

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

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>3</b>
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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI .....	4
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI</b> .....	<b>4</b>
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
<b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b> .....	<b>7</b>
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 VARSAN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	11
<b>4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b> .....	<b>12</b>
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
<b>5. GENEL VE ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>18</b>
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	18
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	24
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b> .....	<b>26</b>
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
<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b> .....	<b>30</b>
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
<b>8. SONUÇ BÖLÜMÜ</b> .....	<b>36</b>
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	36
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	36
<b>9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)</b> .....	<b>37</b>

## 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 değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE 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 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 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 değerlendirilmesi 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

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

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

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

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

## **2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

### **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

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

Üsküdar/İSTANBUL'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

## **2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

### **2.3.1 PAZAR:**

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

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

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

### 2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların 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

<b>A BLOK 1 BB</b>	
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>B BLOK 1 BB</b>	
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 Kanununun 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 aynı 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 aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı 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 aynı 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 aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı 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.

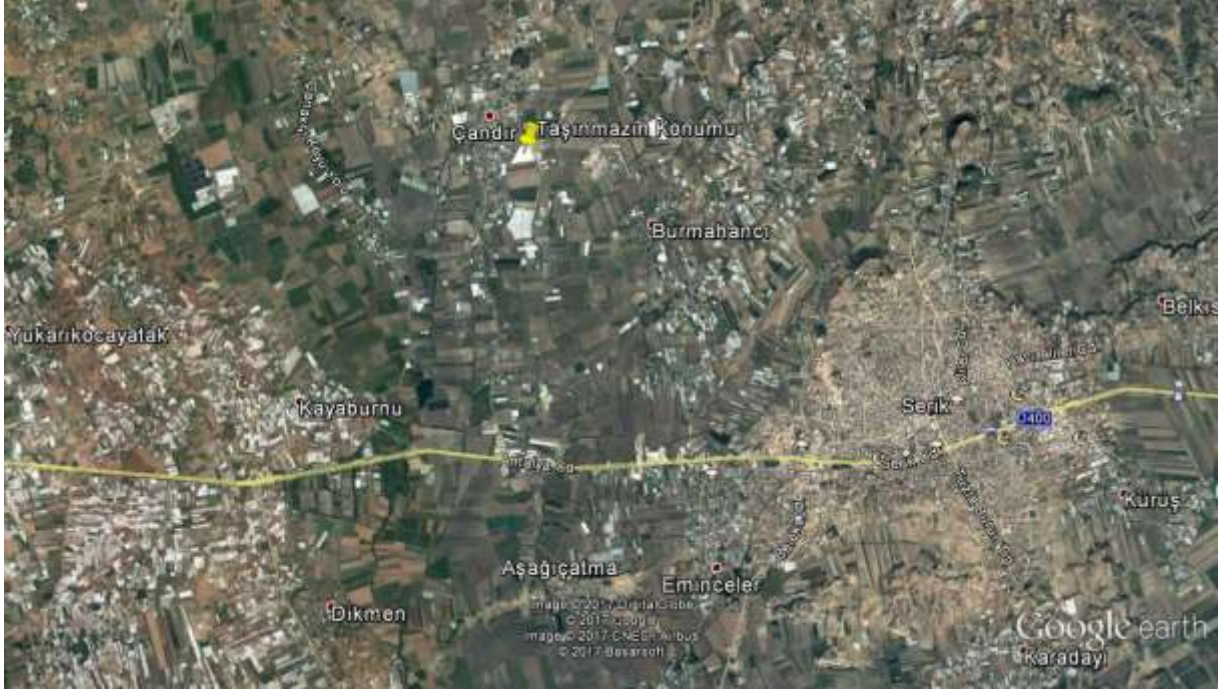
## BÖLÜM 4

### 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 konumlanmıştır. 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 m<sup>2</sup> 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 : VAR

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 m<sup>2</sup>'lik bölümü beton kaplıdır.

*A Blok 1 bağımsız bölüm numaralı Depo; 17369/42483 arsa payına sahip olup mimari projesine göre, 17.369 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
B-1	Ofis, Soyunma Odası, İmalathane, Depo, Wc	25.114,00 m <sup>2</sup>
		<b>42.483,00 m<sup>2</sup></b>

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

#### 5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

##### 5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



## Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km<sup>2</sup> 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

Yıl	Toplam - Total						İl ve ilçe merkezleri - Province and district centers						Beldiye 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	Toplam - Total	Erkek - Male	Kadın - Female	Toplam - Total	Erkek - Male	Kadın - Female	Toplam - Total	Erkek - Male	Kadın - Female	
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	45 747 859	24 528 585	24 838 874	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 <sup>(1)</sup>	71 517 180	35 901 154	35 616 046	53 611 723	26 946 806	26 664 917	47 965 377	8 954 348	8 961 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 <sup>(2)</sup>
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	47 754 093	8 872 563	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 722 980	37 043 182	36 679 806	56 222 236	28 388 656	27 933 580	47 580 632	8 734 326	8 766 395	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	57 389 706	28 853 576	28 536 131	47 338 563	8 679 370	8 698 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 384	37 858 168	37 871 216	58 448 431	29 348 230	29 102 281	47 178 953	8 682 536	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 <sup>(1)</sup>	76 667 864	38 473 395	38 194 504	70 834 413	35 135 795	34 898 418	4 633 451	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 <sup>(2)</sup>
2014	77 695 984	38 984 302	38 711 682	71 266 182	35 705 990	35 533 192	4 485 722	3 222 312	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	36 376 396	36 146 739	4 217 919	3 134 396	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 884 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 936 010	36 735 738	4 143 123	3 107 540	3 035 489	100,0	100,0	100,0	92,2	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

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

(1) Cinsiyete göre nüfus 1948 ve 1950 yılı sonuçları temelinden türetilmiştir.

(1) Population by sex has been calculated by 1948 and 1950 sex rates.

(2) İl, ilçe, belediye ve köyler nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar ışığında Adrese Veri Tabanı (AVT) içinde yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari değişiklik ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legislation 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) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "beldiye ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünme değişiklikleridir.

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

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "beldiye ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6390 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünme değişiklikleridir.

(4) The main reason of the major differences in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6390.

