

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, ÇANDIR MAHALLESİ, 1561 PARSEL NUMARASINDA
KAYITLI "2 BLOKLU TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700039

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	11
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	12
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	12
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	13
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	16
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	16
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	16
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	16
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	17
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	18
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	18
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	24
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	26
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	26
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	26
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI.....	26
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	27
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	27
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	30
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	30
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	30
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	30
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	34
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	34
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	35
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	35
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.....	35
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	36
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	36
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	36
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	37

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700039'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1561 Parsel numarasında kayıtlı "2 Bloklı Tek Katlı Prefabrik Depo Ve arsası" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Serdar ETİK – SPK Lisans No: 402403

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 değerleme 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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği 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 değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

A BLOK 1 BB		
İLİ	:	ANTALYA
İLÇESİ	:	SERİK
MAHALLESİ	:	ÇANDIR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	-
PARSEL NO	:	1561
YÜZÖLÇÜMÜ	:	69424,50
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	2 BLOKLU TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	DEPO
ARSA PAYI	:	17369/42483
BLOK/GİRİŞ	:	A
KAT	:	ZEMİN
B. B. NO	:	1
CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	1
TARİH	:	10.07.2015
YEVMIYE NO	:	9255
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
UAVT	:	4037500065

B BLOK 1 BB		
İLİ	:	ANTALYA
İLÇESİ	:	SERİK
MAHALLESİ	:	ÇANDIR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	-
PARSEL NO	:	1561
YÜZÖLÇÜMÜ	:	69424,50
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	2 BLOKLU TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	DEPO
ARSA PAYI	:	25114/42483
BLOK/GİRİŞ	:	B
KAT	:	ZEMİN
B. B. NO	:	1
CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	2
TARİH	:	10.07.2015
YEVMIYE NO	:	9255
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
UAVT	:	1963970015

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

1561 PARSEL

Serik Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 15.42’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü:

-A blok 1 ve B blok 1 nolu taşınmazlar üzerinde müşterek olarak Türkiye Garanti Bankası A.Ş lehine 10.07.2015 tarih 9255 yevmiye numarası ile 7.800.000 USD Bedelli 1. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

-A blok 1 ve B blok 1 nolu taşınmazlar üzerinde müşterek olarak Türkiye Garanti Bankası A.Ş lehine 10.07.2015 tarih 9255 yevmiye numarası ile 20.400.000 TL Bedelli 2. Dereceden ipotek bulunmaktadır

Beyanlar Bölümü:

- 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.*

İpoteğe İlişkin Açıklama: Sermaye Piyasası Kurulu’nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin “İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi” başlığında (Madde 30) “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz.” hükmü bulunmaktadır.

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

*Söz konusu takyidatın 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: 15.42’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

Serik Belediyesi’nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 1561 parsel, 15.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli İmar Planında Depolama Alanı’nda kalmakta olup yapılaşma koşulları E:0,60, Hmax:12,50 m, 1 Kattır.

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

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

Serik Belediyesi’nde yapılan incelemede; parsel üzerinde yapımı tamamlanmış A/1 ve B/1 bloklara ilişkin 24.02.2015 gün ve 191/5336 onay sayılı mimari proje incelenmiştir.

A/1 ve B/1 bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş 24.02.2015 gün ve 191/5336 sayılı ilk yapı ruhsatları görülmüştür. A/1 Blok için, 11.08.2015 gün ve 158/4219 sayı ile düzenlenen yapı kullanma izin belgesinin şantiye şefinin adının yanlış yazılması nedeniyle iptal edildiği, yerine 12.08.2015 gün ve 158/4220 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği; B/1 Blok için de, 29.06.2016 gün ve 103 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunduğu görülmüştür.

Yapı ruhsatları; A/1 Blok; 2-B yapı sınıfında, 1 kat (11,10 m) ve 17.369 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir. B/1 Blok; 2-B yapı sınıfında, 1 kat (11,10 m) ve 25.114 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Yapı kullanma izin belgeleri; A/1 Blok için; 2-B yapı sınıfında, 1 kat (11,10 m) ve 17.369 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir. B/1 Blok; 2-B yapı sınıfında, 1 kat (11,10 m) ve 25.114 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Parselin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine 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 Akdeniz Bilgin Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir. Şirket adresi, Konuksever Mahallesi Kızılırmak Caddesi No:131/4-5 Muratpaşa/ANTALYA’dır.

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: 15.41’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye VE yapılan incelemelere göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda; değerlendirme konusu taşınmaz 13.01.2015 günlü birleştirme (*tevhit*) işlemi ile oluşturulmuştur. İmar durumu, 15.01.2015 onay tarihli imar planı ile “*Depolama Alanı*” olarak belirlenmiştir. 10.07.2015 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. 05.08.2016 gün ve 9255 yevmiye ile ana taşınmazın, “*Arsa*” olan niteliği “*İki Bloklu Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası*” olarak değiştirilmiştir.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Serik Belediyesi’nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 1561 parsel, 15.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli İmar Planında Depolama Alanı’nda kalmakta olup yapılaşma koşulları E:0,60 Hmax:12,50 m. 1 Kat şeklindedir. Plan tasdik tarihi 2015 olup, parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

