



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2012_300_39

ANTALYA
KEPEZ - KOYUNLAR
"BTM BİNASI"

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER.....	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	7
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	14
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,.....	14
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	15
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	15
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	16
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ.....	16
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	17
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	17
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	17
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	17
5.3.2.	RESMİ KURUM İNCELEMESİ.....	18
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	18
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	18
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	18
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	19
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	19
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	19
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	20
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	20
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	20
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	21
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	21
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI.....	21
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	22
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	22
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	22
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ.....	23
6.7.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	23
6.8.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	23
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	23
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	23
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	23
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	24
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	24
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	24
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	24
8.	SONUÇ.....	25
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	25
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	25
8.2.1.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ.....	25
8.2.2.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ.....	25

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

EK 3 - LİSANSLAR

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	BİNA
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ KOYUNLAR KÖYÜ 25029 ADA 13 PARSELDE YER ALAN 3.712,00 M ² ARSA Taşınmaz üzerinde Bizim Market Toptan Satış Mağazası bulunmaktadır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	25029 Ada 13 Parsel Kepez Belediye Meclisinin 04.03.2010 tarihli meclis kararı ile onanan 1/1000 ölçekli imar planına göre ayrık nizam , Ticaret Alanı olarak tanımlanmış olup Emsal:0,80, serbest kat uygulaması bulunmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Nihai değer maliyet yöntemi ile verilmiş olup, gelir yöntemi ile desteklenmiştir.
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	27.12.2013
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	Değerleme konusu taşınmazın değeri , KDV Hariç toplam rayiç değeri; 5.690.000-TL olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın KDV hariç toplam yıllık kira değeri 469.530 TL olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 31.12.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2013_300_39
- DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** : 27.12.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 11.11.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2013_300_36..41
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i ve 20/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : Antalya İli, Kepez İlçesi, Koyunlar Köyü, 25029 Ada 13 parselde bulunan taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespitidir.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Halil AKKAYA**
SPK Lisans No : 401198
İnşaat Mühendisi
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Mustafa NURAL**
SPK Lisans No: 400604
Harita Mühendisi
Genel Müdür Yard.
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için Şirketimiz tarafından 2012_300_39 seri numarası ile rapor hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

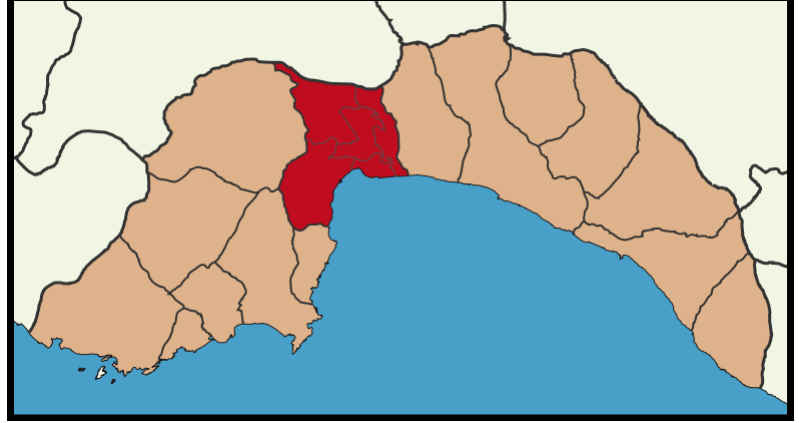
- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. No:4 ÜMRANİYE / İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. km Çeçen Sokak Üsküdar/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : Antalya İli, Kepez İlçesi, Koyunlar Köyü, 25029 ada 13 parselde yer alan toplam 3.712,00 m² arsa ve üzerinde yer alan toplam 4.230 m² kapalı alanı bulunan taşınmazın, (satış mağazasının) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti, sermaye piyasası mevzuatı gereğince,olup müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ANTALYA İLİ

Antalya, Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer almaktadır. İl merkezi kuzeyinde Burdur, doğusunda Serik, güneyinde Akdeniz, batısında ise Korkuteli, güneybatısında ise Kemer sınırları ile çevrilidir. Antalya İlının ilçeleri Merkez, Gazipaşa Alanya, Manavgat, Serik, Kemer, Kumluca, Finike, Demre (Kale) ve Kaş şeklinde sıralanabilir.



Akdeniz ikliminin bitki örtüsünü olan maki türü bitkiler Antalya'nın da bitki örtüsünü oluşturur. Batı Torosların güneyi ile Akdeniz arasında kalmış bir bölümde bulunmaktadır. Şehrin yukarı kısımlarında kızılçamlar görülür. Antalya'dan geçen tek akarsu şehrin doğusundaki Aksu Çayı'dır. Bu akarsuyun üzerinde Düden Şelalesi de bulunmaktadır. Antalya ili iklimi genel olarak Akdeniz iklimine girmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olarak ifade edilen iklim tipi diğer bir deyişle mutedil deniz ve sıcak deniz iklim sınıfına girer, daha iç kesimlerde ise soğuk ve yarı-kara iklim tipi görülmektedir. Yazın ortalama sıcaklık 30—34 derece arasındadır. Ocak ayında ise sıcaklık ortalama 9 - 15 derece arasında değişir. Şehirde kar yağması ve don gibi meteorolojik olaylara genelde rastlanmamaktadır.