### 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 talep tabanlı olarak yüksek olduğu bir pazardır.



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

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

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

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

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

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

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

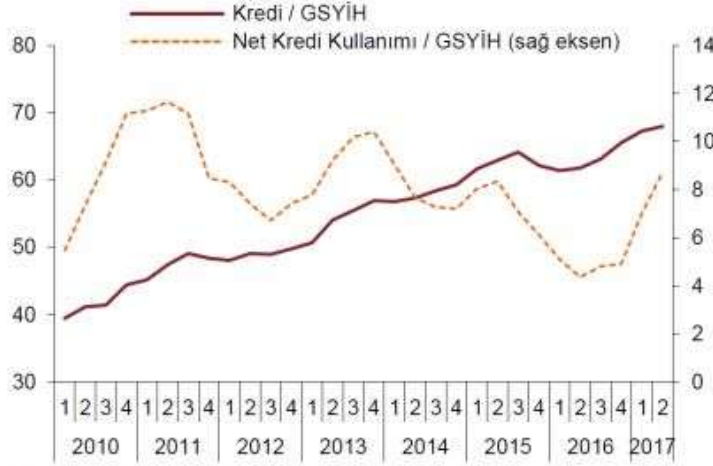
2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

2013 yılı itibarıyla gelinen 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 başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

### Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

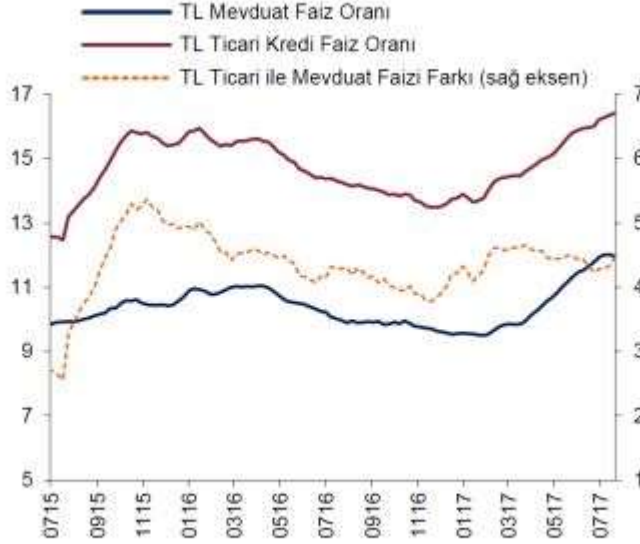


Kaynak: TCMB ve GYODER

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.

### Kullanılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

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

Kaynak: TBB, GYODER

Kullanılan 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. Yılısonu 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, kıydan 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 yükseklikindedir. Kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 km<sup>2</sup>'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 gelirin 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, değerlendirme 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 değerlendirme 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 m<sup>2</sup> alanlı 1326 parsel acil olarak 100 TL/m<sup>2</sup> bedelle satılıktır. (100.-TL/m<sup>2</sup>)

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

Yukarı Kocayatak Mahallesi'nde Antalya Alanya yoluna cepheli imar planı bulunmayan 22350 m<sup>2</sup> alanlı planı bulunmayan arazi 3.650.000.-TL bedelle satılıktır. (163.-TL/m<sup>2</sup>)

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

Antalya Alanya yoluna cepheli imar planı bulunmayan 59000 m<sup>2</sup> alanlı planı bulunmayan arazi 7.500.000.-TL bedelle satılıktır. (127.-TL/m<sup>2</sup>)

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

Antalya Alanya yoluna cepheli imar planı bulunmayan 72000 m<sup>2</sup> alanlı planı bulunmayan arazi 10.300.000.-TL bedelle kısa süre önce satılmıştır. (143.-TL/m<sup>2</sup>)

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

Antalya Alanya yoluna cepheli imar planı bulunmayan 50000 m<sup>2</sup> alanlı planı bulunmayan arazi 7.500.000.-TL bedelle satılıktır. (150.-TL/m<sup>2</sup>)

**# Emsal Kiralık Depo ve Fabrikalar****\* Emsal-: 8 Bölge Halkı**

Antalya Serik ilçesi Yukarıkocayatak Mahallesinde, Alanya yoluna 700 metre mesafede 16784 m<sup>2</sup> arsa içerisinde yer alan 7200 m<sup>2</sup> kapalı alanlı Şok Marketleri deposu 53000.-TL/ay kira ödemektedir. (7,36.-TL/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> kapalı alan 5800 m<sup>2</sup> açık alanı bulunan depo 25.000.-TL/ay bedelle kiralıktır. Depolar yalıtımlı olup soğuk hava deposu sistemi eklenebileceği belirtilmiştir. (6,90.-TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal-: 10 Remax Neo 0533 767 10 55**

Antalya Kepez ilçesi Altınova'da Havaalanı kavşağına yakın konumda yer alan 5,5 metre yüksekliğinde 2700 m<sup>2</sup> kapalı alan bulunan depo 23.000.-TL/ay bedelle kiralıktır. Depolar yalıtımlı olup soğuk hava deposu sistemi eklenebileceği belirtilmiştir. (8,50.-TL/m<sup>2</sup>)

**# 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 m<sup>2</sup> alanlı depo 2.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (889.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-12: Angel MTK Gayrimenkul 242 462 2882**

Aksu ilçesinde ancak benzer fonksiyonlarda taşınmazların yer aldığı benzer nitelikli bölgede konumlu 2000 m<sup>2</sup> alanlı depo 2.975.000.-TL bedel ile satılıktır. (1.488.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-13: Angel MTK Gayrimenkul 242 462 2882**

Aksu ilçesinde ancak benzer fonksiyonlarda taşınmazların yer aldığı benzer nitelikli bölgede konumlu 800 m<sup>2</sup> alanlı depo 1.150.000.-TL bedel ile satılıktır. (1.438.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-14: Derya Emlak 242 887 2713**

Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla Kumluca merkezine oldukça yakın konumda yaklaşık 10000m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 7000 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 kullanımınıdır. 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 <sup>2</sup> DEĞERİ		163	127	143	150			
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER			
		0%	0%	0%	0%			
İMAR KOŞULLARI		E:0	E:0	E:0	E:0			
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ			
		20%	20%	20%	20%			
FONKSİYON	Depolama	Tarım	Tarım	Tarım	Tarım			
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ			
		20%	20%	20%	20%			
ULAŞIM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ			
<b>REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		20%	20%	20%	20%			
KONUM		BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER			
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	20%	20%	0%			
DİĞER BİLGİLER								
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>								
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		60%	80%	80%	60%			
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>250</b>	<b>261</b>	<b>229</b>	<b>258</b>	<b>240</b>			
<b>Salt Arsa Değeri</b>		(1 / 1)	x	250 TL/M <sup>2</sup>	x	69.424,50 m <sup>2</sup>	=	<b>17.356.000 ₺</b>