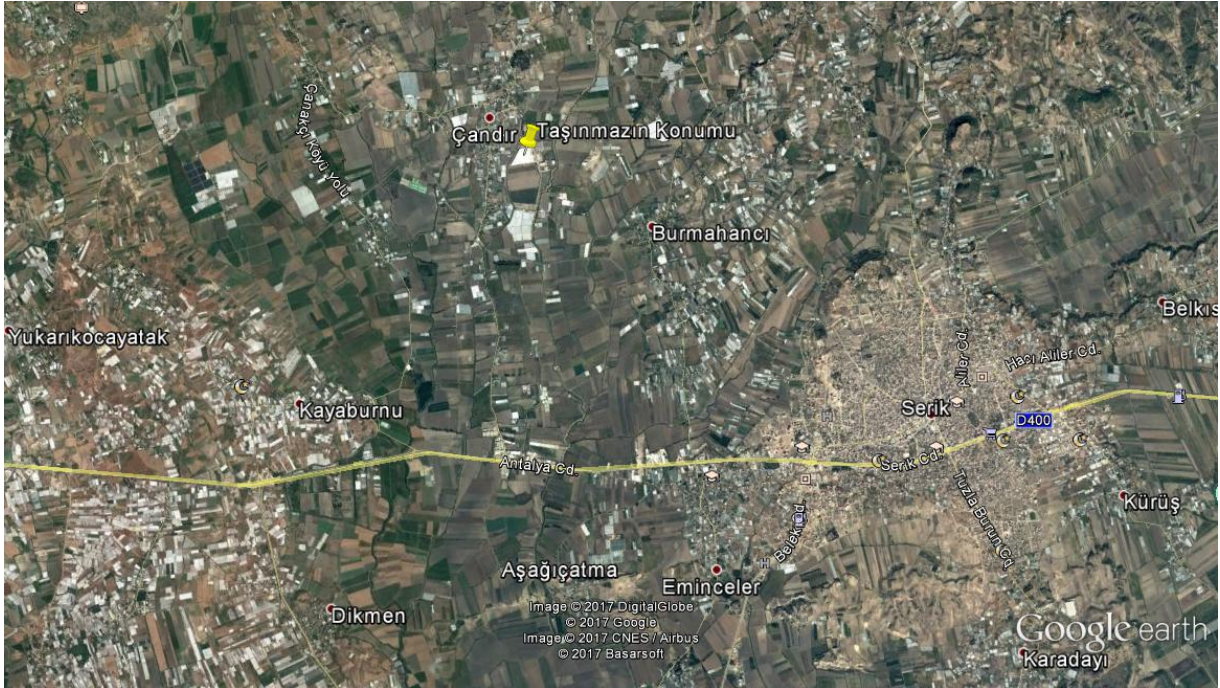
BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, Mehmet Akif Caddesi, No:30A ile 30B adresinde yer almakta ve **N: 36.960404, E: 31.049548** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz kiracıları tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaza ulaşmak için Antalya–Alanya Karayolunda Antalya’dan Serik İstikametine ilerlerken Çandır Kavşağından kuzeye sapılır. Çandır yolunda yaklaşık 4,5 km ilerledikten sonra sağ koldan taşınmazın bulunduğu Mehmet Akif Caddesindeki taşınmaza ulaşılır. Taşınmaza ulaşım genelde asfalt satırlı yollardan sağlanmakta olup yakın çevre imar planı bulunmadığından altyapı çalışmaları tamamlanmamıştır.



Yakın çevresinde genel olarak tarla, sera ve sınırlı sayıda tarımsal yapılar bulunmaktadır. Antalya Büyükşehir yasasının değişmesi ile belde iken mahalle haline gelen Çandır Mahallesi merkezi de taşınmaza 750 metre mesafededir.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, Mehmet Akif Caddesi, No:30A ile 30B adresinde yer alan 1561 parselde kayıtlı 69.424,50 m² yüzölçümlü “2 Bloklı tek katlı prefabrik depo Arsası” üzerinde kurulmuş kat irtifakına göre A Blok 1 ve B blok 1 Bağımsız Bölüm numaralı Depolardır. Yapılar tek katlı bitişik ve prefabrik yapı tarzında inşa edilmişlerdir. Mehmet Akif Caddesi üzerinden iki farklı bağımsız girişten sağlanmaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı : PREFABRİK

Yapı Sınıfı : IV-B

Yapının Yaşı : 2

Yapı Nizamı : AYRIK

Otopark : VAR (AÇIK)

Güvenlik : VAR

Sosyal Tesis : YOK

Su Deposu : VAR

Hidrofor : YOK

Asansör : YOK

Elektrik : VAR

Su : VAR

Kanalizasyon : VAR

Dış Cephe : PANEL

Çatı : PANEL SAC

Isıtma-Soğutma: VAR

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 : KISMEN 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

Parsel üzerinde zemin katlı depo nitelikli, bitişik 2 adet yapı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapının oturduğu bölüm dışındaki alanın yaklaşık 20.000 m²'lik bölümü beton kaplıdır.

A Blok 1 bağımsız bölüm numaralı Depo; 17369/42483 arsa payına sahip olup mimari projesine göre, 17.369 m² kapalı alana sahiptir. Depolama alanı, crossdock alanı ve ofis alanından oluşmaktadır.

B Blok 1 bağımsız bölüm numaralı Depo; 25114/42483 arsa payına sahip olup mimari projesine göre, 25114 m² kapalı alana sahiptir. Depolama alanı, tesisat odası alanından oluşmaktadır.

Blok-Bağımsız Bölüm	Mahali Özellikler	İnşaat Alanı
A-1	Ofis, İmalathane, Depo, Wc	17369,00 m ²
B-1	Ofis, Soyunma Odası, İmalathane, Depo, Wc	25.114,00 m ²
		42.483,00 m²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

A Blok 1 Nolu bağımsız bölüm depolama amaçlı kullanılmakta olduğu ve zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Yaklaşık 5000 m2 si soğu hava tesisatına sahip depoda 525 m2 ofis alanı mevcuttur. Binanın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar levha; ofis ve büro bölümlerinde zemin laminat parke ve seramik kaplı, duvarlar plastik boyalı, soyunma odaları ve wc bölümlerinde ise zemin seramik malzeme kaplı olup, duvarlar plastik boyalıdır. Bloğun doğu cephesinde 25 adet, kuzey kanadında 5 adet olmak üzere, toplam 30 adet elektrikli katlanır kapısı olan nakliye rampası bulunmaktadır.

B Blok 1 Nolu bağımsız bölüm depolama amaçlı kullanılmakta olduğu ve zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Binanın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar levhadır. Deponun doğu cephesinde 12 adet, güney kanadında 15 adet olmak üzere, toplam 27 adet elektrikli katlanır kapısı olan nakliye rampası bulunmaktadır.





BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme 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⁾									Address Based Population Registration System (%)									
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 köylere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağışlık 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 gözüktü 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.