Antalya 1927'de yapılan Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk nüfus sayımında nüfus büyüklüğü açısından 63 il arasında 29 sırada yer alıyordu ve kilometrekareye düşen kişi sayısı 1927'de yaklaşık 11 idi. 1960'lı yıllarda başlayan köyden kente göç dalgası, 1985 yılındaki sayımlarda kent nüfusunun köy nüfusunu geçmesiyle devam etmiştir. Antalya'nın nüfus bakımından şu an kalabalık olması da 1960'dan sonraki dönemdeki göçlerden kaynaklanır. Antalya dışından gelip Antalya'da çalışan tarım işçileri zamanla Antalya'ya yerleşmiş ve bu durum Antalya'da kontrolsüz bir şehirleşmeyi beraberinde getirip, çok hızlı bir gecekondulaşmaya sebep olmuştur. Bu gecekondulaşma özellikle Kepez ilçesinde kendini göstermiş olup bölgenin hala çözülmeyi bekleyen sorunları arasındadır. Antalya nüfusundaki bu artış 1980—2000 yıllarında turizm sebebiyle artmaya devam etmiştir. Turizm ile Antalya dış ülkelerden göç aldığı gibi sektörün büyümesi ve iş imkânlarının artmasıyla beraber Türkiye'nin diğer şehirlerinin yanında kendi ilçe ve köylerinden de göç almaya başlamıştır.^[4] ve Antalya bu sebeplerin bir araya gelmesiyle beraber Türkiye'nin en çok göç alan illeri sıralamasında 2000 ve 2005 yıllarında birinci sıraya yükselmiştir. Antalya'da 12 ve daha yukarı yaşta nüfus içinde işgücüne katılma oranı yüzde 60 olup, cinsiyete göre farklılık göstermektedir. Bu oran erkek nüfus için %73, kadın nüfus için %46'dır. İlin 2010 yılı nüfusu 502.491 erkek, 498.827 kadın olmak üzere toplam nüfus 1.001.318 kişidir. Antalya İlının bütün ilçe, köy ve mahallelerinin 2011 yılı toplam nüfusu 1.034.655 erkek, 1.008.827 kadın olmak üzere toplam nüfus 2.043.482 kişidir.

Antalya, Türkiye Afet İşleri Genel Müdürlüğü Deprem Araştırma Dairesi'nin hazırladığı Deprem Riski Haritası'nda Antalya ikinci dereceden deprem bölgesidir. Ama Antalya merkezli bilinen çok büyük bir deprem yoktur. Sadece 11 Nisan 1977'de yerin 93 km derinde meydana gelen 4.6'lık deprem yakın zamanda Antalya merkezli tek depremdir.

Antalya'ya kara, hava ve deniz yoluyla ulaşım mümkündür. Antalya Havalimanı yaz aylarında turizmin de etkisiyle iki dakikada bir uçağın indiği bir havalimanıdır. Antalya'ya karayoluyla dört farklı yoldan (Kemer yönü—Aksu yönü—Korkuteli yönü—Yeşilbayır yönü) ulaşılabilir. Antalya'da ulaşımı olmayan bir belde veya köy bulunmamaktadır. Şehir içi toplu ulaşım Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Özel Halk otobüsleri vasıtasıyla şehrin merkezi'nin çevre semtler ile ulaşımı sağlanmaktadır. Antalya Minibüsçüler Odası sorumluluğundaki midibüsler de Antalya'nın çevre köylerine kadar genişleyen bir ulaşım ağı'na sahiptir. Ekim 2010'dan beri Büyükşehir Belediyesi sorumluluğunda çalışan Antray, Haziran 2011 itibari ile 10 hatta şehir içinde hizmet vermektedir. Antray olarak bilinen raylı sistem ağı'nda; Nürnberg'in hediye ettiği araçlarla 1999 yılından beri Müze—Zerdalilik hattında kullanılan tramvay hattı ve 2009 sonundan beri de hafif raylı sistem bulunmaktadır.

KEPEZ İLÇESİ

Konumu: Antalya'nın kuzey bölgesinde bulunur. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam eder. . 2012 yılında 425.749 nüfusa sahip olup 60 mahallesi ve 7 köyü vardır.

Antalya'nın Muratpaşa ve Konyaaltı olmak üzere 3 merkez ilçe belediyesinden biri olan Kepez İlçesi toplam 56 adet mahalleden oluşmaktadır. Bölgedeki sanayi gelişiminin ivme kazandırmasıyla yaşanan hızlı büyüme sonucu 60.000'in üzerinde gecekondulu bulunmaktadır.

Yaklaşık 40 yıl önce bölgeye "Antalya'nın dışı" olarak kurulan ferro-krom, pil, yağ ve dokuma fabrikalarının çalışanları tarafından "başını sokacak bir oda" anlayışından yola çıkarak yapılaşmaya başlayan ve adını sözlük anlamı olan "küçük tepe"den alan Kepez'in nüfusu, 2000 yılı genel nüfus sayımı itibariyle 264.715 kişi olup bugün bu rakamın 400.000'in üzerindedir.

1990	162.795
1997	227.650
2000	264.715
2008	387.904
2010	406.819
2011	411.937
2012	425.974

Kepez İlçesi'nde Nüfusun Gelişimi (1990-2012)

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

2009 - 2010 -2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. Küresel kriz süresince başta ABD ve Avro Bölgesi ülkelerinde uygulanan eşzamanlı parasal genişleme ve ekonomiyi canlandırma paketlerinin etkisiyle krizin daha da derinleşmesi engellenmiştir Bu süreçte gelişmiş ülkelerde güven göstergeleri iyileşmiş, reel ekonomik göstergelerde ılımlı bir toparlanma başlamış, Avro Bölgesinde sorunlu ülkelerin kamu finansman maliyetleri azalmış ve parasal aktarım mekanizmasındaki aksaklıklar kısmen aşılmıştır. Gelişmiş

ekonomilerde yaşanan ılımlı toparlanmanın yanında parasal genişleme sonucu oluşan likidite bolluğu, risk iştahını artırmış ve gelişmekte olan ekonomilere giden sermaye akımları artmıştır.

2011 yılında gelişmekte olan ekonomilerdeki büyüme performanslarının katkısıyla yaşanan küresel ekonomide toparlanma eğilimi 2012 yılında sürdürülememiştir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD'deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur. Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlenmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir. 22/05/2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir. ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları, piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, gelişmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, gelişmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.

Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde yüzde 3,9 olarak gerçekleşen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal genişlemeden çıkış stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sürecinde izleyeceği yöntem küresel likidite koşulları ve sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense

de kısa vadede gelişmiş ülkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol açabilecektir. Önümüzdeki dönemde küresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında oynaklığa yol açabilecek ve bu ülkelerin para birimleri üzerinde baskı oluşturabilecektir.

Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler

GÖSTERGELER	(Yüzdesele Değişim)					
	2011	2012	2013(1)	2013(2)	2013(3)	2014(3)
Dünya Hasılası	3,9	3,2	3,3	3,1	2,9	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	1,7	1,5	1,2	1,2	1,2	2
ABD	1,8	2,8	1,9	1,7	1,6	2,6
Japonya	-0,6	2	1,6	2	2	1,2
Avro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,3	-0,6	-0,4	1
Almanya	3,4	0,9	0,6	0,3	0,5	1,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	6,2	4,9	5,3	5	4,5	5,1
Afrika (Sahra Altı)	5,5	4,9	5,6	5,1	5	6
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,2	2,2	2,3	2,7
Bağımsız Devletler Topluluğu	4,8	3,4	3,4	2,8	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	3,4	2,5	1,5	3
Gelişmekte Olan Asya	7,8	6,4	7,1	6,9	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	8	7,8	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	5,7	5,6	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	3,4	3	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	3	2,5	2,5	2,5
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	3,1	3,7	2,3	3,6
Dünya Ticaret Hacmi	6,1	2,7	5,6	3,1	2,9	4,9
Mal ve Hizmet İthalatı						
Gelişmiş Ekonomiler	4,7	1	4,1	1,4	1,5	4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,8	5,5	8,1	6	5	5,9
Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama, Yüzde)						
Dünya	4,8	3,9	3,8	-	3,8	3,8
Gelişmiş Ekonomiler	2,7	2	1,7	1,5	1,4	1,8
ABD	3,1	2,1	1,9	-	1,4	1,5
Avro Bölgesi	2,7	2,5	1,6	-	1,5	1,5
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	7,1	6,1	5,9	6	6,2	5,7
İşsizlik Oranı (Yüzde)						
Gelişmiş Ekonomiler	7,9	8	7,8	-	8,1	8
ABD	8,9	8,1	7,9	-	7,6	7,4
Avro Bölgesi	10,2	11,4	10,8	-	12,3	12,2
Genel Devlet Bütçe Dengesi / GSYH (Yüzde)						
ABD	-9,7	-8,3	-6,3	-	-5,8	-4,6
Avro Bölgesi	-4,2	-3,7	-2,7	-	-3,1	-2,5
Genel Devlet Brüt Borç Stoku/GSYH (Yüzde)						
ABD	99,4	102,7	110,2	-	106	107,3
Avro Bölgesi	88,2	93	91	-	95,7	96,1
Ortalama Petrol Fiyatları (Dolar /Varil)	104	105	110	100,9	104,5	101,4
LIBOR, Altı Aylık ABD Doları (Yüzde)	0,5	0,7	0,8	0,5	0,4	0,6
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomilere Giden Net Özel Finansal Akımlar	499,3	237,1	460	-	398,4	366,6

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz Güncellemesi 2013

(3) Gerçekleşme Tahmini

TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılının ilk yarısında yurt içi talep tekrar canlanma eğilimine girmiş; özel ve kamu tüketimi ile kamu sabit sermaye yatırımları kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. İthalattaki hızlanma nedeniyle net ihracatın büyümeye katkısı negatif 1,8 puan olarak kaydedilmiştir. İlk altı aydaki yüzde 3,7 oranında büyümenin ardından yılın ikinci yarısında, ilk yarıda olduğu gibi, nihai yurt içi talebin büyümeye olumlu katkısının, net ihracatın ise büyümeye negatif katkısının devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması, büyümeye hizmetler sektörünün yüksek katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Böylece, finansal göstergelerdeki dalgalanmanın reel ekonomiye etkisinin sınırlı kalacağı öngörüsü altında, 2013 yılında büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmin edilmektedir.

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünüme rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açığa oluşan düzelme ve yeni bir not artırımı yönündeki beklentilerin oluşturduğu olumlu etkiyle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren 2013 yılı Mayıs ayına kadar Türk mali piyasaları istikrarlı bir şekilde büyümüş ve diğer ülkelere göre pozitif ayrılmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerce portföy girişi artmıştır.

2013 yılı Mayıs ayından itibaren ABD Merkez Bankasının, parasal genişlemeyle piyasaya verilen likiditeyi azaltabileceğine dair açıklamalarının küresel ekonomideki belirsizlikleri artırması sonucunda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanmalar yaşanmaya başlamıştır. Sermaye akımlarında yaşanan bu dalgalanmalar sonucunda, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda gözlemlendiği gibi, Türk Lirasının oynaklığı artmış ve piyasa faiz oranları yükselmiştir. Küresel ekonomide yaşanan bu gelişmeler sonrası Merkez Bankası, Mayıs ayı sonlarından itibaren Türk Lirasında yaşanan dalgalanmaları sınırlamayı, Türk Lirasına yönelik olası spekülasyonları engellemeyi ve enflasyona ilişkin beklentilerdeki bozulmayı azaltmayı amaçlayan politikalar uygulamaya başlamıştır. Bu doğrultuda Banka, faiz koridorunun üst sınırını artırıp ek parasal sıkılaştırma uygulamalarına daha sık başvurarak piyasaya sağladığı likiditenin maliyetini görece artırmıştır. Bunun yanı sıra, Banka piyasa ihtiyaçlarını gözeterek Türk Lirasındaki oynaklığı azaltma amacıyla çeşitli tarihlere döviz satım ihaleleri gerçekleştirmiştir.

ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)

1. Büyüme

2014 yılında GSYH büyümesi yüzde 4 olarak öngörülmüştür. 2015 ve 2016 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı yüzde 5 olarak hedeflenmiştir.

2. Kamu Maliyesi

2013 yılı sonunda yüzde 0,8 olacağı tahmin edilen kamu kesimi açığının GSYH'ya oranının, Program dönemi sonunda yüzde 0,5'e gerilemesi hedeflenmektedir.

3. Ödemeler Dengesi

2013 yılında 153,5 milyar dolar olması beklenen ihracatın dönem sonunda 202,5 milyar dolara, 251,5 milyar dolar olması beklenen ithalatın dönem sonunda 305 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Böylece 2013 yılında 98 milyar dolar olan dış ticaret açığı dönem sonunda 102,5 milyar dolara yükselecektir.

Program döneminde yurt içi tasarrufları artırmaya ve ekonominin üretim yapısının ithalata olan yüksek bağımlılığını azaltmaya yönelik politikaların da katkısıyla, 2013 yılında yüzde 7,1 olarak gerçekleşmesi beklenen cari işlemler açığının GSYH'ya oranının dönem sonunda yüzde 5,5'e inmesi hedeflenmektedir.