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 250.- TL/m<sup>2</sup>, 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 kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri binanın yapılaşma tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.021.-TL'dir. İna inşaat giderleri bu birim fiyat baz alınarak yapı ruhsat alanı üzerinden hesaplanmıştır. Elde edilen bu değere bina maliyetinin 3,00% ü oranında peyzaj giderleri ve 3,00% oranında Altyapı, Projelendirme ve Uygulama Gideri ilave edilmiştir. Bunların dışında "Proje riski, finansman maliyeti ve diğer ilave giderler" başlığı altında her projede, inşaat alanına ve dolayısı ile inşaat süresine bağlı olmak kaydıyla, farklı oranlarda olmak üzere risk maliyeti eklenmiştir. Söz konusu Proje riski ve Finansman Maliyeti oranı, 35.000 m<sup>2</sup> inşaatın 1 yılda tamamlanacağı kabulü ile 6 aydan sonra oluşması beklenen bir maliyet olarak hesaplamada dikkate alınmıştır. İndirgeme oranı %13,00 olarak

kabul edilmiş olup 6 aydan sonra devam eden her 1 yıllık inşa süreci için %13,00 risk primi ve finansman maliyeti eklenmiştir. Yapı 2016 yılında inşa edilmiş olduğundan amortisman indirilmesi yapılmamıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi		
Toplam İnşaat Alanı		42.483,00 m <sup>2</sup>
İnşaat Birim m <sup>2</sup> Değeri (IV-B)		1.021 ₺/m <sup>2</sup>
Toplam Bina İnşaat Gideri		43.375.000 ₺
Peyzaj Giderleri	3,00%	1.301.000 ₺
Altyapı, Projelendirme, Uygulama Giderleri	3,00%	1.301.000 ₺
Proje riski ve finansman maliyeti ve diğer ilave giderler	9,28%	4.025.000 ₺
Amortisman		0 ₺
Toplam Proje Yatırım Maliyeti		50.002.000 ₺
<b>Gerçekleşmiş Maliyet</b>	<b>100,00%</b>	<b>50.002.000 ₺</b>
<b>Kalan Yatırım Maliyeti</b>	<b>0,00%</b>	

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

<b>Arsa TOPLAM DEĞERİ</b>	250 TL/M <sup>2</sup>	X	69.424,50 M <sup>2</sup>	=	<b>17.356.000 .-TL</b>
<b>Gerçekleşmiş Yatırımların Maliyeti</b>	1.176,99 TL/M <sup>2</sup>	X	42.483,00 M <sup>2</sup>	=	<b>50.002.000 .-TL</b>
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>67.358.000 .-TL</b>

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 17.356.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 50.002.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 67.358.000.-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	1.177	20.443.313	27.539.000
B1	25114/42483	41041	250	10.260.000	25114	1.177	29.559.178	39.819.000
								<b>67.358.000</b>

### 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 <sup>2</sup> DEĞERİ		889	1.488	1.438	1.315
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK 20%	ÇOK KÜÇÜK 20%	ÇOK KÜÇÜK 20%	KÜÇÜK 10%
İMAR KOŞULLARI					
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E: 0.60	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 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%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.440</b>	<b>1.156</b>	<b>1.636</b>	<b>1.509</b>	<b>1.447</b>

Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri (1 / 1) x 1.440 TL/M<sup>2</sup> x 17.369,00 m<sup>2</sup> = **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/m<sup>2</sup> 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
<b>TOPLAM DEĞER</b>				<b>61.175.000</b>

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 %9'luk 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 <sup>2</sup> 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				
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 10%	KÖTÜ 10%	KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		25%	35%	35%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>10,03</b>	<b>9,20</b>	<b>9,38</b>	<b>11,50</b>

Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	x	10,03 TL/M <sup>2</sup>	x	17.369,00 m <sup>2</sup>	=	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 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

## BÖLÜM 8

### 8.SONUÇ BÖLÜMÜ

#### 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede 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 67.358.000.-TL (AltmışYediMilyon-ÜçYüzElliSekizBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

A BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	27.539.000.-TL	7.214.261.-\$

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 32.496.020,-TL'dir.

B BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	39.819.000.-TL	10.431.195.-\$

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 46.986.420,-TL'dir.

1561 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	67.358.000.-TL	17.645.456.-\$

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 79.482.440,-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		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotograf		
	İlçesi	SERİK						
	Mahallesi	CANDIR						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
		1561	2 BLOKLU TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSAZ	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	69.424,50 m <sup>2</sup>	
Sırtırı	Plannedir							
Zemin Sıra No : 89729028								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Btm. No.	
0,00		Depo		17369/82483	46	70408	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kliden KM ne Geçiş ve Cins Değişikliği İşleminde							
	Edinme Sebebi							
Sahibi	REYSAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.		9255	1	1		10/07/2015	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<small>NOT: 1 Mülkiyetin devri için tapu senedi ile ilgili diğer belgelerin mevcut olması esastir.  2 Tapu Kanunu hükümlerine göre tapu senedi ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne ibraz olunmalıdır.</small>								
D.M.O. Başım İjt. ME.								
Öneri Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Stok No 199								





## TAKBİS BELGELERİ

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:ADEN FEKER Tarih:11/10/2017 3:41:58 PM  
MuhurNo:037047148112 DekontNo:20171118-2917-PO1051 BayramNo:24811

Tapınma Tipi:	BağimsizBölüm	Ada/Parsel:	/1561
Tapınma ID:	89729028	AT Yüselçme(m2):	69424.50
İl/İlçe	ANTALYA/SERİK	Tapınma Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Serik TM	Blok/Kat/Daire/BNo:	A/DEMİR//1
Mahalle/Soy Adı:	ÇANDIR H	Bağimsiz Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	17369/42483
Cilt/Sayfa No:	1/1	Ana Tapınma Nitelik	2 - BLOKLU TER KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSAZ
Sayı Durum:	Aktif	Ana Tapınma Cilt/Sayfa No	10/2168

#### TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

[Riese] Sistem No	Malik	El Birliği No	Klas Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(M) 307977213	(SH:6590584) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Serik TM Kat İrtifaki Tesisi 10/07/2015 - 9255	-

[Rehin] AlanAklarlar	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Rakka.
----------------------	------	------	-------------	------	---------------------	------------

(SH:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	7800000.000SD	914 yıllık	1/0	F.B.K.	Serik TM 10/07/2015 - 9255	Yok
(SH:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	20400000.000TL	yıllık % 32	2/0	F.B.K.	Serik TM 10/07/2015 - 9255	Var



**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıt Adı: ALEN FENER Tarih: 11/10/2017 2:41:57 PM  
MektupNo:037017248122 DekontNo:20171110-2317-F01052 BaşvuruNo:24812

Taşınmaz Tipi:	BeğenimsizBolum	Ada/Parşel:	71661
Taşınmaz ID:	88729029	AT Yüzölçümü(m2):	69424.50
İl/ilçe:	ANTALYA/SERİK	Taşınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Serik TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/TEMİN//1
Mahalle/Soy Adı:	ÇAMDIR M	Beğenimsiz Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Alan Fay/Payda:	25114/42483
Gilt/Sayfa No:	1/2	Alan Taşınmaz Nitelik:	2 BİÇİMLİ TER KATLI DEĞERLİ DEPO
Kayıt Durum:	Aktif	Alan Taşınmaz Gilt/Sayfa No:	20/2165

**TAŞINIMADA AIT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Deftar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Teskin Sebabi-Tarih- Yevmiye
(AT Üzeri)Bey an	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 3. fıkrasının (a) bendii uygulamasına tabidir.		Serik TM 10/11/2014 - 12599	-
(AT Üzeri)Bey an	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 3. fıkrasının (a) bendii uygulamasına tabidir.		Serik TM 10/11/2014 - 12599	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Fay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi- Tarih-Yevmiye	Teskin Sebabi- Tarih-Yevmiye
(Ml) 307977220	(EN:6590586) REYNAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7250441817	-	1 / 1	-	Serik TM Kat İrtifakı Tesisi 10/07/2015 - 9255	-

(Behin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derese/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
--------------------------	------	------	-------------	------	-------------------------	-----------

(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	7800000.00USD	414 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 4 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 Kızılderesi| 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 : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ  
Adres : Abdurrahmangazi mah. Bahriye Sok No:8  
SULTANBEYLİ İSTANBUL

Sayı : 24  
Konu : İmar Durumu

İlgili : 15.01.2015 Tarih ve ..... sayılı yazıyla karşıdır.