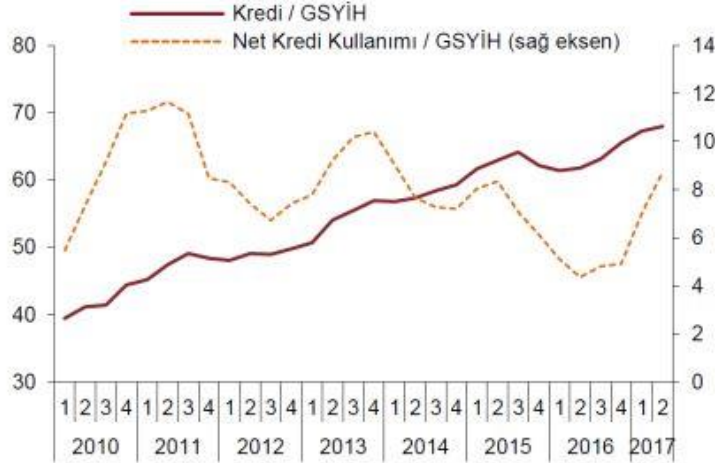
2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

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 arındırılmamıştır. 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 başlamış (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 aralar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

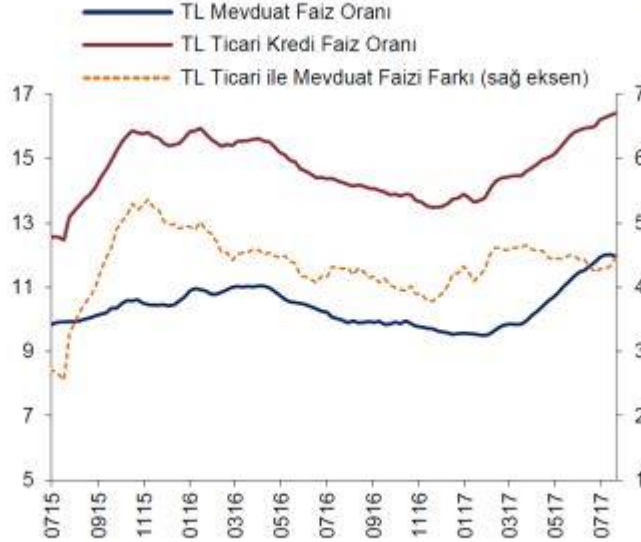


Kaynak: TCMB ve GYODER

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

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

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılı sonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

ANTALYA İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

Akdeniz bölgesinin güneybatısında yer alan Antalya, 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri ile 29° 20'-32° 35' doğu boylamları arasında bulunur. Güneyinde bulunan Akdeniz ile kuzeyinde sıralanan Torosların arasında bulunur. Mersin, Konya, Isparta, Burdur, Karaman ve Muğla Antalya'nın etrafını çevreleyen komşularıdır.



İl arazisinin ortalama olarak %77,8'i dağlık, %10,2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü

kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batıdaki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. Çoğunlukla kireçtaşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Ayrı özellik gösteren bu alanlar sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanır.

SERİK İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Serik, Türkiye Cumhuriyeti'nin Akdeniz Bölgesi'ne bağlı Antalya ili'nin bir ilçesidir. Antalya ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Antalya ilinin önemli bir turizm merkezidir. İlçenin yaz mevsimlerinde turizm ile artan nüfusu, kış mevsimlerinde öğrencilerin ilçeden ayrılmasıyla oldukça düşer. Antalya ilinin yaklaşık 40 km. doğusunda bulunan ilçe merkezi, kıyından 7 km. içeridedir.

Serik ilçe merkezi, Antalya'nın 38 km doğusundadır. Akdeniz'de 22 km kıyı şeridinde sahip olan ilçe, merkezi 8 km içeride, denizden 26 m yüksekliktedir. Kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 km²'dir. Bunun 45.360 hektarı tarım arazisi, 65.764 hektarı da orman arazisidir. Serik, Antalya Ovası'nın doğuya doğru uzanan bir parçasını teşkil eder. Serik ilçesi batıda Antalya merkeze bağlı Aksu ilçesi, doğuda Manavgat ilçesi, kuzeyde Burdur'un Bucak ilçesi ile Isparta'nın Sütçüler ilçesi, güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir.

Dağlık kesimlerinde hayvancılık, ormancılık, ova kesimlerinde de ziraatçılık özellikle turfanda sebzeçilik yapılmaktadır. Ticari hayatı Antalya şehir merkezine bağlıdır. İlçenin kuzeyinde batı Toros Dağları yükselmeye başlar.

İlçede Akdeniz iklimi hakimdir. Yazlar kurak ve sıcak, kışlar ılık ve yağışlı geçer (tabii bazen değişebilir). Bu iklimin sonucu olarak doğal bitki örtüsü de makilerdir. Bölgenin en önemli akarsuları, Köprüçay ve Aksu Çayıdır.

İlçede 445.000 dekar tarım alanı bulunmaktadır. Tarım alanlarının %69.99'u sulanabilir olup, damlama sulama sistemi yaygın olarak kullanılmaktadır. Örtü altı ve açık tarla sebzeçiliği, meyvecilik, tarla bitkileri (buğday, pamuk, mısır) önde gelen üretim değerlerini oluşturmaktadır. Tarımsal mekanizasyon üst seviyede kullanılmaktadır. Çiftçi Kayıt Sistemine 5200 çiftçi kayıtlıdır.

Başta domates üretimi olmak üzere 375.000 ton örtü altı ve açık tarla sebze, başta zeytin, nar ve narenciye olmak üzere 56.000 ton meyvecilik, başta hububat, pamuk ve mısır olmak üzere 97.000 ton tarla bitkileri ve başta karanfil olmak üzere 52.000.000 adet süs bitkileri üretimi ilçenin önemli üretim kalemlerini oluşturmaktadır.

Yıllara Göre Serik Nüfusu

Yıl	Serik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	120.790	61.671	59.119
2015	120.111	61.233	58.878
2014	117.670	60.057	57.613
2013	113.761	58.029	55.732
2012	111.764	56.937	54.827
2011	109.479	55.896	53.583
2010	106.880	54.449	52.431
2009	105.856	54.114	51.742
2008	101.961	51.874	50.087
2007	105.755	55.384	50.371

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: Sahibinden: 0 532 3314151**

Çandır Mahallesi'nde Antalya Alanya yoluna cepheli imar planı bulunmayan 52000 m² alanlı 1326 parsel acil olarak 100 TL/m² bedelle satılıktır. (100.-TL/m²)

*** Emsal-2: GSC Emlak: 0 507 9430471**

Yukarı Kocayatak Mahallesi'nde Antalya Alanya yoluna cepheli imar planı bulunmayan 22350 m² alanlı planı bulunmayan arazi 3.650.000.-TL bedelle satılıktır. (163.-TL/m²)