4. İstihdam

2013 yılı sonunda yüzde 9,5 olacağı tahmin edilen işsizlik oranının 2016 yılında yüzde 8,9 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

5. Enflasyon

Toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde yaptığı katkının Program döneminde devam edeceği öngörülmektedir. Gıda enflasyonunun yüzde 7 civarında dalgalanacağı ve vadeli işlemler

piyasaları göstergeleri dikkate alınarak Brent tipi ham petrol fiyatının 2013 yılındaki 108,8 dolar seviyesinden tedricen azalarak dönem sonunda 93,1 dolara gerileyeceği varsayılmıştır. TÜFE yıllık artış hızının 2014 yılındaki yüzde 5,3 seviyesinden dönem sonunda yüzde 5'e gerileyeceği tahmin edilmektedir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER-ORTA VADELİ PROGRAM

GÖSTERGELER	2012	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽²⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾
BÜYÜME					
GSYH (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)	1.416	1.559	1.719	1.895	2.095
GSYH (Milyar Dolar, Cari Fiyatlarla)	786	823	867	928	996
Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, Dolar)	10.497	10.818	11.277	11.927	12.670
GSYH Büyümesi ⁽³⁾	2,2	3,6	4	5	5
Toplam Tüketim ⁽³⁾	0,2	4,3	3,2	3,8	3,6
Kamu	6,4	7,8	3	3,3	4,2
Özel	-0,5	3,8	3,2	3,8	3,5
Toplam Sabit Sermaye Yatırımı ⁽³⁾	-2,2	3,1	3,6	8,6	8,1
Kamu	10,5	19,5	-3,5	9,9	3,9
Özel	-4,8	-0,8	5,7	8,2	9,2
Toplam Yurt İçi Tasarruf / GSYH	14,5	12,6	13,8	14,9	16
Kamu	2,9	2,9	2,4	3	3,4
Özel	11,6	9,7	11,4	11,9	12,7
Toplam Nihai Yurt İçi Talep ⁽³⁾	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt İçi Talep ⁽³⁾	-1,8	5,1	3,2	5	4,8
İSTİHDAM					
Nüfus (Yıl Ortası, Bin Kişi)	74.855	76.055	76.911	77.770	78.632
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	51,3	51,6	51,9
İstihdam Düzeyi (Bin Kişi)	24.821	25.692	26.257	26.901	27.525
İstihdam Oranı (%)	45,4	46,2	46,5	46,9	47,3
İşsizlik Oranı (%)	9,2	9,5	9,4	9,2	8,9
DIŞ TİCARET					
İhracat (fob) (Milyar Dolar)	152,5	153,5	166,5	184	202,5
İthalat (cif) (Milyar Dolar)	236,5	251,5	262	282	305
Ham Petrol Fiyatı-Brent (Dolar/Varil)	112	108,8	103,2	97,6	93,1
Enerji İthalatı (Milyar Dolar)	60,1	59	61	62	64,5
Dış Ticaret Dengesi (Milyar Dolar)	-84,1	-98	-95,5	-98	-102,5
İhracat / İthalat (%)	64,5	61	63,5	65,2	66,4
Dış Ticaret Hacmi / GSYH (%)	49,5	49,2	49,4	50,2	50,9
Turizm Gelirleri (Milyar Dolar) ⁽⁴⁾	25,7	29	31	32	34,5
Cari İşlemler Dengesi (Milyar Dolar)	-47,8	-58,8	-55,5	-55	-55
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,1	-7,1	-6,4	-5,9	-5,5
Altın Hariç Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,8	-6,1	-6,1	-5,6	-5,2
ENFLASYON					
GSYH Deflatörü	6,8	6,3	6	5	5,3
TÜFE Yıl Sonu % Değişme	6,2	6,8	5,3	5	5

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Gerçekleşme Tahmini

(2) Program

(3) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.

(4) Ödemeler dengesinde gösterildiği gibidir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)													
	YILLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
KKO	2007	77,90	77,30	80,30	80,50	80,80	81,70	82,00	79,60	80,80	81,60	80,80	79,20
	2008	77,90	78,00	76,90	78,60	79,20	80,30	79,80	80,00	77,30	75,80	71,80	64,90
	2009	61,60	60,90	58,70	59,70	64,00	67,50	67,90	68,90	68,00	68,20	69,80	67,70
	2010	68,60	67,80	67,30	72,70	73,30	73,30	74,40	73,00	73,50	75,30	75,90	75,60
	2011	74,60	73,00	73,20	74,90	75,20	76,70	75,40	76,10	76,20	77,00	76,90	75,50
	2012	74,70	72,90	73,10	74,70	74,70	74,60	74,80	74,30	74,00	74,90	74,00	73,60
	2013	72,40	72,20	72,70	73,60	74,80	75,30	75,50	75,50	75,40	76,40		
KKO - MA	2007	78,50	78,90	81,90	81,60	81,20	80,70	80,80	78,40	80,30	80,30	80,00	79,30
	2008	78,70	79,40	79,40	79,50	79,10	79,40	78,70	78,90	76,40	74,50	71,10	65,80
	2009	63,00	62,30	61,20	60,20	63,50	66,20	66,40	67,50	67,40	67,20	69,20	68,40
	2010	69,90	69,50	69,80	73,20	73,20	72,70	73,60	72,00	72,80	74,00	75,00	75,60
	2011	75,50	74,40	75,00	75,40	75,30	76,30	74,90	75,20	75,50	76,00	76,10	75,60
	2012	75,50	74,40	74,50	75,20	74,60	74,20	74,30	73,80	73,50	74,10	73,20	73,60
	2013	73,10	73,30	74,00	74,30	74,60	74,90	74,90	75,00	75,00	75,80		

Türkiye'nin Kredi Notu:

Türkiye ilk olarak Fitch'in, 5 Kasım 2012'de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltirken, Moody's 16 Mayıs 2013'te ülkenin "BA1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "BAA3" yapmıştı.