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 gösterilmemiştir.  
4-Otopark girişi yasak yollardan cephe alan parselden otopark bedeli alınacak, diğer yerlerde otopark ihtiyacı kendi parselinde çözümlenecektir.  
5-Çandır 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Lejant hükümleri ve planı 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	Bina Yüksekliği : 12.50 m	İnşaat Nizamı : ---
Bina Derinliği : ---	On Bahçe Mesafesi : 25.00 m - 15.00 m	TAKS % : ---
Yan Bahçe Mesafesi : 15.00 m	Arka Bahçe Mesafesi : ---	KAKS % : 0.60
Kat Almaçak Nokta : Zemin Tespiti	Subasman Kotu : ---	

İmar durumu imar plan ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

İmar çapı ücreti : 850.00 TL  
Makbuz No : B/431922  
İmar durumu tahvil edilmiştir. 15.01.2015

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

TASLUK EDEN  
15.01.2015







**YAPI RUHSATI B BLOK**

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsatlı Yapan Kurum: SERİK BELEDİYESİ		2. Ruhsatlı yapılan yapının adresi: ANTALYA		3. Ruhsatın veriliş tarihi: 24/02/2015		10. Ruhsat no: 191/5336		11. B1 ruhsat tarihi: 34		12. B1 ruhsat no: 19.01.2015	
3. İlçe: SERİK		4. İlçe: SERİK		5. Yarı yapı: <input type="checkbox"/>		10. Restorasyon: <input type="checkbox"/>		13. İmar planı sayı tarihi: 15.01.2015		15. İmar durumu no: 34	
6. Yarı yapı: <input type="checkbox"/>		7. Yarı yapı: <input type="checkbox"/>		8. Et. bina: <input type="checkbox"/>		13. Pasajlık: <input type="checkbox"/>		17. Parçeleme planı sayı tarihi: DEPD		18. Parçeleme durumu: DEPD	
9. Kat sayısı: <input type="checkbox"/>		10. Kat sayısı: <input type="checkbox"/>		11. Etilerli binalar: <input type="checkbox"/>		14. Malikane binalar: <input type="checkbox"/>		20. Tapu tesisi belgesi vatan kurum: SERİK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tesisi belgesi tarihi: 10.11.2014	
12. Etilerli binalar: <input type="checkbox"/>		13. Etilerli binalar: <input type="checkbox"/>		14. Etilerli binalar: <input type="checkbox"/>		15. Etilerli binalar: <input type="checkbox"/>		22. Tapu tesisi belgesi no: 12.509		23. CED rapor sayı tarihi: 24/02/2020	
16. Etilerli binalar: <input type="checkbox"/>		17. Etilerli binalar: <input type="checkbox"/>		18. Etilerli binalar: <input type="checkbox"/>		19. Etilerli binalar: <input type="checkbox"/>		24. Planlanan inşaat başlangıç tarihi: 20		25. Planlanan inşaat bitiş tarihi: 20	
26. Etilerli binalar: <input type="checkbox"/>		27. Etilerli binalar: <input type="checkbox"/>		28. Etilerli binalar: <input type="checkbox"/>		29. Etilerli binalar: <input type="checkbox"/>		30. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 24/02/2020			
3. Pafta No: 026-03-D-4-A-025-A-01-C-3			4. Ada No: 1381			5. Parsel No: 8 BLOK			6. Blok No: 7. Bağımsız bölme no:		
8. Blok No: 8 BLOK			9. Bağımsız bölme no:			10. Bağımsız bölme no:			11. Bağımsız bölme no:		
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin			
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: REYFAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MUSTAFA CÜNEYT ÖRNGÜLLÜ, TAM ER İNŞAAT TAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 71950072348				42. Adı soyadı, unvanı: TARK KALKAN İNŞAAT MÜHENDİSİ			
28. Dağıtıcı vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ				33. Oda sicil no: 3714883				33. TC kimlik no: 1509602048			
29. Vergi kimlik no: 7350541817				34. Dağıtıcı vergi dairesi adı: YENİHALLE				35. Vergi kimlik no: 8170160758			
30. Adres: ABDURRAHMANGAZİ MAH. BAŞRIYE SK. NO: 8 SAHÇATEPE / İSTANBUL				36. Sigorta sicil no: 05.02.2015				37. Sözleşme tarihi: 03.04.2015			
31. İmza: [İmza]				38. Sözleşme no: 03452				39. Yapı mütahhidinin yapı belge no: 000421285970262			
40. Sicile esas adres: YENİÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 38 İÇ KAPI NO: 2 YENİHALLE / ANKARA				41. İmza: [İmza]				45. Sigorta sicil no: 06.02.2015			
42. Sicile esas adres: KÜLTÜR MAH. 3844 SK. NO: 9 İÇ KAPI NO: 8 KEPEZ / ANTALYA				43. İmza: [İmza]				46. Sözleşme tarihi: 06.02.2015			
47. Sözleşme no:				48. İmza: [İmza]				49. İmza: [İmza]			
50. Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler				51. Bağımsız bölme sayı: 1				52. Yüzölçümü (m2): 25114			
53. Bazen yapı sayı: 1				54. Yarı yapı bağımsız bölme sayı: 1				55. Yapıda korut bölme (daire) sayı: 25114			
56. Toplam yapı sayı: 2				57. Toplam bağımsız bölme sayı: 2				58. Toplam korut bölme (daire) sayı: 42483			
59. Yapının yol kölu adı kat sayı: 1				60. Yapının yol kölu (daire) kat sayı: 1				61. Yapının toplam kat sayı: 1			
62. Yapının yol kölu adı yitkisi (m): 11,1				63. Yapının yol kölu (daire) yitkisi (m): 11,1				64. Yapının toplam yitkisi (m): 11,1			
65. Yapının toplam kat sayı: 1				66. Yapının toplam yitkisi (m): 11,1				67. Yarı yapı inşaat alanı (m2): 25114			
68. Yarı yapı inşaat alanı (m2): 42483				69. Yarı yapı inşaat alanı (m2): 42483				70. Yarı yapı inşaat alanı (m2): 42483			