*** Emsal-3: Gosat Emlak: 0507 0215580**

Antalya Alanya yoluna cepheli imar planı bulunmayan 59000 m² alanlı planı bulunmayan arazi 7.500.000.-TL bedelle satılıktır. (127.-TL/m²)

*** Emsal-4: Gosat Emlak: 0507 0215580**

Antalya Alanya yoluna cepheli imar planı bulunmayan 72000 m² alanlı planı bulunmayan arazi 10.300.000.-TL bedelle kısa süre önce satılmıştır. (143.-TL/m²)

*** Emsal-5: Gosat Emlak: 0507 0215580**

Antalya Alanya yoluna cepheli imar planı bulunmayan 50000 m² alanlı planı bulunmayan arazi 7.500.000.-TL bedelle satılıktır. (150.-TL/m²)

Emsal Kiralık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-: 8 Bölge Halkı**

Antalya Serik ilçesi Yukarıkocayatak Mahallesinde, Alanya yoluna 700 metre mesafede 16784 m² arsa içerisinde yer alan 7200 m² kapalı alanlı Şok Marketleri deposu 53000.-TL/ay kira ödemektedir. (7,36.-TL/m²/Ay)

Emsal-: 9 Remax Neo 0533 767 10 55

Antalya Kepez ilçesi Altınova'da Havaalanı kavşağına yakın konumda yer alan 5,5 metre yüksekliğinde 3600 m² kapalı alan 5800 m² açık alanı bulunan depo 25.000.-TL/ay bedelle kiralıktır. Depolar yalıtımlı olup soğuk hava deposu sistemi eklenebileceği belirtilmiştir. (6,90.-TL/m²)

Emsal-: 10 Remax Neo 0533 767 10 55

Antalya Kepez ilçesi Altınova'da Havaalanı kavşağına yakın konumda yer alan 5,5 metre yüksekliğinde 2700 m² kapalı alan bulunan depo 23.000.-TL/ay bedelle kiralıktır. Depolar yalıtımlı olup soğuk hava deposu sistemi eklenebileceği belirtilmiştir. (8,50.-TL/m²)

Emsal Satılık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-11: Aker Emlak 242 316 9802**

Döşemealtı ilçesinde ancak benzer fonksiyonlarda taşınmazların yer aldığı benzer nitelikli bölgede konumlu 2250 m² alanlı depo 2.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (889.-TL/m²)

*** Emsal-12: Angel MTK Gayrimenkul 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-13: Angel MTK Gayrimenkul 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-14: Derya Emlak 242 887 2713**

Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla Kumluca merkezine oldukça yakın konumda yaklaşık 10000m² yüz ölçümlü, 7000 m² kapalı alanlı depo 2 yıl önce 7.000.000.-TL bedelle satılmıştır. (2015 yılı dolar kuru dikkate alındığında, emsalin bugünkü m2 birim değeri 1.315.-TL/m² hesaplanmaktadır.)

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 Serik ilçesinde Depo mülkleri için kira piyasası ve depo satış piyasası oluşmadığı anlaşılmıştır. Yapılan görüşmelerde depo nitelikli taşınmazların arsa alınıp üzerine depo inşa edilerek ihtiyacın karşılandığı öğrenilmiştir. Bu nedenle satılık ve kiralık emsaller için Antalya genelindeki depo emsalleri kullanılmıştır. 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

- Kolay ulaşılabilir bir konumda olmaması.
- Ulaşım sağlanan yolların kısmen bozuk 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 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		3.650.000	7.500.000	10.300.000	7.500.000
ALAN	69.424,50	22.350	59.000	72.000	50.000
BİRİM M ² DEĞERİ		163	127	143	150
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:0	E:0	E:0	E:0
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		20%	20%	20%	20%
FONKSİYON	Depolama	Tarım	Tarım	Tarım	Tarım
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		20%	20%	20%	20%
ULAŞIM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%	20%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	20%	0%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME					
TOPLAM DÜZELTME		60%	80%	80%	60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	250	261	229	258	240
Salt Arsa Değeri					
		(1 / 1)	x	250 TL/M ²	x 69.424,50 m ² = 17.356.000 ₺

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 250.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 17.356.000.-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 değerlendirilmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m² birim bedeli 1.021.-TL'dir. Yapı 2016 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte, bakımlı olması nedeniyle yaklaşık amortisman indirilmesi yapılmamıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO/FABRİKA
Toplam İnşaat Alanı	42.483,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (IV-B)	1.021 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti	43.375.143,00 ₺
Saha Düzenlemesi	1.200.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri	44.575.143,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)	44.575.000,00 ₺

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

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	250 TL/M ²	X	69.424,50 M ²	=	17.356.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ	1.049,24 TL/M ²	X	42.483,00 M ²	=	44.575.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					61.931.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 17.356.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 44.575.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 61.931.000.-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)	İNŞAİ DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
A1	17369/42483	28384	250	7.096.000	17369	1.049	18.224.250	25.320.000
B1	25114/42483	41041	250	10.260.000	25114	1.049	26.350.613	36.611.000
								61.931.000

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti 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.

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş, hali hazırda benzer nitelikli 2 adet depodan ibarettir. Depolar projesine göre ve yerinde aynı kotta yer almakta, taşınmazların konumları bakımından benzer olduğu kabul edilmiş; karşılaştırma tablosu 1 adet depo (A-1 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm) için yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)					
BİLGİ		Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14
SATIŞ FİYATI		2.000.000	2.975.000	1.150.000	9.205.000
ALAN	17.369,00	2.250	2.000	800	7.000
BİRİM M ² DEĞERİ		889	1.488	1.438	1.315
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK
		20%	20%	20%	10%
İMAR KOŞULLARI					
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E: 0.60	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	-5%	-5%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	0%	-5%	0%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	0%
TOPLAM DÜZELTME		30%	10%	5%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.440	1.156	1.636	1.509	1.447

Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri (1 / 1) x 1.440 TL/M² x 17.369,00 m² = **25.011.000 ₺**

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın satışa esas rayiç değerinin 1.440.-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)
A1	17369/42483	17369	1.440,00	25.011.000
B1	25114/42483	25114	1.440,00	36.164.000
TOPLAM DEĞER				61.175.000

