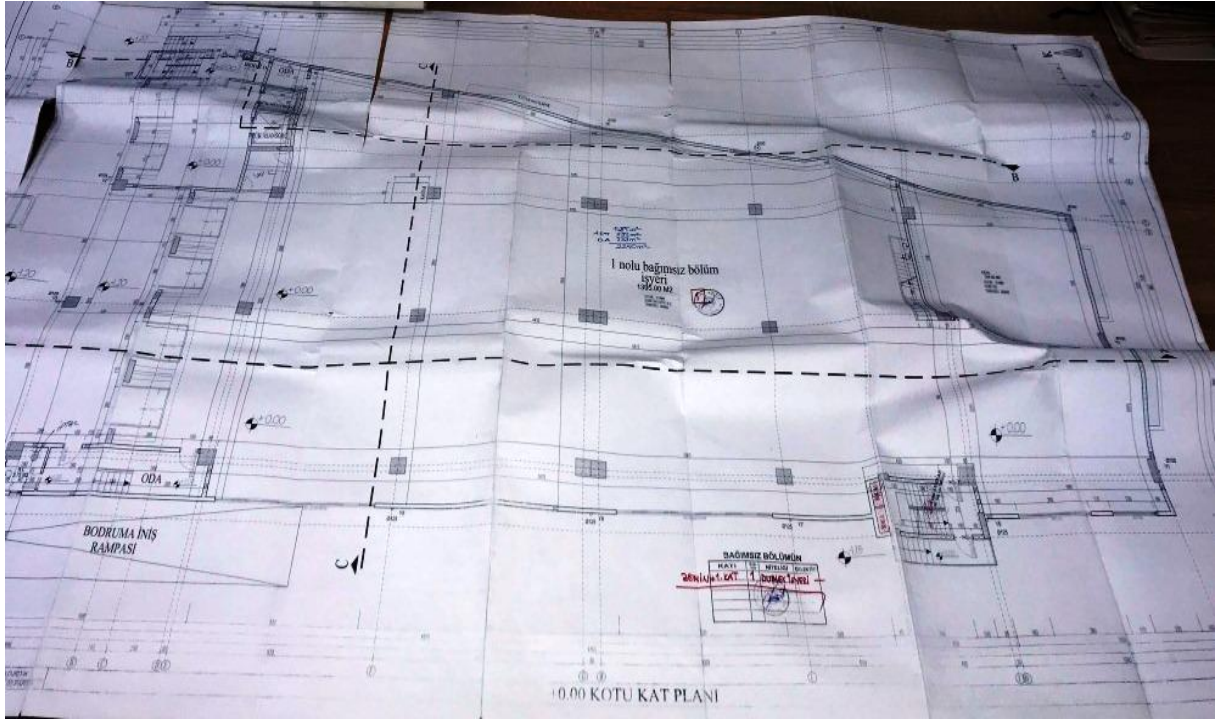
FORM MİMARLIK		mimar Sevim ÖZCAN DİNÇ		mimar Ömer DİNÇ	
BELEDİYE					
ARSA		YAPI		ARSA SAHIBININ	
YER	ANTALYA	ÖZS KAT AD.	B.A.K.+ÇELİK KONS.	ADİ SOYADI	SAHİBİ YAPİ
TAPU KAYDI	KEPEZ-H.KARAKAŞ	BİNA İNŞ.SAHİBİ		ADRESİ	
ADA - PARSEL	26772-02	KULLANIM	DEPOLAMA ALANI	İMZA	
ALAN	3000 m2	TAKIMIYET			
PROJE MUELLİFİ			MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU		
ADİ SOYADI	SEVİM ÖZCAN DİNÇ	ÖMER DİNÇ	ÖMER DİNÇ		
UNVAN	MİMAR	MİMAR	MİMAR		
OKUL DEPL.No	YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ-1993	ANADOLU ÜNİVERSİTESİ-1994	ANADOLU ÜNİVERSİTESİ-1994		
BURD TESC.No		07342	07342		
ODA SK.No	17657	17665			
BELKAT.No					
VERGİ SİC.No	KURUMLAR - 3880095476		KURUMLAR - 3880095476		
ADRES-TELEFON	YESİLBAHÇE MAH.1445 SOK. KAT:02/1 ANT.TEL:0242 312 61 10		YESİLBAHÇE MAH.1445 SOK. KAT:02/1 ANT.TEL:0242 312 61 10 - 80		
İMZA					
MUHUR					
İMZA					
DİĞER PROJE MUELLİFLERİ			YAPI DENETİM SORUMLUSU		
STATİK PROJE			YAPI DENETİM SORUMLUSU		
SİHA TERSAT PROJE			SANTİYE SEFİ		
ELEKTRİK TERSAT PROJE					
BELEDİYE ONAYLARI			İNŞAAT RUHSATI		
26.772 Ada 02 Parsel içi azırlanan İşbu Proje İmar Planlama ve İnşaatına Uygunluk Ruhsat Serv. 27.12.2012 Harçlar Tarafından İncelendi, Kesif Harcı, Hafriyat Harcı Makbuz No: 10224 Tarih 28.11.2012			Kepez Belediyesi 28.11.2012 Tarih ve 10224 No'lu Makbuzu ile Bina İnşaat Harcının Ödendiği Tevrik olunmuştur. 27.12.2012 Ruhsat Serv. 27.12.2012 Tarih ve 1825 No'lu Ruhsat ile İnşaatına Müşade Edilmiştir. 28.11.2012 Tarih ve 10224 No'lu Makbuz ile İnşaatına Müşade Edilmiştir.		
TEMEC VİZESİ			SUBAŞMAN VİZESİ		