Japon Kredi Derecelendirme Kuruluşunun da (JCR), 23 Mayıs'ta Türkiye'nin kredi notunu iki basamak artırarak yatırım yapılabilir seviye olan "BBB-"ye yükseltirken, Kanada merkezli uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Dominion Bond Rating Services'den (DBRS), Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor's'a (S&P) 27 Mart 2013'te Türkiye'nin kredi notunu "BB"den "BB+"ya yükseltmiş, ancak yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altında bırakmıştı.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10,7, yüzölçümü %4,2, değeri %7,5, daire sayısı %7,7 oranında arttı.

2013 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 77 965 903 m² iken; bunun 45 767 548 m²'si (%58,7) konut, 19 595 468 m²'si (%25,1) konut dışı ve 12 602 887 m²'si (16,2%) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

YAPI RUHSATLARI					
OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2013					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Aynaya Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı (adt.)	54.219	48.984	43.502	10,7%	12,6%
Yüzölçümü (m ²)	77.965.903	74.795.935	5.191.451	4,2%	1340,8%
Değer (TL)	55.320.059.271	51.456.225.868	32.807.869.589	7,5%	56,8%
Daire Sayısı (adt.)	391.699	363.590	273.616	7,7%	32,9%

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye’de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012’de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul’un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Küresel belirsizliklerin arttığı ve dış finansman koşullarının giderek zorlaştığı konjonktürde Türkiye ekonomisinin dayanıklılığının korunması açısından son yıllarda uygulanan ihtiyatlı maliye politikalarının önümüzdeki dönemde de devam etmesi kritik önem taşımaktadır. Mali disiplinin kalitesini artıracak, tasarruf açığını azaltacak, kaynakların üretken alanlara yönlendirilmesini sağlayacak, iş ve yatırım ortamını daha da geliştirecek, işgücü piyasalarında esnekliği artıracak ve kayıtlı ekonomiye geçişi hızlandıracak yapısal reformların sürdürülmesi ekonomide istikrarı destekleyecektir.

Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Kaynak:TÜİK, SPK, DPT, TÜSİAD, TCMB, IMF, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Söz konusu taşınmaz, Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova-Sinan Mahallesi, Serik Caddesi No: 167 adresinde konumlu, 25029 ada 13 nolu parselde kayıtlı FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.'ye ait Bizim Market Toptan Satış Mağazasıdır. Taşınmazın güney cephesi Alanya – Antalya Karayolu iç yoluna cephelidir. Taşınmaz güneyinde yer alan ve imar yolu olan Serik Caddesi'ne, batı, kuzey ve doğu cepheleri komşu parsellere cephelidir. Ticari fonksiyonlu olarak gelişen bölgede özellikle caddeye cepheli parseller üzerinde otomotiv, basın-yayın, inşaat ve tekstil sektörlerinde faaliyet gösteren firmaların showroamları yer almaktadır. Kuzey ve iç kısımdaki parsellerde yaklaşık olarak % 60'ını açık ve kapalı depolama alanları oluşturmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Antalya Havalimanı, Deepo AVM, Hürriyet ve Sabah Gazeteleri tesisleri, Ford ve Temsa Oto Bayii binaları yer almaktadır.

Bölgeye ulaşım özel ve toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla yapılabilmektedir. Taşınmazın önemli merkezlere yaklaşık uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Antalya Merkez	8,0 km	Antalya Havalimanı Girişi	4,0 km
Serik	29,0 km	Antalya Otogar	12,0 km



5.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ



- Değerlemesi yapılan taşınmaz, Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova-Sinan Mahallesi, 25029 ada, 13 parseller üzerinde kayıtlı tapudaki niteliği "arsa" olan taşınmazdır.
- Topoğrafyası düz olan taşınmaz jeolojik yapı itibariyle 2. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Rapora konu olan taşınmaz; Antalya İli, Kepez İlçesi, Sinan Mahallesi, 25029 ada 13 nolu parselde 3.712,00 m² yüz ölçüme sahip "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde prefabrik + çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiş bodrum + zemin+ asma kattan oluşan 1 adet bina bulunmaktadır. 25029 ada 13 parsel üzerinde yer alan yapı toptan alışveriş mağazası olarak kullanılmaktadır.
- 25029 ada 13 parselin çevresi bahçe duvarı ve demir korkulukla çevrilmiş, araç giriş çıkışı Serik Caddesi'nden yapılmaktadır. Bahçe peyzaj düzenlemesi mevcut olup yaklaşık 2.350 m² alan saha betonu ile kaplanmıştır. Serik Caddesi'ne cepheli alan otopark olarak çözümlenmiştir.
- 25029 ada 13 parsel üzerindeki yapı içerisinde Bizim Market Toptan Satış Mağazası olarak idari bina, satış alanı ve depo alanı olarak kullanılmaktadır.
- Binanın dış cephesi silikon esaslı dış cephe boyalı, çatı kaplamaları alüminyum sandviç panel kaplıdır.
- Taşınmaz topografik yapı itibari ile düz bir parsel üzerinde konumlanmış olup 2. derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır.
- Elektrik, su, kanalizasyon ve telefon şehir şebekesine bağlıdır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

25029 ada 13 parsel üzerinde yer alan prefabrik yapı depolama, satış ve idari bina olarak kullanılmaktadır. Bina 2003 yılında yapı kullanma izin belgesini almış olup, şu anda 10 yaşındadır.

- Sevkiyat Depoları, Mağaza ve İdari Bina

- Serik Caddesi'ne cepheli durumda olup bina içerisinde zemin katı satış mağazası, bodrum katı depolama alanı, asma katı ise idari ofis olarak kullanımda olup bodrum + zemin + asma kattan oluşmakta ve toplamda 4.230 m² kapalı alana sahiptir.
- Bodrum katta,
2.404 m² kapalı alan bulunmakta ve bu kapalı alanının içerisinde trafo, jenaratör, su deposu, soğuk hava depoları (3 adet toplam kapasitesi 473 m³ olan -18 °C ile 1 adet kapasitesi 86 m³ olan +4 °C) yer almaktadır. Mimari projesinde otopark olarak projelendirilmiştir. Bodrum kat zemini, parlak saha betonudur.
- Zemin katta,
1.395 m² kapalı kullanım alanı bulunan, satış mağazası olarak projelendirilmiş ve kullanılan Bizim Market Toptan Mağazası yer almakta olup kat içerisinde 1 adet 100 m³ hacminde 1

adet -18 °C soğuk hava deposu, mağaza giriş çıkış yeri, reyonlar, bölümler, resepsiyon ve kuzey yönde mal kabul alanında toplam 418 m² çelik karkaslı sundurma bulunmaktadır.