71. Yapının sınıfı: B				72. Yapının sınıfı: B				73. 1 m2 maliyeti: 421			
74. Yapının maliyeti (TL): 879990				75. Yapının erte değeri (TL): 563195,8				76. Yarı yapı alanı (TL): 8373065,8			
77. Form düzenlenmiş maliyeti (TL): 879900				78. Yarı yapı alanı (TL): 8373065,8				79. Yarı yapı alanı (TL): 8373065,8			
Yapının Teknik Özellikleri											
79. İnşaat Sistemi				80. Temeller				81. Otak Kullanım Alanları			
82. İçerik Sistemi				83. Dış Duvar				84. İçerik Sistemi			
85. İçerik Sistemi				86. İçerik Sistemi				87. İçerik Sistemi			
88. İçerik Sistemi				89. İçerik Sistemi				90. İçerik Sistemi			
Yapı Projeleri											
91. Çizim tarihi: 08.01.2015		92. Çizim tarihi: 08.02.2015		93. Çizim tarihi: 05.02.2015		94. Çizim tarihi: 05.02.2015		95. Çizim tarihi: 19.01.2015		96. Çizim tarihi: 18.01.2015	
97. Çizim tarihi: 14.01.2015		98. Çizim tarihi: 14.01.2015		99. Çizim tarihi: 14.01.2015		100. Çizim tarihi: 14.01.2015		101. Çizim tarihi: 14.01.2015		102. Çizim tarihi: 14.01.2015	
103. Çizim tarihi: 14.01.2015		104. Çizim tarihi: 14.01.2015		105. Çizim tarihi: 14.01.2015		106. Çizim tarihi: 14.01.2015		107. Çizim tarihi: 14.01.2015		108. Çizim tarihi: 14.01.2015	
109. Çizim tarihi: 14.01.2015		110. Çizim tarihi: 14.01.2015		111. Çizim tarihi: 14.01.2015		112. Çizim tarihi: 14.01.2015		113. Çizim tarihi: 14.01.2015		114. Çizim tarihi: 14.01.2015	
115. Çizim tarihi: 14.01.2015		116. Çizim tarihi: 14.01.2015		117. Çizim tarihi: 14.01.2015		118. Çizim tarihi: 14.01.2015		119. Çizim tarihi: 14.01.2015		120. Çizim tarihi: 14.01.2015	
121. Çizim tarihi: 14.01.2015		122. Çizim tarihi: 14.01.2015		123. Çizim tarihi: 14.01.2015		124. Çizim tarihi: 14.01.2015		125. Çizim tarihi: 14.01.2015		126. Çizim tarihi: 14.01.2015	
127. Çizim tarihi: 14.01.2015		128. Çizim tarihi: 14.01.2015		129. Çizim tarihi: 14.01.2015		130. Çizim tarihi: 14.01.2015		131. Çizim tarihi: 14.01.2015		132. Çizim tarihi: 14.01.2015	
133. Çizim tarihi: 14.01.2015		134. Çizim tarihi: 14.01.2015		135. Çizim tarihi: 14.01.2015		136. Çizim tarihi: 14.01.2015		137. Çizim tarihi: 14.01.2015		138. Çizim tarihi: 14.01.2015	
139. Çizim tarihi: 14.01.2015		140. Çizim tarihi: 14.01.2015		141. Çizim tarihi: 14.01.2015		142. Çizim tarihi: 14.01.2015		143. Çizim tarihi: 14.01.2015		144. Çizim tarihi: 14.01.2015	
145. Çizim tarihi: 14.01.2015		146. Çizim tarihi: 14.01.2015		147. Çizim tarihi: 14.01.2015		148. Çizim tarihi: 14.01.2015		149. Çizim tarihi: 14.01.2015		150. Çizim tarihi: 14.01.2015	
151. Çizim tarihi: 14.01.2015		152. Çizim tarihi: 14.01.2015		153. Çizim tarihi: 14.01.2015		154. Çizim tarihi: 14.01.2015		155. Çizim tarihi: 14.01.2015		156. Çizim tarihi: 14.01.2015	
157. Çizim tarihi: 14.01.2015		158. Çizim tarihi: 14.01.2015		159. Çizim tarihi: 14.01.2015		160. Çizim tarihi: 14.01.2015		161. Çizim tarihi: 14.01.2015		162. Çizim tarihi: 14.01.2015	
163. Çizim tarihi: 14.01.2015		164. Çizim tarihi: 14.01.2015		165. Çizim tarihi: 14.01.2015		166. Çizim tarihi: 14.01.2015		167. Çizim tarihi: 14.01.2015		168. Çizim tarihi: 14.01.2015	
169. Çizim tarihi: 14.01.2015		170. Çizim tarihi: 14.01.2015		171. Çizim tarihi: 14.01.2015		172. Çizim tarihi: 14.01.2015		173. Çizim tarihi: 14.01.2015		174. Çizim tarihi: 14.01.2015	
175. Çizim tarihi: 14.01.2015		176. Çizim tarihi: 14.01.2015		177. Çizim tarihi: 14.01.2015		178. Çizim tarihi: 14.01.2015		179. Çizim tarihi: 14.01.2015		180. Çizim tarihi: 14.01.2015	
181. Çizim tarihi: 14.01.2015		182. Çizim tarihi: 14.01.2015		183. Çizim tarihi: 14.01.2015		184. Çizim tarihi: 14.01.2015		185. Çizim tarihi: 14.01.2015		186. Çizim tarihi: 14.01.2015	
187. Çizim tarihi: 14.01.2015		188. Çizim tarihi: 14.01.2015		189. Çizim tarihi: 14.01.2015		190. Çizim tarihi: 14.01.2015		191. Çizim tarihi: 14.01.2015		192. Çizim tarihi: 14.01.2015	
193. Çizim tarihi: 14.01.2015		194. Çizim tarihi: 14.01.2015		195. Çizim tarihi: 14.01.2015		196. Çizim tarihi: 14.01.2015		197. Çizim tarihi: 14.01.2015		198. Çizim tarihi: 14.01.2015	
199. Çizim tarihi: 14.01.2015		200. Çizim tarihi: 14.01.2015		201. Çizim tarihi: 14.01.2015		202. Çizim tarihi: 14.01.2015		203. Çizim tarihi: 14.01.2015		204. Çizim tarihi: 14.01.2015	
205. Çizim tarihi: 14.01.2015		206. Çizim tarihi: 14.01.2015		207. Çizim tarihi: 14.01.2015		208. Çizim tarihi: 14.01.2015		209. Çizim tarihi: 14.01.2015		210. Çizim tarihi: 14.01.2015	
211. Çizim tarihi: 14.01.2015		212. Çizim tarihi: 14.01.2015		213. Çizim tarihi: 14.01.2015		214. Çizim tarihi: 14.01.2015		215. Çizim tarihi: 14.01.2015		216. Çizim tarihi: 14.01.2015	
217. Çizim tarihi: 14.01.2015		218. Çizim tarihi: 14.01.2015		219. Çizim tarihi: 14.01.2015		220. Çizim tarihi: 14.01.2015		221. Çizim tarihi: 14.01.2015		222. Çizim tarihi: 14.01.2015	
223. Çizim tarihi: 14.01.2015		224. Çizim tarihi: 14.01.2015		225. Çizim tarihi: 14.01.2015		226. Çizim tarihi: 14.01.2015		227. Çizim tarihi: 14.01.2015		228. Çizim tarihi: 14.01.2015	