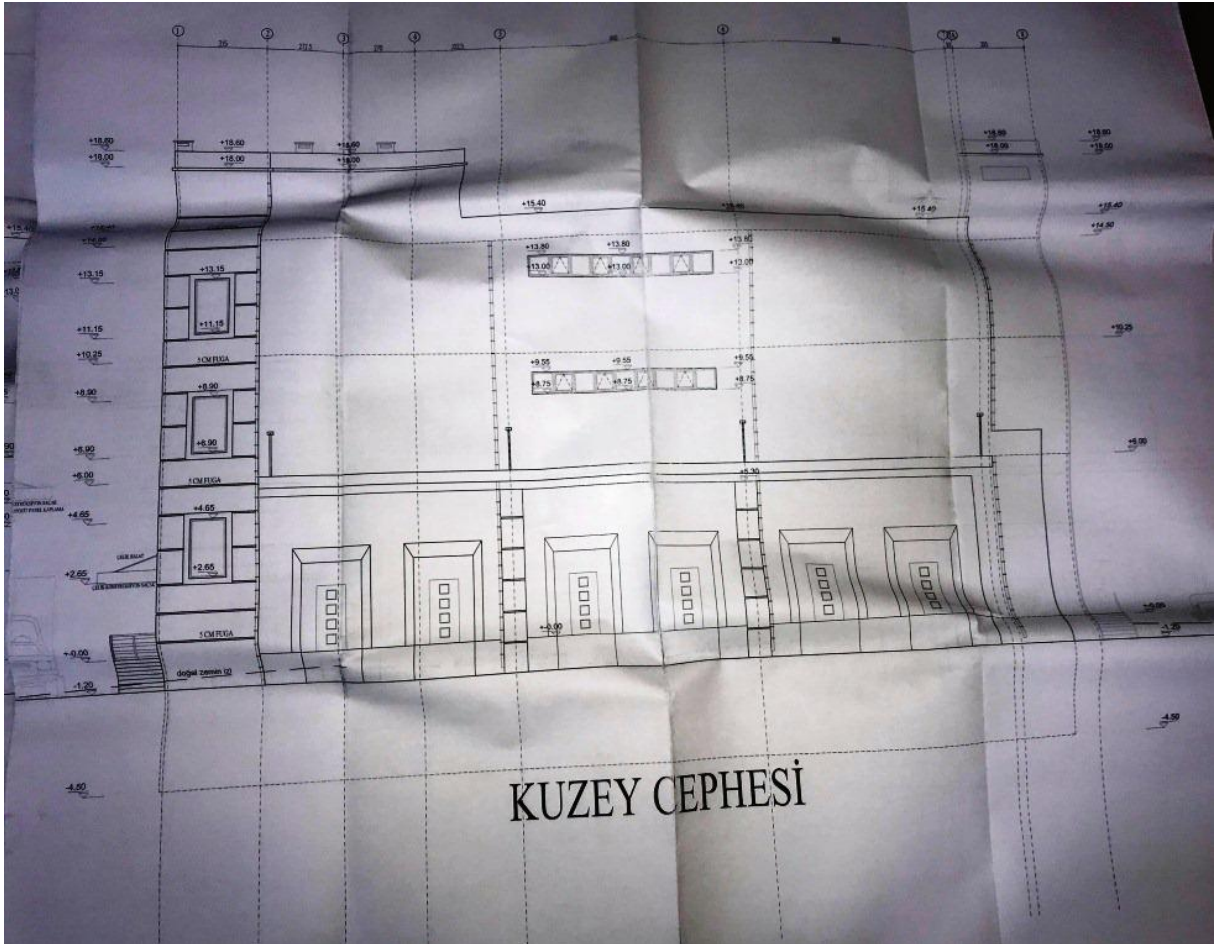
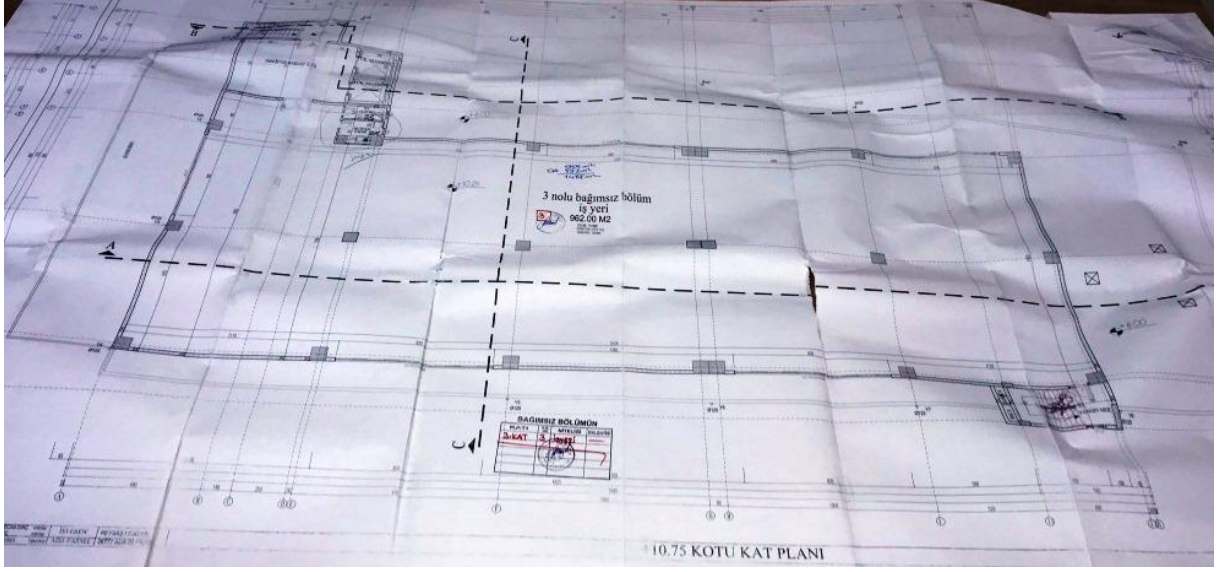


LİSTE BEYANI

Bağımsız bölümün bulunduğu;

NO	Arsa Payı	Katı	Eklenti	Niteliği	Maliki	Hisse	Alanı
1	1178 / 3000	ZEMİN KAT 1. KAT		DUBLEKS İŞYERİ	2250 M2	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
2	1043 / 3000	2.KAT	E1-DEPO	İŞYERİ	1993 M2	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
3	779 / 3000	3.KAT		İŞYERİ	1488 M2	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM





DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 11.01.2010	No : 401230
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	
Hakan Murat YALÇINKAYA	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 26.04.2007	No : 400488
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	
Esra BAŞÇINAR	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	  Tüfrik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**ŞİRKET YETKİ BELGESİ**

T.C.

**BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 51 | 51