- Asma katta,
Toplam 431 m² kapalı kullanım alanı bulunan müdür odası, yemekhane, mutfak, personel soyunma odaları, arşiv odası, wc ve lavabolar, toplantı odaları bulunmaktadır. Asma katta zeminler seramik, kapı ve pencere doğramaları alüminyum, duvarlar alçı üzerine saten boyalı, tavanlar asma tavanlıdır.
- Ofis girişleri güney cephede yer alan mağaza girişi ile kuzey cephede yer alan mal kabul girişlerinden sağlanmaktadır. Taşınmazların kuzey cephesi alüminyum karkaslı cam sistemi ile kapatılmıştır. Bina iç kapılar ile pencere doğramaları alüminyum mamuldür. Mağaza katında zeminler endüstriyel plastik kaplamadır.

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

SEVKİYAT, SATIŞ VE DEPOLAMA BİNASI

Gayrimenkulün Yaşı	:	10
İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	%5
Altyapı	:	Tamamlanmış

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı	:	Betonarme+Çelik
Kat sayısı	:	1 bodrum+1 zemin (asma katı vardır)
Fiziksel Eskime	:	%5
Altyapı	:	Tamamlanmış
Çatı Yapısı	:	Panel çatı kaplama malzemesi
Dış cephe	:	Sandviç panel,
Kapalı Alan (m ²)	:	4.230 m ²
Isıtma sistemi	:	LPG tankı ve klima mevcut.
Soğutma sistemi	:	Soğuk Hava depoları mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın merdiveni	:	Mevcut Değil
Su Deposu	:	Mevcut
Elektrik	:	Şebeke, trafo, jeneratör mevcut
Yangın söndürme sistemi	:	Mevcut

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: ANTALYA
İLÇESİ	: KEPEZ
MAHALLESİ	: ---
KÖYÜ	: KOYUNLAR KÖYÜ
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: ---
SINIRI	: PAFTASINDA
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 25029
PARSEL NO	: 13
YÜZÖLÇÜMÜ	: 3.712,00 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA
YEVMIYE NO	: 6468
CİLT NO	: 33
SAHİFE NO	: 3227
EDİNİM TARİHİ	: 30.03.2007
MALİK *	: F.F.K FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (HİSSESİ:1/1)
TAPU CİNSİ	: ARSA

*Taşınmazın malik ismi FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. iken kayıtlarda sehven FFK FEN FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. olarak yazılmıştır.

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMAR

25029 Ada 13 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 28.11.2013 tarihi saat 15.52 itibariyle, Kepez Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre; taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 28.11.2013 tarihi saat 15.52 itibariyle, Kepez Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre; -Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 3.618.225,28 USD bedel üzerinden 7 yıl müddetle kiralanmıştır. (13.04.2007 tarih 7560 yevmiye)Şerhi bulunmaktadır.
HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE: 28.11.2013 tarihi saat 15.52 itibariyle, Kepez Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre; herhangi bir hak ve mükellefiyet yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 28.11.2013 tarihi saat 15.52 itibariyle, Kepez Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre; taşınmaz üzerinde, herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

* Tapu Dairesinde yapılan inceleme sonrasında; taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

* Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. 74 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Sağlam

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise 115 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 1 Temmuz 2011 tarihinde Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 451'inci maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18., 19. ve 20. Maddeleri hükümleri ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: I, No: 31 sayılı "Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri çerçevesinde, aktif ve pasifleriyle bir bütün olarak Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınması suretiyle birleşmesine karar vermiştir. Şirketlerin birleşme başvurusuna Sermaye Piyasası Kurulu 23 Eylül 2011 tarih ve 31/887 sayılı toplantısında onay vermiştir. Söz konusu birleşme sürecinde Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ana Sözleşmesi tadil edilerek şirket unvanı Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir

* Taşınmaz Leasing Sözleşmesi ile alınmış olup borç kapanıncaya kadar FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetinde kalacaktır. FFK Fon ile Sağlam GYO A.Ş. arasında bulunan kiralama sözleşmesi tapuya şerh edilmiş olup, Sağlam GYO A.Ş., SAF GYO A.Ş. ile birleşmiş ve SAF GYO A.Ş.'ye dönüşmüş olduğundan sözleşmenin tarafı artık SAF GYO A.Ş. olmuştur. Değerleme taşınmazın piyasa rayiç değeri tespiti amacıyla hazırlanmış olup, leasing firmasına yapılan ödemeler ve kalan miktar dikkate alınmamıştır.

5.3.2. RESMİ KURUM İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

- Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 05.12.2013 tarihli yazılı bilgiye göre 25029 Ada 13 Parsel Kepez Belediye Meclisinin 04.03.2010 tarihli meclis kararı ile onanan 1/1000 ölçekli imar planına göre ayırık nizam , Ticaret Alanı olarak tanımlanmış olup Emsal:0,80, serbest kat uygulaması bulunmaktadır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerlemesi yapılan taşınmaza ilişkin Kepez Belediyesi İmar Arşivi'nde dosyası bulunmakta olup içerisinde mevcutta da yer alan projeye ait, 27.12.2002 tarih 255 sayılı yapı ruhsatını haiz onaylı mimari projesi, 27.12.2002 tarih 255 sayılı yapı ruhsatı, 03.07.2003 tarih 01/46 sayılı genel iskan belgesine, 03.07.2003 tarih 109 yapı kullanma izin belgesine sahip olduğu tespit edilmiştir.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Yapılan araştırmada taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların dahil oldukları imar planının;