229. Çizim tarihi: 14.01.2015		230. Çizim tarihi: 14.01.2015		231. Çizim tarihi: 14.01.2015		232. Çizim tarihi: 14.01.2015		233. Çizim tarihi: 14.01.2015		234. Çizim tarihi: 14.01.2015	
235. Çizim tarihi: 14.01.2015		236. Çizim tarihi: 14.01.2015		237. Çizim tarihi: 14.01.2015		238. Çizim tarihi: 14.01.2015		239. Çizim tarihi: 14.01.2015		240. Çizim tarihi: 14.01.2015	
241. Çizim tarihi: 14.01.2015		242. Çizim tarihi: 14.01.2015		243. Çizim tarihi: 14.01.2015		244. Çizim tarihi: 14.01.2015		245. Çizim tarihi: 14.01.2015		246. Çizim tarihi: 14.01.2015	
247. Çizim tarihi: 14.01.2015		248. Çizim tarihi: 14.01.2015		249. Çizim tarihi: 14.01.2015		250. Çizim tarihi: 14.01.2015		251. Çizim tarihi: 14.01.2015		252. Çizim tarihi: 14.01.2015	
253. Çizim tarihi: 14.01.2015		254. Çizim tarihi: 14.01.2015		255. Çizim tarihi: 14.01.2015		256. Çizim tarihi: 14.01.2015		257. Çizim tarihi: 14.01.2015		258. Çizim tarihi: 14.01.2015	
259. Çizim tarihi: 14.01.2015		260. Çizim tarihi: 14.01.2015		261. Çizim tarihi: 14.01.2015		262. Çizim tarihi: 14.01.2015		263. Çizim tarihi: 14.01.2015		264. Çizim tarihi: 14.01.2015	
265. Çizim tarihi: 14.01.2015		266. Çizim tarihi: 14.01.2015		267. Çizim tarihi: 14.01.2015		268. Çizim tarihi: 14.01.2015		269. Çizim tarihi: 14.01.2015		270. Çizim tarihi: 14.01.2015	
271. Çizim tarihi: 14.01.2015		272. Çizim tarihi: 14.01.2015		273. Çizim tarihi: 14.01.2015		274. Çizim tarihi: 14.01.2015		275. Çizim tarihi: 14.01.2015		276. Çizim tarihi: 14.01.2015	
277. Çizim tarihi: 14.01.2015		278. Çizim tarihi: 14.01.2015		279. Çizim tarihi: 14.01.2015		280. Çizim tarihi: 14.01.2015		281. Çizim tarihi: 14.01.2015		282. Çizim tarihi: 14.01.2015	
283. Çizim tarihi: 14.01.2015		284. Çizim tarihi: 14.01.2015		285. Çizim tarihi: 14.01.2015		286. Çizim tarihi: 14.01.2015		287. Çizim tarihi: 14.01.2015		288. Çizim tarihi: 14.01.2015	
289. Çizim tarihi: 14.01.2015		290. Çizim tarihi: 14.01.2015		291. Çizim tarihi: 14.01.2015		292. Çizim tarihi: 14.01.2015		293. Çizim tarihi: 14.01.2015		294. Çizim tarihi: 14.01.2015	
295. Çizim tarihi: 14.01.2015		296. Çizim tarihi: 14.01.2015		297. Çizim tarihi: 14.01.2015		298. Çizim tarihi: 14.01.2015		299. Çizim tarihi: 14.01.2015		300. Çizim tarihi: 14.01.2015	
301. Çizim tarihi: 14.01.2015		302. Çizim tarihi: 14.01.2015		303. Çizim tarihi: 14.01.2015		304. Çizim tarihi: 14.01.2015		305. Çizim tarihi: 14.01.2015		306. Çizim tarihi: 14.01.2015	
307. Çizim tarihi: 14.01.2015		308. Çizim tarihi: 14.01.2015		309. Çizim tarihi: 14.01.2015		310. Çizim tarihi: 14.01.2015		311. Çizim tarihi: 14.01.2015		312. Çizim tarihi: 14.01.2015	
313. Çizim tarihi: 14.01.2015		314. Çizim tarihi: 14.01.2015		315. Çizim tarihi: 14.01.2015		316. Çizim tarihi: 14.01.2015		317. Çizim tarihi: 14.01.2015		318. Çizim tarihi: 14.01.2015	
319. Çizim tarihi: 14.01.2015		320. Çizim tarihi: 14.01.2015		321. Çizim tarihi: 14.01.2015		322. Çizim tarihi: 14.01.2015		323. Çizim tarihi: 14.01.2015		324. Çizim tarihi: 14.01.2015	
325. Çizim tarihi: 14.01.2015		326. Çizim tarihi: 14.01.2015		327. Çizim tarihi: 14.01.2015		328. Çizim tarihi: 14.01.2015		329. Çizim tarihi: 14.01.2015		330. Çizim tarihi: 14.01.2015	
331. Çizim tarihi: 14.01.2015		332. Çizim tarihi: 14.01.2015		333. Çizim tarihi: 14.01.2015		334. Çizim tarihi: 14.01.2015		335. Çizim tarihi: 14.01.2015		336. Çizim tarihi: 14.01.2015	
337. Çizim tarihi: 14.01.2015		338. Çizim tarihi: 14.01.2015		339. Çizim tarihi: 14.01.2015		340. Çizim tarihi: 14.01.2015		341. Çizim tarihi: 14.01.2015		342. Çizim tarihi: 14.01.2015	
343. Çizim tarihi: 14.01.2015		344. Çizim tarihi: 14.01.2015		345. Çizim tarihi: 14.01.2015		346. Çizim tarihi: 14.01.2015		347. Çizim tarihi: 14.01.2015		348. Çizim tarihi: 14.01.2015	
349. Çizim tarihi: 14.01.2015		350. Çizim tarihi: 14.01.2015		351. Çizim tarihi: 14.01.2015		352. Çizim tarihi: 14.01.2015		353. Çizim tarihi: 14.01.2015		354. Çizim tarihi: 14.01.2015	
355. Çizim tarihi: 14.01.2015		356. Çizim tarihi: 14.01.2015		357. Çizim tarihi: 14.01.2015		358. Çizim tarihi: 14.01.2015		359. Çizim tarihi: 14.01.2015		360. Çizim tarihi: 14.01.2015	
361. Çizim tarihi: 14.01.2015		362. Çizim tarihi: 14.01.2015		363. Çizim tarihi: 14.01.2015		364. Çizim tarihi: 14.01.2015		365. Çizim tarihi: 14.01.2015		366. Çizim tarihi: 14.01.2015	
367. Çizim tarihi: 14.01.2015		368. Çizim tarihi: 14.01.2015		369. Çizim tarihi: 14.01.2015		370. Çizim tarihi: 14.01.2015		371. Çizim tarihi: 14.01.2015		372. Çizim tarihi: 14.01.2015	
373. Çizim tarihi: 14.01.2015		374. Çizim tarihi: 14.01.2015		375. Çizim tarihi: 14.01.2015		376. Çizim tarihi: 14.01.2015		377. Çizim tarihi: 14.01.2015		378. Çizim tarihi: 14.01.2015	
379. Çizim tarihi: 14.01.2015		380. Çizim tarihi: 14.01.2015		381. Çizim tarihi: 14.01.2015		382. Çizim tarihi: 14.01.2015		383. Çizim tarihi: 14.01.2015		384. Çizim tarihi: 14.01.2015	
385. Çizim tarihi: 14.01.2015		386.									