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 1561 parsel nolu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **61.175.000.-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 %2'lik bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar 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 kanaat 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 8	Emsal 9	Emsal 10
AYLIK KİRA DEĞERİ		53.000	25.000	23.000
ALAN	17.369,00	7.200	3.600	2.700
BİRİM M ² DEĞERİ		7	7	9
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK 10%	ÇOK KÜÇÜK 20%	ÇOK KÜÇÜK 20%
İMAR KOŞULLARI				
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.60	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	KÖTÜ 10%	KÖTÜ 10%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT YÜKSEKLİĞİ		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		25%	35%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10,03	9,20	9,38	11,50

Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	x	10,03 TL/M²	x	17.369,00 m²	=	174.000 ₺
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri			174.000 ₺	x	12	=	2.088.000 ₺

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın m2 birim kira değerinin 10,03.-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)
A1	17369/42483	17369	10,03	174.000	2.088.000
B1	25114/42483	25114	10,03	252.000	3.024.000
TOPLAM DEĞER				426.000	5.112.000

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 1561 parsel nolu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **426.000.-TL**, yıllık kira değeri ise **5.112.000.-TL**'dir.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEMEYENLERİN 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 konumlanmaktadır.

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 61.931.000.-TL (AltmışBirMilyon-DokuzYüzOtuzBirbinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

A BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	25.320.000.-TL	6.632.960.-\$

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 29.877.600,-TL'dir.

B BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	36.611.000.-TL	9.590.810.-\$

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 43.200.980,-TL'dir.

1561 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	61.931.000.-TL	16.223.771.-\$

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 73.078.580,-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.

Serdar ETİK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402403

Esra BAŞÇINAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488



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	SERİK						
	Mahallesi	ÇANDIR						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkil							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	dm²
		1561	2 BLOKLU TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSA	69.424,50 m²				
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 89729023								
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı		
0.00			Depo			17369/92483		
Edinme Sebebi			Kİ den KM ne Geçiş ve Cins Değişikliği İşleminde			Blok No.		
						Kat No.		
						Bağımsız Bim. No.		
Sahibi			REYSAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			Tarih		
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.		9255	1	1		10/07/2015		Cilt No.
Sahife No.						Veriştirme Tarih: 05/08/2016		Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT: * Mülkiyet, sınırlar, cins, ölçüler, katlar, bölümler ve diğer hususlar münhasıran edinelebilir.
- Notlar kısmında belirtilen hususlar, tapu senedi ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.

D.M.O. Başım İgt. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ŞERİK					
	Mahallesi	ÇANDIR					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
		1561	2 BLOKLU TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSA		ha	m²	dm²
						69,424,50	m2
Sınırı	Plandadır						
Zemin Sistem No : 89729029							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.
0,00		Depo		25114/42483		1-	ZEMİN
Bağımsız Bim. No.		1					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kl dan KM ne Geçiş ve Cins Değişikliği İşlaminden						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		9255	1	2		10/07/2015	
Sahife No.						Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul hakkına geçiş için tapu siciline müracaat edilmelidir. ** Tapu Sicil Kanunu Madde 18/1'de belirtilen usul ve esaslara göre tapu sicilinde değişiklikler yapılabilmektedir.							
D.M.O Başarı İgl. Mcl.							
Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.							
Stok No 199							

TAKBİS BELGELERİ**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıd Alan:ADEM PEKER	Tarih:11/10/2017 3:41:58 PM
MakbuzNo:037017248112	DekontNo:20171110-2317-F01051
	BasvuruNo:24811

Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	/1561
Taşınmaz ID:	89729028	AT Yüzölçümü(m2):	69424.50
İl/İlçe	ANTALYA/SERİK	Taşınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Serik TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN//1
Mahalle/Köy Adı:	ÇANDIR M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	17369/42483
Cilt/Sayfa No:	1/1	Ana Taşınmaz Nitelik	2 BLOKLU TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	20/2164

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
(AT Üzeri) Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		Serik TM 10/11/2014 - 12599	-
(AT Üzeri) Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		Serik TM 10/11/2014 - 12599	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 307977213	(SN:6590586) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Serik TM Kat İrtifakı Tesisatı 10/07/2015 - 9255	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
-----------------------	------	------	-------------	------	---------------------	-----------

(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	7800000.00USD	%14 yıllık	1/0	F.B.K.	Serik TM 10/07/2015 - 9255	Yok
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	20400000.00TL	yıllık % 32	2/0	F.B.K.	Serik TM 10/07/2015 - 9255	Var

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:ADEM PEKER	Tarih:11/10/2017 3:41:57 PM
MakbuzNo:037017248122	DekontNo:20171110-2317-F01052
	BaşvuruNo:24812

Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	/1561
Taşınmaz ID:	89729029	AT Yüzölçüm(m2):	69424.50
İl/ilçe	ANTALYA/SERİK	Taşınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Serik TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//1
Mahalle/Köy Adı:	ÇANDIR M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	25114/42483
Cilt/Sayfa No:	1/2	Ana Taşınmaz Nitelik	2 BLOKLU TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	20/2164

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(AT Üzeri)Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		Serik TM 10/11/2014 - 12599	-
(AT Üzeri)Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		Serik TM 10/11/2014 - 12599	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 307977220	(SN:6590586) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Serik TM Kat İrtifakı Tesisi 10/07/2015 - 9255	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
-----------------------	------	------	-------------	------	---------------------	-----------

(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	7800000.00USD	%14 yıllık	1/0	F.B.K.	Serik TM 10/07/2015 - 9255	Yok
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	20400000.00TL	yıllık % 32	2/0	F.B.K.	Serik TM 10/07/2015 - 9255	Var



T.C.
SERİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 63299795-
Konu : İmar Durumu Hak.

/12/2017

Sayın: Hakan Murat YALÇINKAYA

İlgi: 10959 dilekçe no ve 29.11.2017 tarihli dilekçeniz

İlgi dilekçenizde Antalya İli Serik İlçesi Çandır Mahallesi 1561 parsel; Belediyemiz sınırları içerisinde olup, imar planında depolama alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartı; Hmax:12.50 m ve 1 kattır.

Bilgilerinize sunulur.

Erhan YILMAZ
Başkan a.
Belediye Başkan Yrd.

05.12.2017 Harita ve Kad.Tekn.:A.BULUT
05.12.2017 İmar ve Şeh.Müd.V. : M.Namık OKUDAN
Serik Belediye Başkanlığı
Orta Mahalle Kızderesi Caddesi No: 25
Tel: (0242) 722 19 70- 71-72, (0242) 722 64 40-41
Faks: (0242) 722 19 68, (0242) 722 64 42

Ayrıntılı bilgi için irtibat: A.BULUT(İmar ve Şeh. Müd. Prsl.)