- 2008 yılında Kepez Belediyesi 1/1000 Ölçekli Altınova-Sinan Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı olarak hazırlanmış olduğu ve 2008 yılındaki imar durumuna göre E:0,40, serbest kat yüksekliğine sahip "konut Dışı Kentsel Çalışma Alan"ında kaldığı belirtilmiştir.
- 21.01.2009 tarih 68 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile, 2008 yılında hazırlanan uygulama imar planını kabul edilmiş olduğu,
- 12.04.2010 tarih 164 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile imar planında emsal oranı 0,40'dan, 0,80'e çıkartılarak onaylandığı,
- 27.01.2012 tarihinde mahkeme kararı ile uygulamada olan imar planı iptal edilmiş,
- 03.09.2012 tarihinde Kepez Belediyesi Altınova-Sinan Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı "Emsal:0,80, "Ticaret Alanı" olarak kabul edildiği,
- Bölgedeki imar planı uygulamalarına itiraz edilmiş olup bu itirazlar sonucu 17.09.2013 tarih 2013/71 Esas ve 2013/974 karar ile uygulama imar planına itiraz edilen davalı bölgede planlar durdurulmuş olup taşınmaz bu bölgenin dışında kalmaktadır.
- 05.12.2013 tarihinde 25029 Ada 13 Parsel Kepez Belediye Meclisinin 04.03.2010 tarihli meclis kararı ile onanan 1/1000 ölçekli imar planına göre ayırık nizam , Ticaret Alanı olarak tanımlanmış olup Emsal:0,80, serbest kat uygulaması bulunmaktadır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Taşınmaz için ruhsat tarihi olan 27.12.2002 tarih 265 sayılı yapı ruhsatına göre Adalya Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapı denetim kontrolünde inşa edilmiştir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Değerleme konusu 25029 ada 13 numaralı parselin tamamı F.F.K Fon Finansal Kiralama A.Ş. adına kayıtlıdır ve son 3 yılda herhangi bir hukuki işlem görmemiştir.

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Taşınmaz son üç yılda herhangi bir satışa konu olmamıştır. <ul style="list-style-type: none">• 30.03.2007 tarihinde satış işleminden edinilmişlerdir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	05.12.2013 tarihi itibarıyla 25029 Ada 13 Parselin 1/1000 ölçekli imar planına göre ayrık nizam , Ticaret Alanı olarak tanımlanmış ,Emsal:0,80, serbest kat uygulaması bulunduğu ve herhangi bir sorununun bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerleme çalışması herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmaz 25029 ada 13 parsel üzerinde bulunan yapılara aittir. Kepez Belediyesi İmar Arşivi'nde ve Ruhsat Servisi'nde dosyası bulunmakta olup dosya içerisinde mevcutta da yer alan projeye ait, 27.12.2002 tarih 255 sayılı yapı ruhsatını haiz onaylı mimari projesi, 27.12.2002 tarih 255 sayılı yapı ruhsatı, 03.07.2003 tarih 01/46 sayılı genel iskan belgesine, 03.07.2003 tarih 109 yapı kullanma izin belgesine sahip olduğu tespit edilmiştir.

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Tapu kayıtlarında taşınmazın arsa vasıflı olması.
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Bölgedeki sanayi, depo ve üretim potansiyelinin yüksek olması
 - Lojistik ve ulaşım açısından elverişli bir noktada yer alması
 - Tapunun, müstakil tapu olması
 - Ticari potansiyelin yüksek olduğu mevkide yer alması
 - Herhangi bir hukuki ve imar probleminin bulunmaması

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Taşınmazın değerlendirilmesinde maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yönteminde değer ,emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen arsa değerine, parsel üzerindeki yapıların maliyeti eklenmesi suretiyle tespit edilmiştir.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Taşınmazların içinde bulunduğu modern ticaret bölgesi öncelikli olmak üzere aynı hinterland içinde yer alan satılık arsa ve kiralık depolar, fabrikalar emsal olarak değerlendirilmiştir. Bölgede yapılan piyasa araştırmaları da göz önünde bulundurularak yukarıda detayları verilen değerlendirme yöntemleri çerçevesinde taşınmazların değer takdiri yapılmıştır.

Satılık Emsaller:

Emsaller:

- 1. Aknur Emlak - 0533 497 75 08;** Konu taşınmazın bulunduğu Serik Caddesi üzerinde aynı imar durumuna sahip 1.000 m² arsanın 850.000 TL bedel ile yaklaşık 9 ay önce satılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(850 TL/m²)**
- 2. Ekinci Emlak - 0242 323 23 31;** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede Serik Caddesine Cepheli, 8.200 m² arsa üzerine 4.000 m² kapalı alanı bulunan fabrika ve idari ofis olarak kullanıma hazır emsal 10.000.000 TL bedel ile yaklaşık 1,5 yıldır satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(2.500 TL/m²- bina, arsa artık ile arsa değeri yak. 1.044 TL/m²)**
- 3. Sahibinden Satılık, 0532 311 41 31;** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Serik Caddesi'ne 2. ada üzerinde konumlu 4 tarafı yol olan 2.500 m² aynı imar durumundaki arsa için 2.200.000 TL bedel üzerinden pazarlıklı olarak satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(880 TL/m²)**
- 4. Sahibinden Satılık, 0532 427 57 37;** Mülk sahibi ile yapılan görüşmede ekspertize konu taşınmaz ile aynı imar durumuna kapsamında sahip, Serik Caddesi'ne 2. ada üzerinde konumlu, 17.000 m² alanı bulunan arsa mülk sahibi tarafından 700TL/m² bedel üzerinden pazarlıklı olarak satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(700 TL/m²)**
- 5. Acar Emlak - 0533 398 00 65;** Konu taşınmazın bulunduğu Serik Caddesi'ne 2. ada güney cephe ara parsel olan 26319 ada 3 parselde konumlu 6.789 m² aynı imar durumuna sahip arsa için m²'si 690 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(690 TL/m²)**

Kiralık Emsaller :

- 1. Realty World Neva Gayrimenkul, 0505 240 72 41;** Taşınmaz ile aynı durumda Serik Caddesi'ne göre 2. parselde konumlu 1.000 m² arsa üzerinde, yaklaşık 5 yaşında, 1 katlı, 1.000 m² kapalı alanı bulunan depo alanı yıllık 120.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(10 TL/m²)**
- 2. Akdeniz Emlak, 0532 326 75 63;** Taşınmaz ile aynı bölgede Serik Caddesi'ne cepheli 11.000 m² arsa içerisinde 4.400 m² bodrum, 4.400 m² zemin ve 2.100 m² asma kattan oluşan betonarme nitelikli alışveriş merkezi ve depolama alanı olarak kullanılabilen kompleks aylık 90.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(8,25 TL/m²/ay)**

Değerlendirme: Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgedeki , 2013 yılı içerisindeki imar uygulamasındaki durdurma nedeniyle fiyatların negatif yönde etkilenmiş olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi, arsa ve yapı değerinin tespit edilmesine yönelik olarak kullanılmıştır.

Yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın bulunduğu arsanın konumu, arsa alanı (ortalama 5.000 m² ile 8.000 m² arasında olan arsalar revaçta olması), imar durumu, ticari potansiyeli, cephesi bulunduğu cadde, mevcut yapısına ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve günümüz ekonomik piyasa koşulları göz önünde bulundurularak nihai arsa birim m² **değerinin 900 TL olduğu** kanaatine varılmıştır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ**6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ**

Değerlemede emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

Ancak maliyet yönteminde kullanılacak arsa değeri bu yöntem ile elde edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti			
25029 Ada 13 Parsel	Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
	3.712	900	3.340.800

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmazın toplam nihai değeri; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen arsa değerine, parsel üzerindeki yapıların maliyet yöntemi çerçevesinde hesaplanan toplam yapı maliyet değeri eklenmek suretiyle tespit edilmiştir. Maliyet yöntemi ile nihai değer tespitine yönelik yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Maliyetler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığını, Yapı YAKLAŞIK Birim Maliyetleri, 2013 yılı verileri kullanılarak hesaplanmış, amortismanlar göz önünde bulundurulmuştur.

Maliyet Yöntemine Göre Değer			
Kullanım Amacı	Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
Arsa	3.712	900	3.340.800
Yapı	4.230	555,75	2.350.822
TOPLAM			5.691.622

Değerleme konusu 25029 ada 13 parselin yasal olarak (tapu nezdinde) arsa vasıflı olmasından dolayı arsa değeri : $3.712,00 \text{ m}^2 \times 900 \text{ TL} = 3.340.800 \text{ TL}$ üzerinden değer tespit edilmiştir. Değerleme konusu 25029 ada 13 parsel üzerinde yer alan toplam 4.230 m^2 kapalı alanı bulunan ve yerinde 3-B yapı sınıfından değerlendirilen yapı değeri : $4.230 \text{ m}^2 \times 585 \text{ TL/m}^2 \times \%5$ (Amortisman) = $2.350.822 \text{ TL}$ üzerinden değer tespit edilmiştir.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ

Değerlemesi yapılan mülkiyet hakkı, gelir üreten bir mülk ile ilgili olduğundan değerlemede gelir yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin "Direkt Kapitalizasyon" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın kira değeri, kira emsalleri dikkate alınarak tespit edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0.07-0.10 aralığında olup, 0.09 olarak takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER					
Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (Ro)	Taşınmazın Değeri (TL)
4230	9,25	39.127,5	469.530	0,09	5.217.000

Kira geliri rakamsal olarak, 39.127,5 TL/ay ve 469.530 TL/yıl olarak belirlenmiştir.

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

6.8. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme proje geliştirme niteliğinde değildir.

6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; imar planında belirtildiği fonksiyon kapsamında mevcut kullanımı şeklindedir.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemesi yapılan parselin içerisindeki yapı bütün olarak tek bir firmaya aittir. Bölünmüş kısımlar yoktur.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemede, maliyet yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmıştır.

Arsa değerleri yakın çevrede bulunan ve aynı özellikleri taşıyan parsellerin gerçekleşen satış fiyatları göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen arsa değerine, parsel üzerindeki yapıların maliyet yöntemi çerçevesinde hesaplanan toplam yapı maliyet değeri eklenmek suretiyle tespit edilen değer:

5.691.622 TL ,

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ise **5.217.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Kira gelirleri, yakın çevrede bulunan taşınmazların kira gelirleri dikkate alınmak suretiyle, emsal karşılaştırma yöntemi ile verilmiştir.

"Nihai Değer Takdiri"nde, maliyet yöntemi ile bulunan değer dikkate alınmış ve yuvarlatılmış rakam olarak **5.690.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme taşınmazın piyasa rayiç değeri tespiti amacıyla hazırlanmış olup, leasing firmasına yapılan ödemeler ve kalan miktar dikkate alınmamıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın vasfı halen "Arsa" olup üzerinde Kepez Belediyesi tarafından onaylanmış ve izni verilmiş bir yapı bulunmaktadır. Taşınmazın belediye dosyasındaki gerekli bütün belgeleri tamdır.

Değerleme konusu taşınmaz yapı kullanma izin belgesi (iskan) almış olmakla birlikte tapu kayıtlarında cins tashihi, kat mülkiyeti kurulmamış halen arsa vasıflı bir taşınmazdır. Taşınmazın ilgili tapu sicil müdürlüğünde bu işlemleri tamamlayarak (cins tashihi/kat mülkiyeti) yasal sürecinin tamamlaması gerekmektedir. Cins tashihi yapılabilmesi için gerekli olan evraklar (iskan) tamam olup, müracaatın yapılması gerekmektedir.

7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde, taşınmazın kullanımına uygun şekilde cins tashihi yapılarak tapudaki süreci tamamlaması gerekmekte olup, bu işlem için gerekli evraklar mevcut olduğundan, portföyde yer almasında herhangi bir engel görülmemiştir.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ			
BTM BİNASI	AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL/AY)	KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL/YIL)	KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (USD/YIL)
	39.127,5	469.530	225.735

Değerleme konusu taşınmazın yıllık kira getirisi, KDV Hariç;

469.530-TL (Dört yüz altmış dokuz bin beş yüz otuz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir

8.2.2. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

SATIŞ DEĞERİ			
BTM BİNASI	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
	5.690.000	6.714.200	2.735.576

Değerleme konusu taşınmazın değeri , KDV Hariç toplam rayiç değeri;

5.690.000-TL (Beş milyon altı yüz doksan bin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(24.12.2013 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,08.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Halil AKKAYA
SPK Lisans NO:401198
İnşaat Mühendisi



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAL
SPK Lisans No:400604
Harita Mühendisi
Genel Müdür Yardımcısı