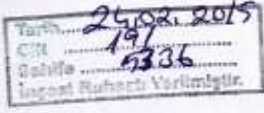


MİMARİ PROJE

**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
ÖNVANI	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.	ÖNVANI	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.
KURULUŞ TARİHİ	2013	KURULUŞ TARİHİ	2013
KURULUŞ YERİ	ANKARA	KURULUŞ YERİ	ANKARA

PROJE NİTELİĞİ	PROJE MÜELLİFİ	ÖNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ PROJE	MAHİR AYDUĞAN	MİMAR	23440	 Mahir AYDUĞAN Mimar Oda Sicil No: 23440

MESLEK ODASI ONAYI	YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI
 Tarih: 25.02.2015 Cm: 197 Sahife: 5336 İmza: İsmail Hakkı Karadağ	 AKDENİZ İNŞAAT KURULUŞU Yapı Denetim Kuruluşu No: 23440 Kamusal İD: 2013/2013/171  Mimarlar Odası Ankara Şubesi Proje ve İmarat Denetim Oda Sicil No: 23440

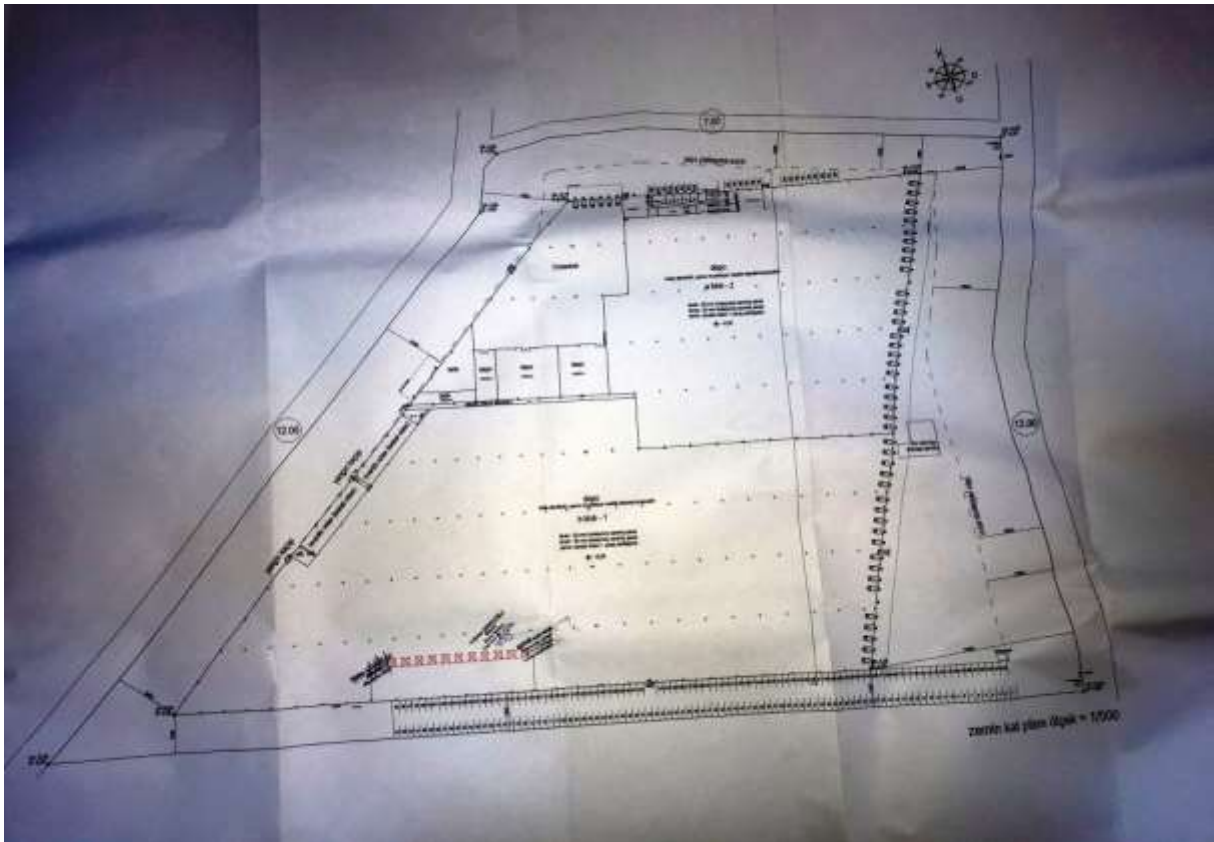
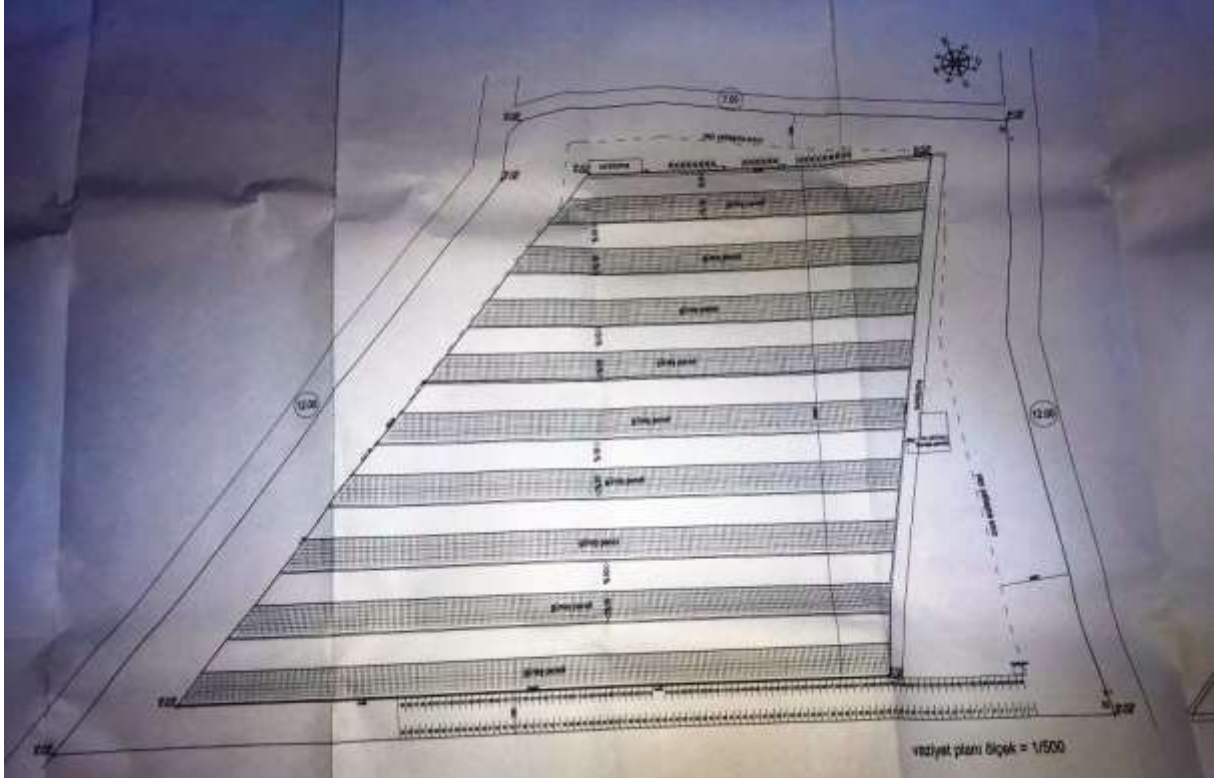
PROJE İLE İLGİLİ BİLGİLER		YAPILAN İŞİN	
PARSEL ALANI	69424,50	NEVİ	MİMARİ PROJE
BAHÇE ALANI	27142,42	ODA PROJE KAYIT NO	
HİZMET SINIFI	2 B		