İMAR DURUMU

T.C. SERİK BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İsim : REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
Adres : Abdurrahmangazi mah. Bahriye Sok No:8
SULTANBEYLİ İSTANBUL

Sayı : 24
Konu : İmar Durumu

İlgili : .../.../2015

Tarih ve ... sayılı yazıyla karşılıktır.

1-İmar durumu proje düzenlenmesi için geçerlidir. Bu belge ile inşaat yapılamaz.
2-Bu belge verildiği tarihten itibaren 1 (Bir) yıl geçerlidir. Bu süre içinde yapılan imar planı değişiklikleri nedeniyle herhangi bir hak talep edilemez.
3-İmar durumu ve inşaat şartları geçerli imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir.
4-Otopark girişi yasak yollardan cephe alan parsel lerden otopark bedeli alınacak diğer yerlerde otopark ihtiyacı kendi parselinde çözümlenecektir.
5- Çandır 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Lejant hükümleri ve planlı alanlar tip imar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

DEPOLAMA ALANI
Hmax=12.50m(1KAT)
E : 0.60
1561

MER'İ İMAR PLANI

Kat Adedi (Bodrum Hariç) :	1	İnşaat Nizamı :	---
Bina Yüksekliği :	12.50 m	TAKS % :	---
Bina Derinliği :	---	KAKS % :	0.60
Ön Bahçe Mesafesi :	25.00 m - 15.00 m	Kat Alınacak Nokta :	Zemin Tespiti
Yan Bahçe Mesafesi :	15.00 m	Subasman Kotu :	---
Arka Bahçe Mesafesi :	---		

İmar durumu imar plan ve imar mevzuatına uygun ol arak tanzim ve imza edildi.

HAZIRLAYAN
N. ARISOY
İmar ve Şehircilik İşi. Pers.
15.01.2015

İmar çapı ücreti : 850.00 TL
Makbuz No : B/431922
İle tahsil edilmiştir. 15.01.2015

0216 A-02-d-6-a
0216 A-01-C-3-b

Parsel : 1561
Yüzölçümü : 59424.50m2

a-İskan Sahasıdır
b-Konut Dışı Kentisel Çeşitlenme Alanı
c-İskan Dışı Sahasıdır
d-Ticaret Sahasıdır (Zemin Kat 5.50 m alınacak)
e-Sanayi Sahasıdır (Zemin Kat 5.50 m alınacak)
f-Anımsal Hizmetine Ayrılan Sahasıdır

T.C. SERİK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
15.01.2015

YENİ YAPI RUHSATI A BLOK

[illegible]

YAPI RUHSATI B BLOK

111553254

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat Verilen Kurum: SERİK BELEDİYESİ		8. Ruhsatın veriliş amacı		9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. Ruhsat tarihi		12. Ruhsat no			
2. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat Reviz ☐ 6. Bave ☐ 7. Garaj ☐ 8. Tesisat ☐ 9. Diğer		☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanan değişikliği ☐ 13. Fesih ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 16. Isı ve soğutma ☐ 17. Tesisatın onay tarihi		21.02.2015 491/5336 15.01.2015		13. Ruhsatın onay tarihi 14. Ruhsatın onay tarihi 15. Ruhsatın onay tarihi		16. Ruhsatın onay tarihi 17. Ruhsatın onay tarihi 18. Ruhsatın onay tarihi		19. Ruhsatın onay tarihi 20. Ruhsatın onay tarihi 21. Ruhsatın onay tarihi	
3. Proje No: 026-02-D-4-A-026-A-01-C-3		4. Ada No: 1361		5. Parsel No: 1361		6. Blok No: B BLOK		7. Bağımsız bina no: 1361		8. Bağımsız bina no: 1361			
9. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		10. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		11. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		12. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		13. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		14. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
15. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		16. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		17. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		18. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		19. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		20. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
21. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		22. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		23. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		24. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		25. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		26. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
27. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		28. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		29. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		30. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		31. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		32. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
33. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		34. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		35. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		36. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		37. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		38. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
39. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		40. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		41. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		42. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		43. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		44. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
45. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		46. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		47. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		48. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		49. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		50. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
51. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		52. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		53. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		54. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		55. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		56. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
57. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		58. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		59. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		60. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		61. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		62. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
63. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		64. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		65. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		66. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		67. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		68. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
69. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		70. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		71. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		72. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		73. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		74. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
75. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		76. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		77. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		78. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		79. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		80. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
81. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		82. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		83. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		84. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		85. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		86. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
87. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		88. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		89. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		90. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		91. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		92. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
93. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		94. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		95. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		96. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		97. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		98. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
99. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		100. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		101. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		102. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		103. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		104. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
105. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		106. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		107. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		108. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		109. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		110. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
111. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		112. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		113. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		114. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		115. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		116. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
117. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		118. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		119. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		120. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		121. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		122. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
123. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		124. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		125. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		126. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		127. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		128. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA			
129. Ruhsatın veriliş yeri: ANTALYA		130.											