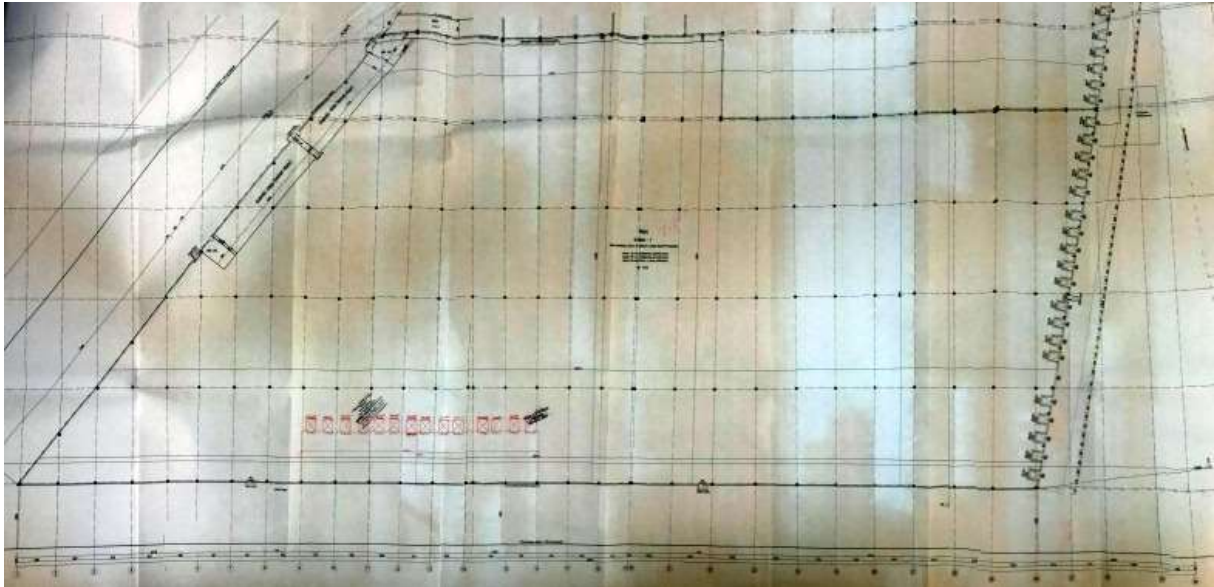
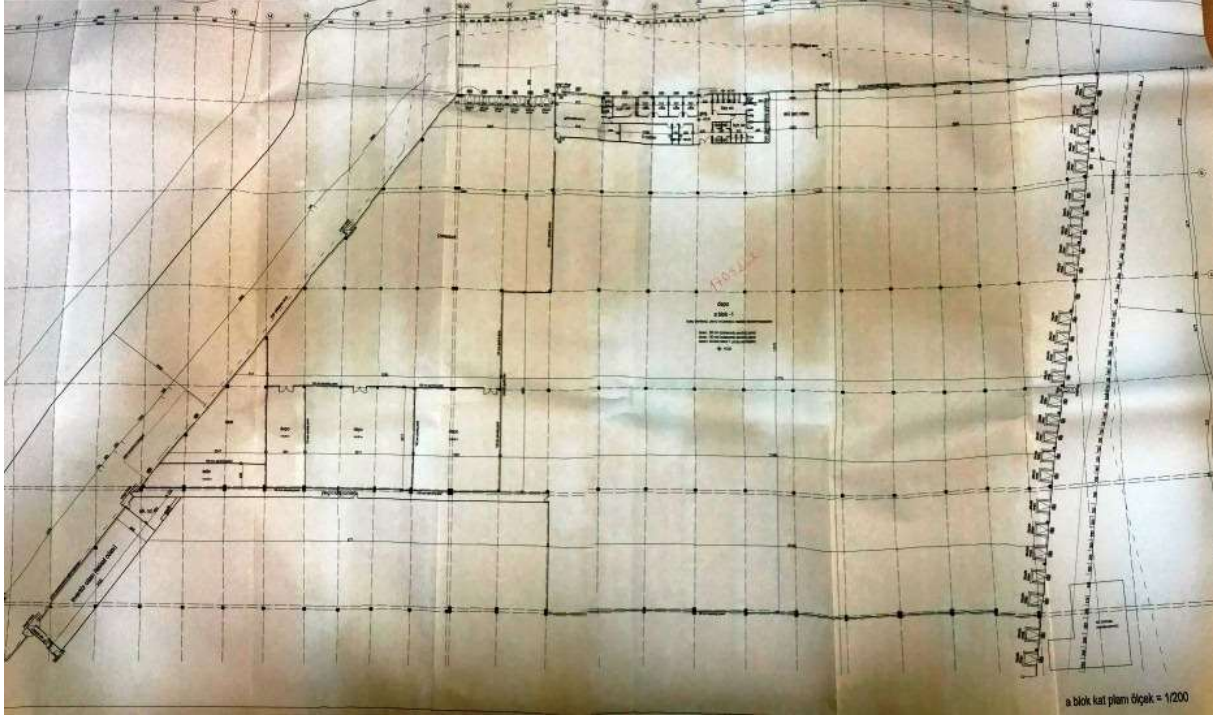
YAPININ		YAPI MÜTEAHHİTİ	
SAHİBİ	REYHAN GAYRİMENKUL YATIRIM	TAMER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.	
KULLANMA AMACI	DEPO ÇIKARTILMIŞ A.Ş.		

ARSANIN	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTASI	ADA NO	PARSEL NO	İMAR
BELEDİYESİ						1561	
SERİK							

BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN KULLANILAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, YAYINLANAMAZ.







## DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



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 Tebliği" 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 Tebliği" uyarınca

**Esra BAŞÇINAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey 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 değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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