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ A BLOK

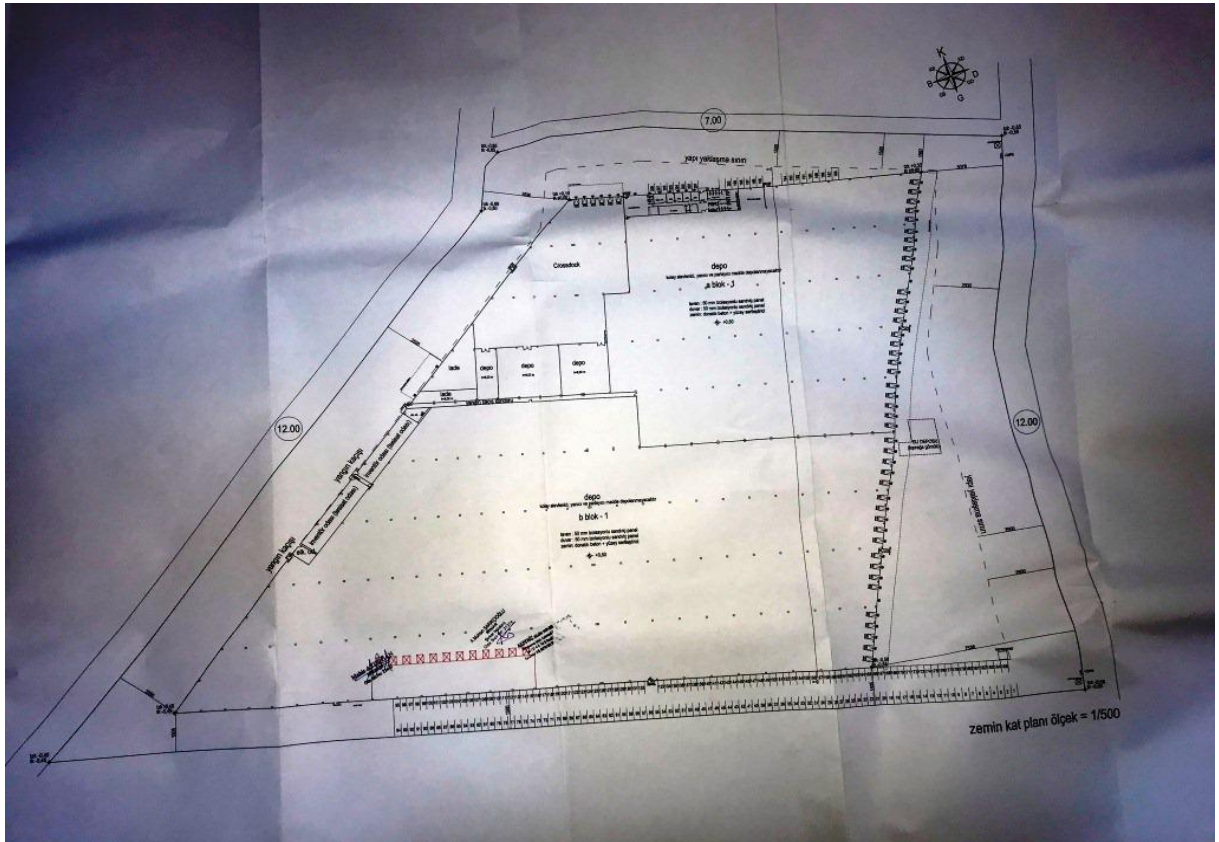
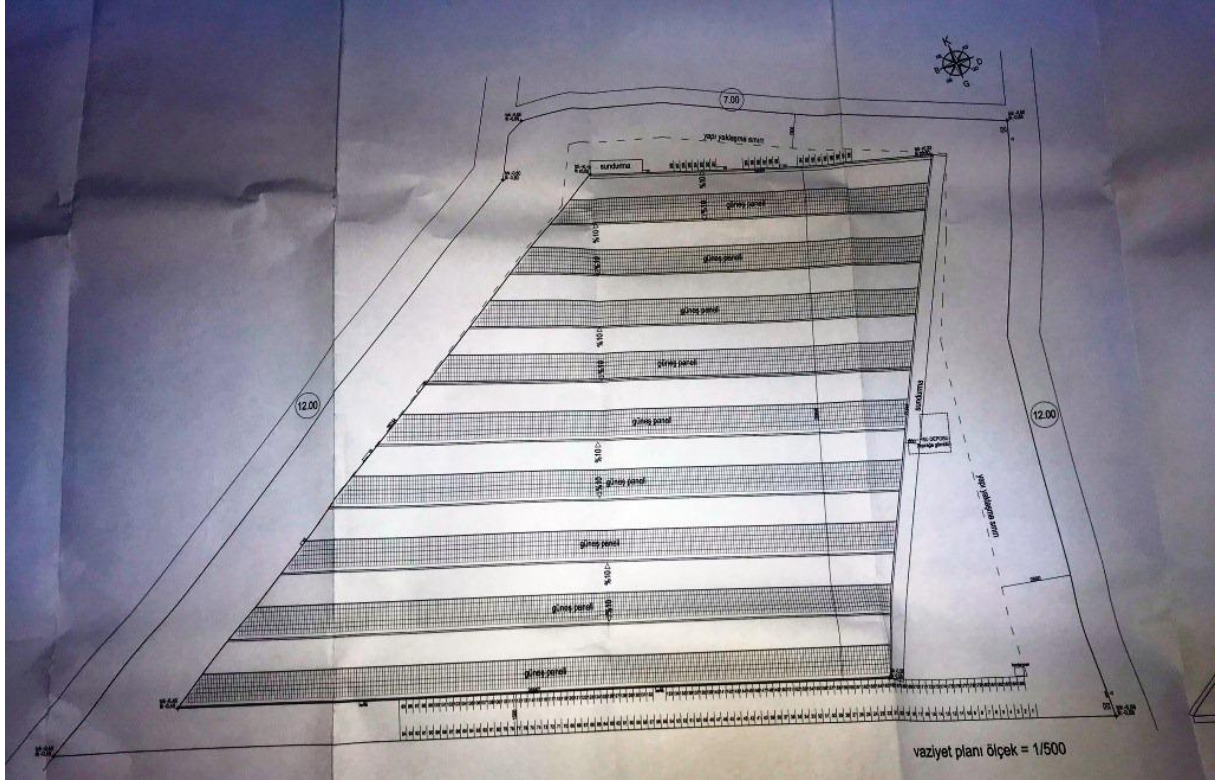
[illegible]

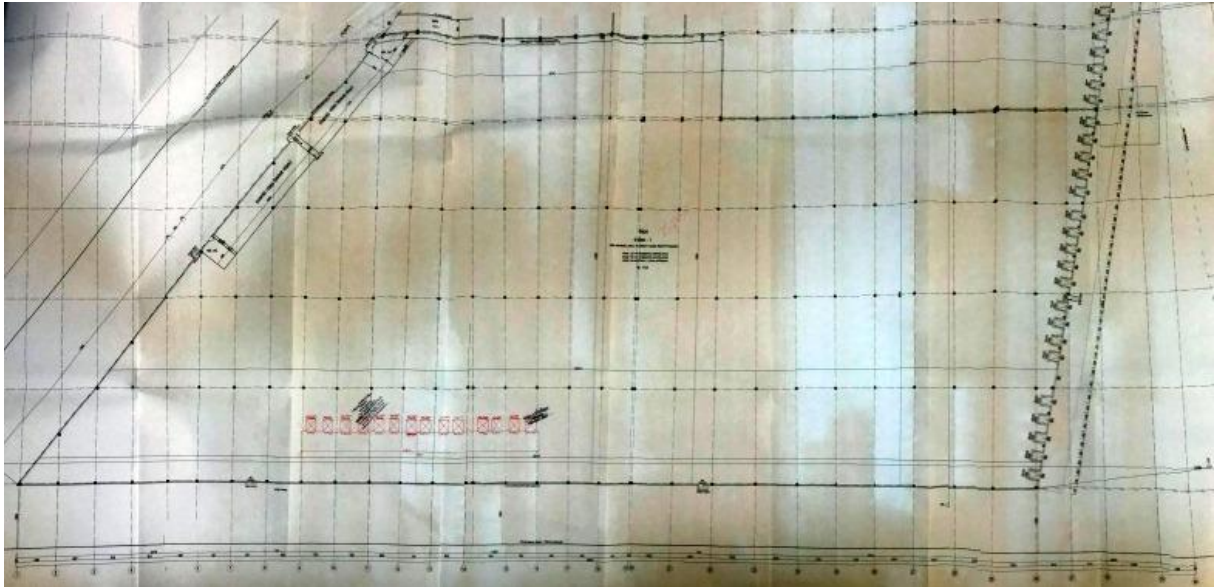
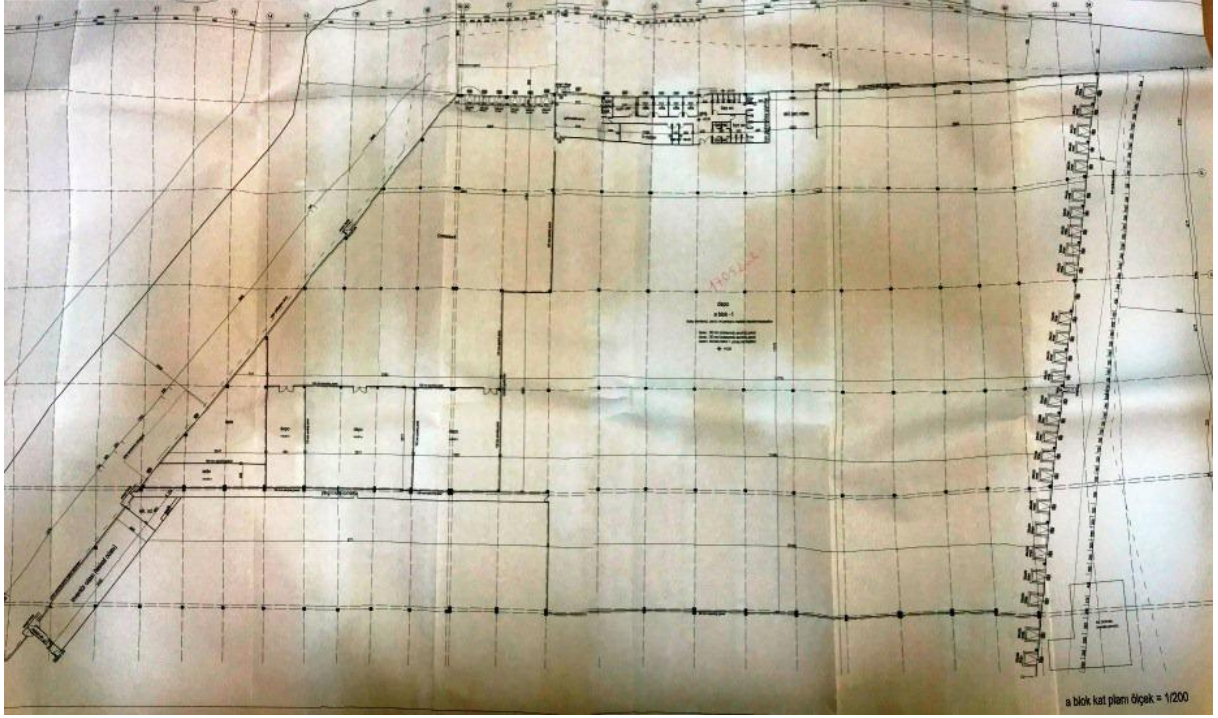
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ A BLOK

[illegible]

MİMARİ PROJE

TAM ER İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİC. A. Ş.					
YENİÇAĞ MAHALLESİ AYDIN SOKAK NO:36/2 YENİMAHALLE /ANKARA TEL: 0312 219 76 14					www.tamerinsaat.com
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN			PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN		
VERGİ DAİRESİ	YENİMAHALLE		VERGİ DAİRESİ	YENİMAHALLE	
SİCİL NO	8170196758		SİCİL NO	8170196758	
ÖN VANI	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.		ÖN VANI	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.	
KURULUŞ TARİHİ	2013		KURULUŞ TARİHİ	2013	
KURULUŞ YERİ	ANKARA		KURULUŞ YERİ	ANKARA	
PROJE NİTELİĞİ	PROJE MÜELLİFİ	ÖN VANI	ODA SİCİL NO	İMZA	
MİMARİ PROJE	MAHİR AYDUĞAN	MİMAR	23440	 Mahir Aydoğan Oda Sicil No: 23440	
MESLEK ODASI ONAYI Tarih: 25.02.2015 Cilt: 197 Sayfa: 5336 İmza: Ruhsat Verimliği.			YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI Akdeniz İnşaat Kuruluşu Tarih: 25.02.2015 Sayfa: 5336 Oda Sicil No: 23440 Akdeniz İnşaat Kuruluşu Tarih: 25.02.2015 Sayfa: 5336 Oda Sicil No: 23440		
PROJE İLE İLGİLİ BİLGİLER			YAPILAN İŞİN		
PARSEL ALANI	69424,50		NEVİ	MİMARİ PROJE	
BAHÇE ALANI	27142,42		ODA PROJE KAYIT NO		
HİZMET SINIFI	2 B		YAPI MÜTEAHHİT TAMER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.		
YAPININ	REHBER GAYRİMENKUL YATIRIM				
SAHİBİ	DEPO ÇIKARTILMIŞ A.Ş.				
KULLANMA AMACI					
ARSANIN	BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTASI
SERİK					
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN KULLANILAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, YAYINLANAMAZ.					





DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.06.2013 No : 402403

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

Serdar ETİK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

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




Tüvrik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI



ŞİRKET YETKİ BELGESİ



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SP.K.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. Askericağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr