



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1921

Aralık, 2021

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 69 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Şeyhane:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900019



Talep Sahibi	CW Enerji Mühendislik Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1921
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapu kaydına göre; Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Çıplaklı Mahallesi, 27757 ada 17 Parselde kayıtlı 'ARSA' nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Kırk Üç (43) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Etiler Mh. Sıfır Sk. No:171 Yenimahalle/Ankara
Tel: 0312 467 00 00 Fax: 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000,00
Tic.Sic.No: 256696 Mersis No: 06310549389000
Maltepe Vergi D. No. 631 054

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	10

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	19
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
5.1	Pazar Yaklaşımı	22
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	29
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	29
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	30
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.	SONUÇ	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
7.2	Nihai Değer Takdiri	31
8.	UYGUNLUK BEYANI	32
9.	RAPOR EKLERİ	32

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	CW Enerji Mühendislik Ticaret ve Sanayi A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1921 / 31.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Antalya OSB mah. 33 sok.No: 7 DÖŞEMEALTI - ANTALYA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Çıplaklı Mahallesi, 27757 ada 17 Parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz fabrika olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; Sanayi Alanında kalmakta, E:0,70 Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmaz üzerinde kısıtlılık durumu arz edebilecek herhangi bir kayıt bulunmamakta olup herhangi bir olumsuz karar da yoktur.
<u>Piyasa Değeri</u>	14.400.000,00-TL (On Dört Milyon Dört Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	16.992.000,00-TL (On Altı Milyon Dokuz Yüz Doksan İki Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 25.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 31.12.2021 tarihinde Özel 2021-1921 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, CW Enerji Mühendislik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Çıplaklı Mahallesi, 27757 ada 17 Parselin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

CW Enerji Mühendislik Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 22.10.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : CW Enerji Mühendislik Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Şirket Adresi : Antalya OSB 1. Kısım Atatürk Blv. No: 20 Döşemealtı ANTALYA / TÜRKİYE
Şirket Amacı : Güneş enerjisinden elektrik üreten tesislerin kurulması, kiralanması, bu tesislere ilişkin ekipmanların üretilmesi, pazarlanması.
Sermayesi : -
Halka Açıklık : -
Telefon : 0 242 229 0054
E-Posta : info@cw-enerji.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, CW Enerji Mühendislik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin talebi üzerine Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Çıplaklı Mahallesi, 27757 ada 17 Parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul; Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Çıplaklı Mahallesi'nde Antalya Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 3. Kısımda yer almaktadır. Taşınmaz mahallinde fabrika olarak kullanılmaktadır. Taşınmaza ulaşım için osb 3. Kısım içerisinde 30. Cadde üzerinde güneydoğu istikametinde ilerlenirken sağa 30. Sokak'a girilir. Taşınmaz yaklaşık 350m. ileride sol kol üzerinde konumlandır. Taşınmazın yer aldığı Antalya OSB, İl merkezine yaklaşık 20km. mesafede kuzeybatıda konumlandır. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu osb dışında bölgede genellikle tarım arazileri bulunmaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 37.062823 - Boylam: 30.628023



3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANTALYA- DÖŞEMEALTI
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ÇIPLAKLI MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 53/5181
ADA - PARSEL	: 27757 ADA 17 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 7.023,00 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 50776998
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: CW ENERJİ MÜHENDİSLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği- 28.08.2018 - 8289

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 27.10.2021 tarihi 17:15 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir.

Beyan: Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Şablon: 5807 S.K. 4. Maddesine Göre Beyan) (31.12.2013 – 10910)

Beyan: Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz.(Şablon: 4706 S.Y.Kapsamında Satış Amacı Dışında Kullanılamaz) (22.05.2007 – 12464)

Rehin: QNB FİNANSBANK A.Ş. lehine 30.000.000,00 TL bedel ile 1. Dereceden ipotek (05.04.2021 – 6077)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmaz ile ilgili son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Antalya Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Sanayi Alanı'nda yer adlığı, E:0,70 Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul ile ilgili yapılan incelemelerde herhangi bir karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz mülkiyeti tam hisse ile CW TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne aittir ve tapu kaydı üzerinde üst hakkı ve kira sözleşmesi bilgisi bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Antalya Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi'nde yapılan incelemelerde, rapora konu taşınmaza ait 15.08.2011 tarihli mimari proje incelenmiştir. Taşınmaz için alınmış ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerine ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

SIRA	BELGE TÜRÜ	KULLANIM ALANI (m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	YAPI RUHSATI	4022	2	14.11.2011	2011/34	2C
2	ISKAN	4022	2	10.10.2013	2013/18	2C

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazın yapı denetimi Cer Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır. Yapı denetim firmasının adresi: Zerdalilik Mahallesi, Onat Caddesi, No:86/2 Antalya.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde yer alan fabrika binası değerlendirme yapılmış olup herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Antalya, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık beşinci şehridir. 2020 sonu itibarıyla il nüfusu 2.548.308'dir. Türkiye'de "turizmin başkenti" olarak görülmektedir. Şehrin yüz ölçümü 20.177 km2'dir. İlde km2ye 115 kişi düşmektedir. En kalabalık ilçesi 2019 yılı itibarıyla 556.033 kişiyle Kepez ilçesidir. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe ise km2 başına 5067 kişi ile Muratpaşa'dır. 19 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 910 mahalle bulunmaktadır. Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüz ölçümü bakımından Türkiye'nin beşinci büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır. Antalya şehri, 1980 yılından sonra uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin en kalabalık beşinci ili olmuştur. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır. Antalya ilinin kapsadığı bölge tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır ve Türkiye'de en çok antik kent bulunan ildir. Sırasıyla Likyalılar, Lidyalılar, Pamfilyalılar, Bergamalılar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlılar ve son olarak da Türkiye Cumhuriyeti hakimiyetinde bulunan Antalya bu medeniyetlerin hiçbirine başkentlik yapmamıştır. İlin tamamı Akdeniz Bölgesi'nin Antalya Bölümü'nde yer alır ve Akdeniz ikliminin etki sahasındadır. Yerleşim yerleri haricindeki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. Türk Silahlı Kuvvetleri Kara Kuvvetleri Komutanlığına bağlı 3. Piyade Eğitim Tugayı Komutanlığı ve Hava Kuvvetleri

Komutanlığına bağlı Hava Meydan Komutanlığı Antalya'da bulunmaktadır. Antalya 2015 yılı G20 Zirvesi'nin ve Expo 2016'nın ev sahibidir.

Antalya ili Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32°35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasındadır. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İlin yüz ölçümü 20.177 km2 kadardır. Bu Türkiye yüz ölçümünün % 2.6'sı kadarına karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüz ölçümünün ise % 17.6'sını oluşturur.

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. Aynı özellik gösteren bu alanlar sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanır.



Antalya şehrinin ekonomisinde turizm, ticaret ve tarım ön planda olup sanayi faaliyetleri de son dönemde gelişme gösteren faaliyetlerdendir. Bunun dışında Antalya'da hayvancılık, madencilik gibi diğerlerine göre daha az yönelinen kollarda iş faaliyetleri de sürdürülmektedir.

Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm

hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir. Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır (ATSO). Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçılar Birliği'dir. Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin %34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın %67'si ve ithalatın %60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir.

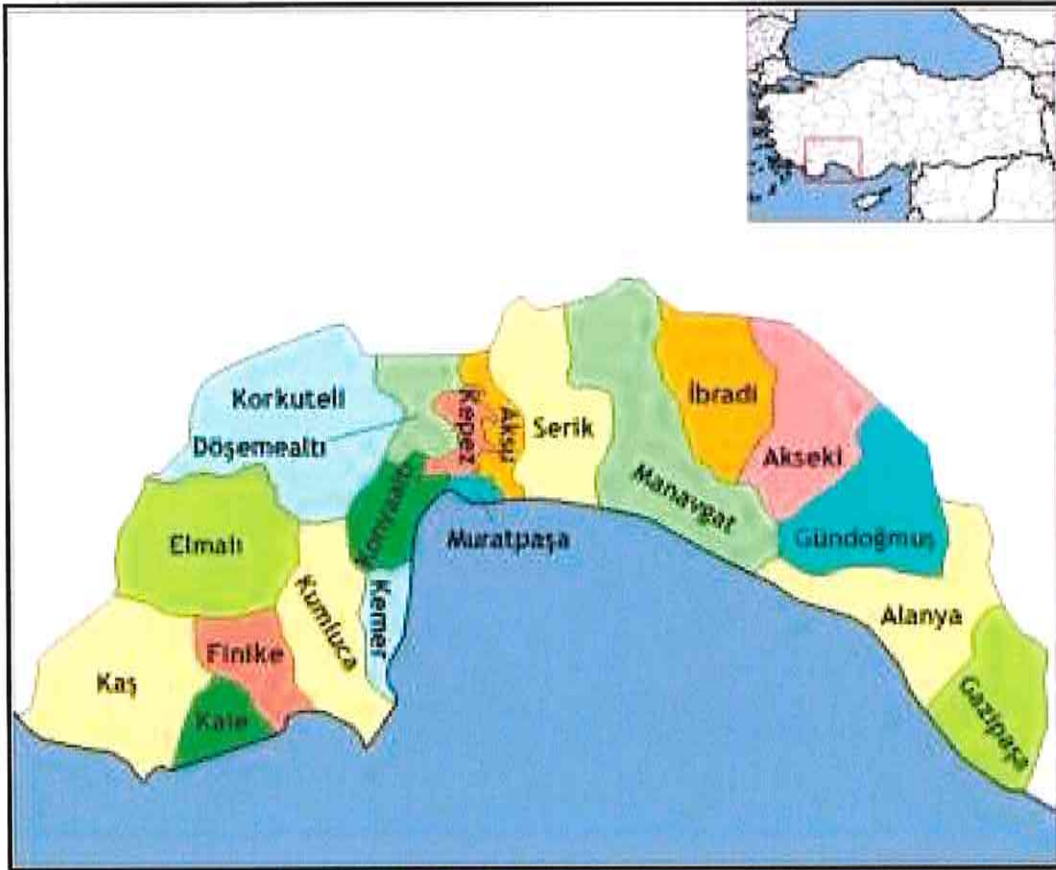
Döşemealtı İlçesi Hakkında;

Adını Düden Şelalesi'ni besleyen Kırkgöz Gölü'nden alarak 1934 yılında Korkuteli Kızılcadağ ve çevre köylerinden gelen aileler ve daha sonra zamanın Antalya Valisi Haşim İşcan tarafından 60 adet iskân evi yaptırılmış ve bu konutlara Kıbrıs'tan gelen 60 Türk vatandaşı aile yerleştirilmesiyle Kırkgöz Yeniköy adında bir köy kurulmuştur. Bölgede göçebe olarak yaşayan Yörüklerin de yerleşik düzene geçmesiyle genişleyen bir köy olmuştur. Antalya'ya 20 km uzaklıkta olup, Antalya-Burdur karayolu üzerindedir.

Antik çağda Pamfilya kentleri ile Pisidia kentlerinin birbirine bağlayan yollardan birisi olan Derbent boğazındaki döşeme taş yolundan almıştır. Bizans, Selçuklu, Osmanlı dönemlerinde de işlevini sürdürmüş olan döşeme yol yakın zamana kadar Yörükler tarafından göç yolu olarak kullanılmıştır. Döşeme taşlardan oluşan bu yol Döşemealtı platosuna adını vermiş olup 4 m genişliğindedir. Bu nedenle yöre halkı "döşeme" yolun geçtiği boğazı "döşeme boğazı", yolun altında kalan düzlüğü de; "Döşemealtı" olarak adlandırmıştır.

Kırkgöz Yeniköy kurulmazdan önce Osmanlı zamanında bölgede yaşayan Karabayırlı, Nebilerli, Karamanlı, Yeni Osmanlı Yörükleri küçük köyler ve obalar oluşturmuşlardır. Bu köyler ve obalara döşeme antik yolun alt kesiminde yer alması nedeniyle Döşemealtı köyleri denilmektedir.

1970'li yıllarda Yeniköy Nahiye Müdürlüğü olması nedeni ile Kepez üstünde bulunan; Duacı, Kirişçiler, Kevşirler, Başköy, Odabaşı, Selimiye, Dereli, Çıplaklı, Kızıllı, Ekşili, Karaveliler, Killik, Camili, Ahırtaş, Bıyıklı, Kömürcüler, Yağca, Çığlık, Nebiler, Yukarı Karaman (Şimdi Düzlerçamı), Yeşilbayır, Dağbeli, Bademağacı köyleri Yeniköy nahiyesine bağlanmıştır. 1973 yılında Dağbeli ve Bademağacı'nda Belediye teşkilatları kurulmuştur. Kırkgöz-Yeniköy 17 Aralık 1977 tarihinde 2.711 nüfusa ulaşarak belediye teşkilatı kurmuş Yeleşim alanının ismi Yeniköy olmasına rağmen belediyenin ismi "Döşemealtı Belediyesi" olarak tescil edilmiştir. Döşemealtı'nda bulunan köylerinden olan Yeşilbayır' da, 1994 yılında nüfusu 2000 in üzerine çıkması sonucu Yeşilbayır Belediyesi kurulmuştur. 1999 yılında ise yine Döşemealtı köyü olan Yukarıkaraman ve Nebiler köylerinin birleşmesi sonucu Düzlerçamı Belediyesi, Çığlık köyünde ise Çığlık Belediyesi kurulmuştur. 2005 yılında Antalya Büyükşehir Belediyesi' nin sınırları genişlemesi sonucu, Döşemealtı'nda bulunan Döşemealtı Belediyesi, Yeşilbayır, Düzlerçamı Belediyesi, Çığlık Belediyesi Büyükşehir sınırlarına alt kademe belde belediyesi olarak katılmışlardır. Aynı tarihte Çıplaklı Köy Tüzel Kişiliği sona ermesiyle Döşemealtı Belediyesi'ne mahalle olarak katılmıştır. 5747 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 06.03.2008 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte Düzlerçamı, Yeşilbayır ve Çığlık ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Döşemealtı İlk Kademe Belediyesine katılmıştır. Döşemealtı İlçesine bağlı Beldeler; Dağbeli, Bademağacı, Ekşili ve Karaveliler.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

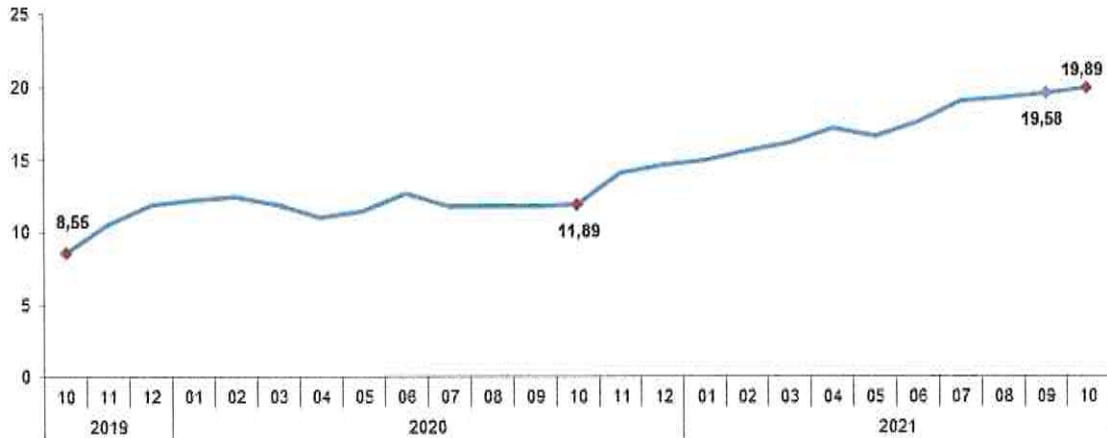
Δ Nüfus;



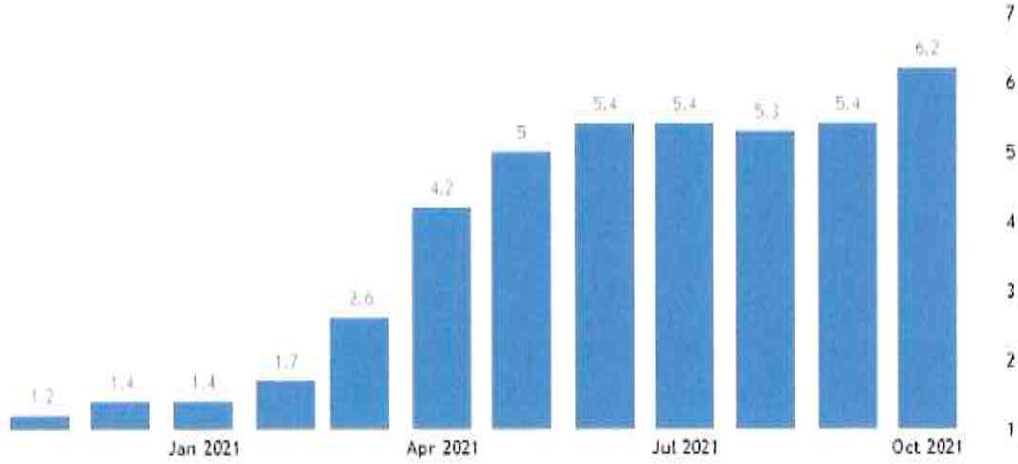
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



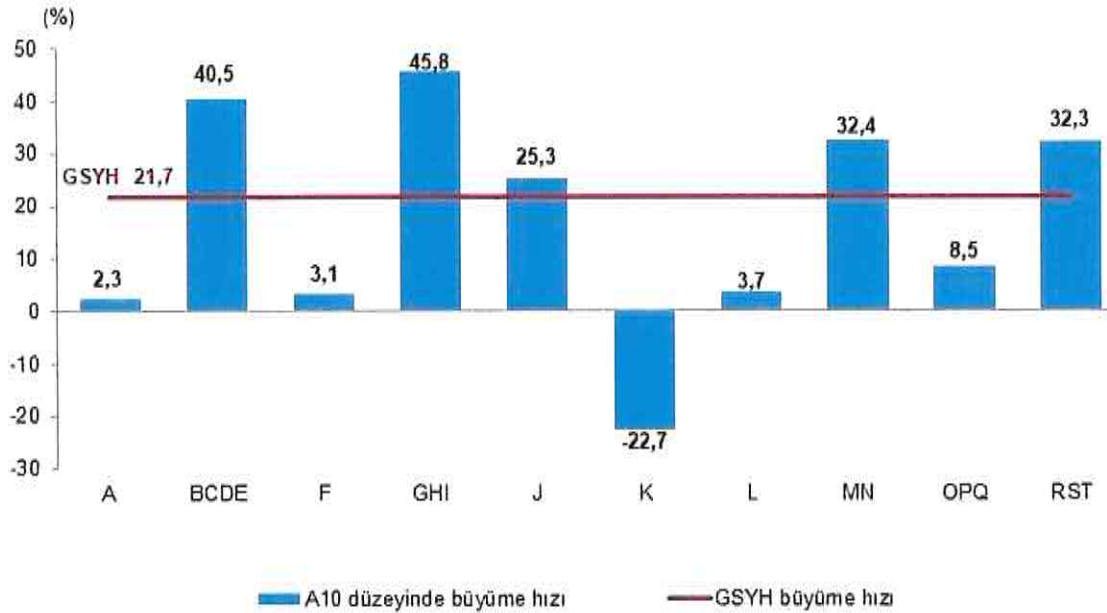
TÜFE'de (2003=100) yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ekim ayı itibariyle % 6,2 seviyesine gelmiştir.

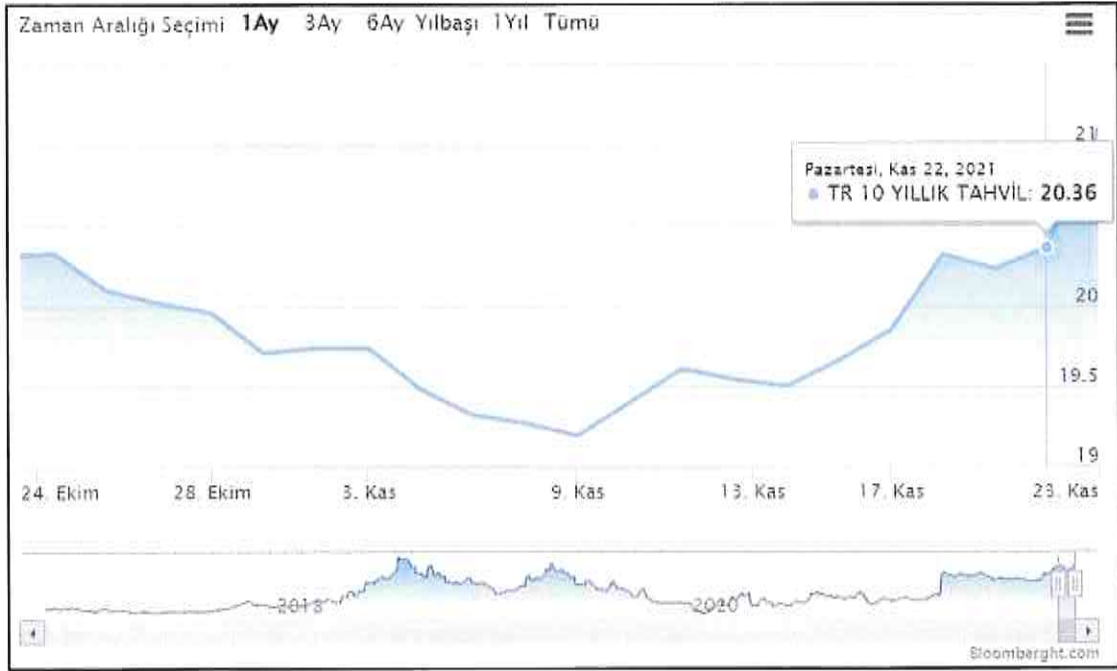
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10⁽¹⁾ düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2021

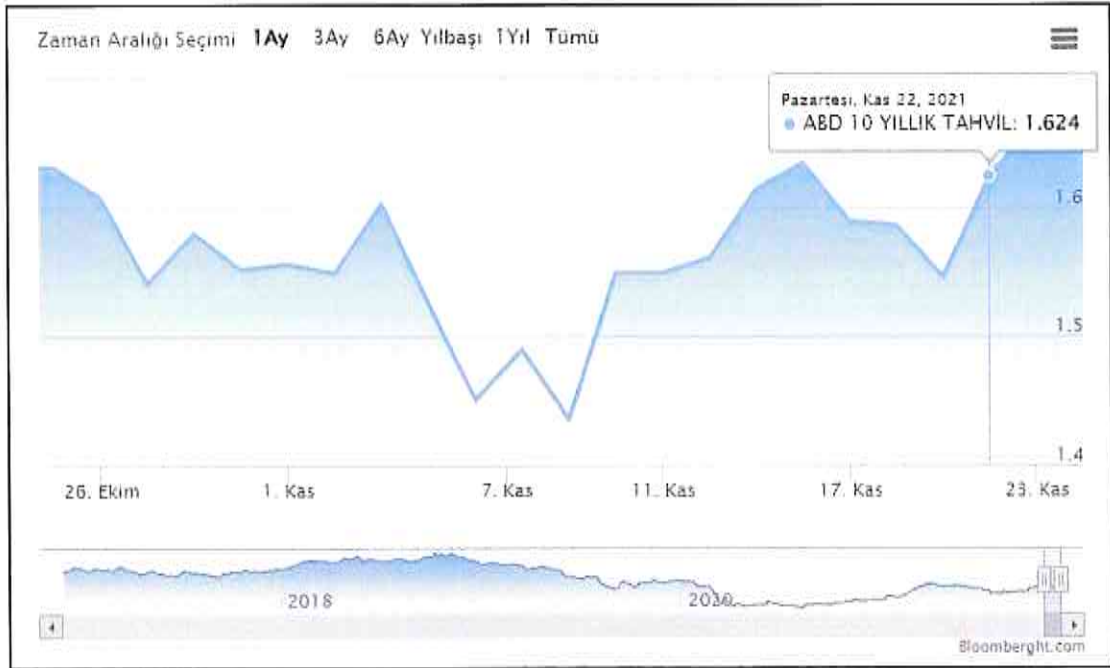


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Kasım 2021 itibariyle ortalama %20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

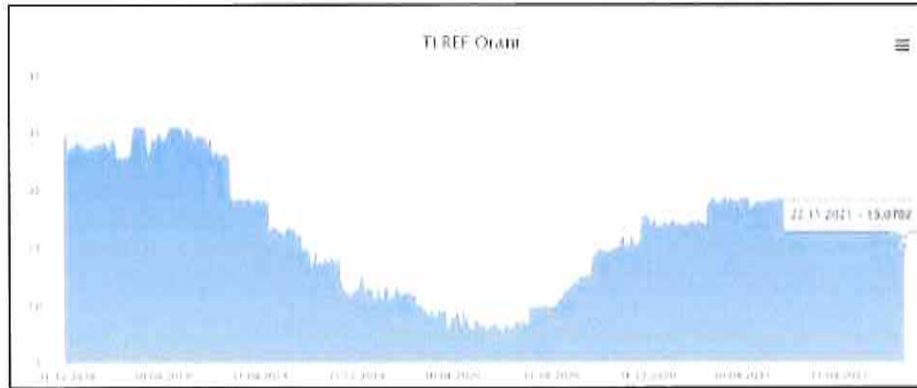


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Kasım 2021 itibariyle ortalama 1,6 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Kasım 2021 itibariyle ortalama -0,3 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi:



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim ortasından sonra %negatif yönlü düşüşü devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Kasım itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



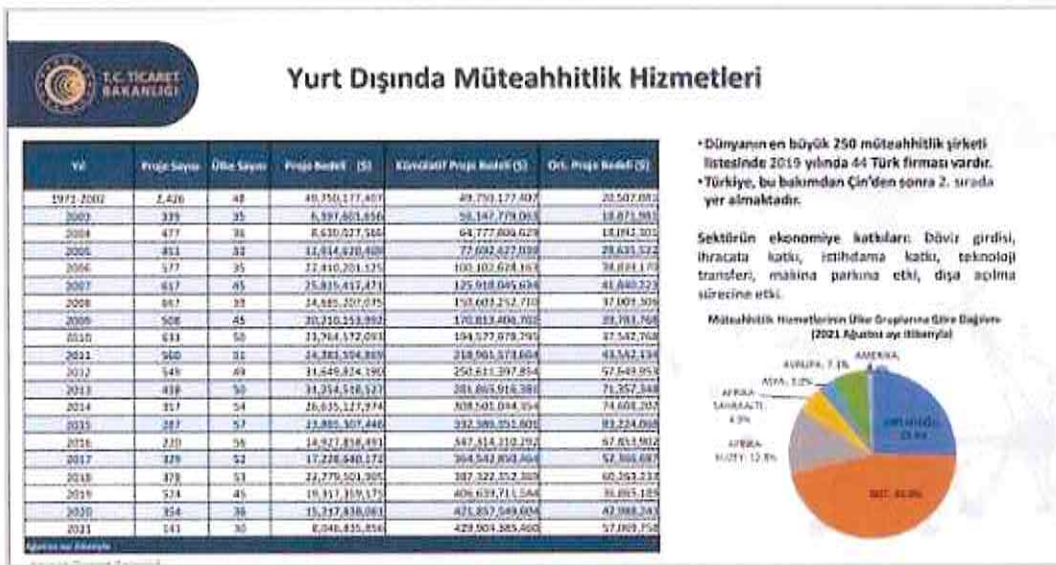
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Kasım ayı 15'inden itibaren düşüşe geçmiş olup Kasım ayının 3. Hafta başında %15'dir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

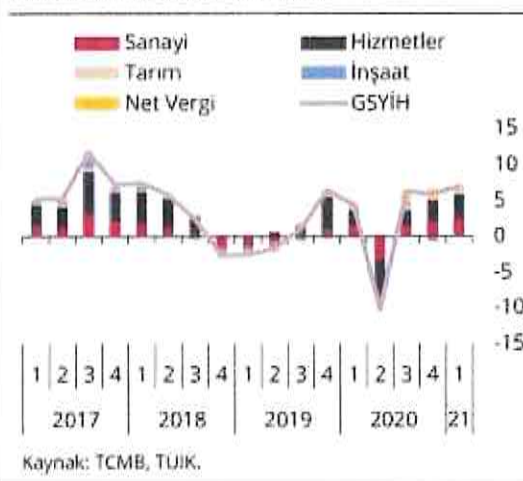


2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

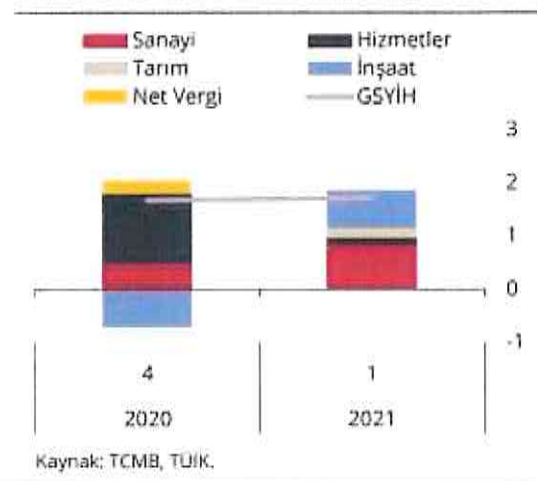
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Grafik 2.3.1: GSYİH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



Grafik 2.3.2: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:

Taşınmaz, tapu kaydına göre 7.023,00m² yüz ölçüme sahip 27757 ada 17 parsel üzerinde yer almaktadır. Söz konusu parsel, geometrik olarak dikdörtgen formdadır. Parsel etrafı betonarme duvar üzeri panel çit ile çevrilidir. Parselde yapı dışında kalan alanlar saha betonu kaplamalıdır. Parsele girişi güney kenardan güvenlik kontrolünden geçilerek sağlanmaktadır.

Parsel üzerinde tek kütle olarak inşa edilmiş yapı bulunmaktadır. Bu yapının bir kısmı idari alan olarak, diğer kısım fabrika alanı olarak kullanılmaktadır.

İdari kısım; betonarme tarzda, zemin kat ve 1 adet normal kat olarak inşa edilmiş olup her bir katta yaklaşık 375m² olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 750m² kullanım alanına sahiptir. Yapının projesine göre zemin katında; giriş holü, ofis alanları ve sığınak, 1. katında; kat holü ve ofis alanları, bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelere göre idari kısım fabrika alanına doğru zemin kat ve 1. Katta toplam 550m² büyütülmüştür. Bu alanlar ofis olarak bölümlendirilmiştir. Mevcut durumda idari kullanım alanı yaklaşık brüt 1300m²'dir. Yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. İç mekanda zeminler seramik ve parke kaplamalıdır. İç kapılar ahşap doğrama, pencereler ısıcamlı alüminyum doğrama, duvarlar alçı siva üzeri saten boyalıdır. Yapı oldukça bakımlı durumdadır.

Fabrika alanı; projesine göre zemin kat kullanım alanlarından oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre yaklaşık 3.347m2 kullanım alanına sahiptir. Yerinde yapılan incelemede fabrika kısmı içerisinde yaklaşık 350 çelik asma katın oluşturulduğu görülmüştür. Fabrika kısmı betonarme prefabrik iskelet ve dolgu duvar şeklinde inşa edilmiştir. Dış cephe sıva kaplamalıdır. Yapının iç kısmında zeminler epoksi kaplamalıdır.

Yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde fabrika yapısının kuzey, doğu ve batı kenarlarının parsel sınırına kadar sundurma ile örtülü olduğu görülmüştür.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Fabrika alanları içinde projesinden farklı olarak ihtiyaca yönelik çeşitli bölümlendirmeler, asma katlar ve sundurma alanları ima edilmiştir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Basit nitelikli yapılar için ruhsat alınmasına gerek yoktur.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz mahallinde fabrika ve idari binası olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

7 Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi *gerekli görülmektedir*: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve

değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[Beyan] Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Antalya Organize Sanayi Bölgesi yönetimi ile yapılan görüşmeye göre; 2. Etap için arsa tahsis bedelinin 858,53 TL/m² olarak belirlendiği ve halihazırda OSB bünyesinde tahsis edilecek bulunmadığı öğrenilmiştir. Antalya Organize Sanayi Bölgesi 2. Derece OSB kapsamında olup %60 teşvik oranı bulunmaktadır.

Antalya OSB : 0242 258 11 00

E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu osb içerisinde, rapora konu taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 25.000m² yüzölçümlü arsa 26.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Yörükoğlu Gayrimenkul : 0242 316 42 00

[E:2 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Antalya Osb içerisinde 4850m² arsa içerisinde yaklaşık 3390m² inşaat alanlı, yapım aşamasındaki fabrika 11.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsalin pazarlık soncunda 10.500.000 TL bedel ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsalin yapı maliyeti: 3390m² x 1920 TL/m² x 0,70 inşaat seviyesi = ~4.500.000 TL. Emsalin satış bedelinden yapı maliyeti düşüldüğünde arsa bedeli = 10.500.000 TL – 4.500.000 TL = 6.000.000 TL

Kesim Gayrimenkul: 0545 343 01 00

[E:3 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Antalya Osb içerisinde 6232m² arsa içerisinde yaklaşık 3600m² inşaat alanlı fabrika 8.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsalin pazarlık soncunda 8.000.000 TL bedel ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsalin yapı maliyeti: 3600m² x 1500 TL/m² x 0,75 yıpranma seviyesi = ~4.050.000 TL. Emsalin satış bedelinden yapı maliyeti düşüldüğünde arsa bedeli = 8.000.000 TL – 4.050.000 TL = 3.950.000 TL

İlgilisi: 0532 265 53 33

[E:4 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Antalya Osb içerisinde 8005m² arsa içerisinde yaklaşık 3750m² inşaat alanlı fabrika 13.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsalin pazarlık soncunda 12.500.000 TL bedel ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsalin yapı maliyeti: 3750m² x 1920 TL/m² x 0,85 yıpranma payı = ~6.120.000 TL. Emsalin satış bedelinden yapı maliyeti düşüldüğünde arsa bedeli = 12.500.000 TL – 6.120.000 TL = 6.380.000 TL

İlgilisi: 0531 886 42 41

[E:5 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Antalya Osb içerisinde 14.000m² arsa içerisinde yaklaşık 7500m² inşaat alanlı fabrika 22.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsalin pazarlık soncunda 21.000.000 TL bedel ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsalin yapı maliyeti: 7500m² x 1800 TL/m² x 0,75 yıpranma payı = ~10.125.000 TL. Emsalin satış bedelinden yapı maliyeti düşüldüğünde arsa bedeli = 21.000.000 TL – 10.125.000 TL = 10.875.000 TL

Kesim Gayrimenkul: 0242 313 22 60

EMSAL DÜZELTME TABLOSU												
İçerik	Beyan		Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	1,00m ²		25.000,00m ²		4.850,00m ²		6.232,00m ²		8.005,00m ²		14.000,00m ²	
Satış fiyatı	859 TL		26.000.000 TL		6.000.000 TL		3.950.000 TL		6.380.000 TL		10.875.000 TL	
m ² birim fiyatı	859 TL		1.040 TL		1.237 TL		634 TL		797 TL		777 TL	
Pazarlık	0%	-	10%	-	10%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	+	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	859 TL		936 TL		1.113 TL		634 TL		797 TL		777 TL	
Ortalama Birim fiyat	853TL/m ²											

[E:6 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu osb içerisinde 3.500m² kullanım alanlı fabrika binası 48.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Aksoy Gayrimenkul : 0545 875 06 08

[E:7 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu osb içerisinde 7000m² kullanım alanlı fabrika binası 120.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Remax Gayrimenkul : 0533 767 10 55

[E:8 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu osb içerisinde 3.750m² kullanım alanlı fabrika binası 60.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Remax Gayrimenkul : 0533 767 10 55

EMSAL DÜZELTME TABLOSU						
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m ²)	3.500,00m ²		7.000,00m ²		3.750,00m ²	
Satış fiyatı	48.000 TL		120.000 TL		60.000 TL	
m ² birim fiyatı	14 TL		17 TL		16 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	+	0%	+	0%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	10%	+	10%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	14 TL		18 TL		18 TL	
Ortalama Birim fiyat	17TL/m ²					

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırrı Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Şerhaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0631054938900019

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konuma sahip emsaller bulunmuştur. Değerleme aşamasında osb içerisinde ve diğer sanayi bölgelerindeki sanayi imarlı arsa emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, arazi yapısı, bulundukları osb içerisindeki altyapı imkanları vb. faktörler ve bölgede yapılan araştırmalarda benzer özelliklere sahip karşılaştırılabilir arsalar incelenmiştir. Sonuç olarak her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında konu taşınmaza aşağıdaki şekilde değer takdir edilmiştir.

Arsa Değeri : 7.023,00m² x 854,00 TL/m² = 6.000.000 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **6.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile birlikte 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. Söz konusu parsel üzerinde bulunan sundurma yapısı, güvenlik binası arsa değerine şerefiye olarak yansıtılmıştır.

YAPI	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI	DEĞER
FABRİKA ALANLARI (Ana Yapı)	3347	1800	12	5.310.000,00 ₺
FABİRKA ALANI (Çelik kısım)	350	640	30	160.000,00 ₺
İDARİ KISIM (Ana Yapı)	750	2300	15	1.470.000,00 ₺
İDARİ KISIM (İlave alanlar)	550	1360	15	640.000,00 ₺
SUNDURMA ALANLARI	1750	640	50	560.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri vb. harcamalar				260.000,00 ₺
TOPLAM				8.400.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri : 6.000.000,00 TL Yapı Değeri : 8.400.000,00 TL
TOPLAM : 14.400.000,00 TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri, ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiştir. Parsel üzerinde basit nitelikli yapılar parsel değerine şerefiye olarak dahil edilmiştir.

Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **14.400.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirene uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında metrekaire kira değeri tespit edilmiştir. Taşınmazın çatısında bulunan Güneş Enerji Santrali makine-teçhizat kapsamında olup ürettiği elektrikten sağlanan gelir, gelir analizinde dikkate alınmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede iskonto oranının tespitine ilişkin çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 4.997 m2 inşaat alanına sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekaire birim kira değeri aylık 15,50 TL olarak tespit edilmiştir. Benzer gayrimenkullerin değerini 15 yıl civarında amorti ettiği varsayılarak kapitalizasyon oranı %6,66 olarak alınmıştır. Sundurma alanları kira analizinde dikkate alınmamıştır. Yapılan araştırmalarda bölgede benzer fabrikaların 14-17 TL/m2 aralığında kiralandığı görülmüş olup taşınmaza bu aralıkta kira birim değeri takdir edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ
4.997,00	15,50 ₺	77.453,50 ₺	929.442,00 ₺	/	0,0666	13.955.585,59 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için, **13.955.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Eni'et Mh. Sınır Sk. No:177 Yenimahalle/Ankar
Tel: 0312 467 00 66 Fax: 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000,00
Tic.Sic.No: 256696 Mersis No: 06310549389000
Maltepe Vergi D. No: 631 054

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazın kira değeri bölgedeki benze gayrimenkul emsalleri incelendiğinde 77.000 TL/Ay olarak belirlenmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde fabrika bulunmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli durumda olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri ve kira değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile Pazar yaklaşımı ve Maliyet yaklaşımı yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Gelir yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul değerlendirilmiştir.

Taşınmazın çatısında bulunan Güneş Enerji Santrali makine-teçhizat kapsamında olup ürettiği elektrikten sağlanan gelir, gelir analizinde dikkate alınmamıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapıya ait ilgili osb yönetiminde yapılan incelemelerde gerekli yasal belgelerin alındığı görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz ile ilgili yapılan takyidat incelemesine ilişkin açıklamalar raporun 3.3 başlığı altında belirtilmiştir. Tapu kayıtlarında bulunan takyidatlar taşınmazın tasarrufuna etkisi yoktur.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Parsel üzerinde fabrika yapısı bulunmakta olup niteliği ve mevcut kullanımı uygundur.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul fabrika ve idari binası olarak kullanılmakta olup niteliği ve mevcut kullanımı uygundur. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, CW Enerji Mühendislik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Çıplaklı Mahallesi, 27757 ada 17 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

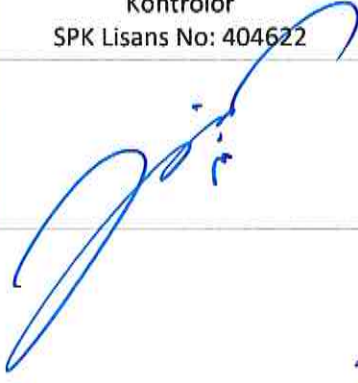
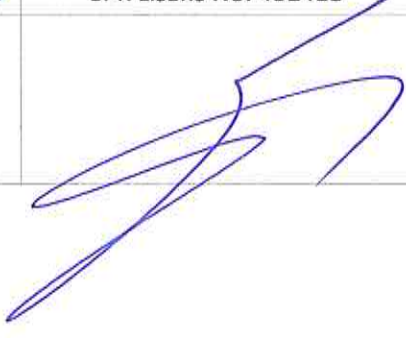
Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Maliyet Yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum TOPLAM piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla **14.400.000,00-TL** ve Yazıyla **On Dört Milyon Dört Yüz Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 16.992.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:13,3290 TL dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgili ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Proje ve Yasal Evraklar

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-10-2021-17.15



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	27757/17
Tasınmaz Kimlik No:	50776998	AT Yüzölçümü(m2):	7023.00
İl/İlçe:	ANTALYA/DÖŞEMEALTI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Döşemealtı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇIPLAKLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	53/5181	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde oşb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Şablon: 5807 S.K. 4. Maddesine Göre Beyan)		Döşemealtı - 31-12-2013 14.21 - 10910	
Beyan	Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz. (Şablon: 4706 S.Y.Kapsamında Satış Amacı Dışında Kullanılamaz)	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN 6110312806	Antalya 4.Bölge (Birleştirildi) - 22-05-2007 16.46 -	

		12464	
--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
442862939	(SN:8155465) CW ENERJİ MÜHENDİSLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7023.00	7023.00	Tüzel Kişiliğin Ünvan Değişikliği 28-08-2018 8289	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8175532) QNB FINANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Hayır	30000000.00 TL	%90 değişken	1/0	F.B.K.	Döşemealtı - 05-04-2021 17.00 - 6077
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Döşemealtı - ÇIPLAKLI Mah. - (Aktif) - 27757 Ada - 17 Parsel	1/1	(SN:8155465) CW ENERJİ MÜHENDİSLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Döşemealtı - 05-04-2021 17.00 - 6077		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jS7Op87qYB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

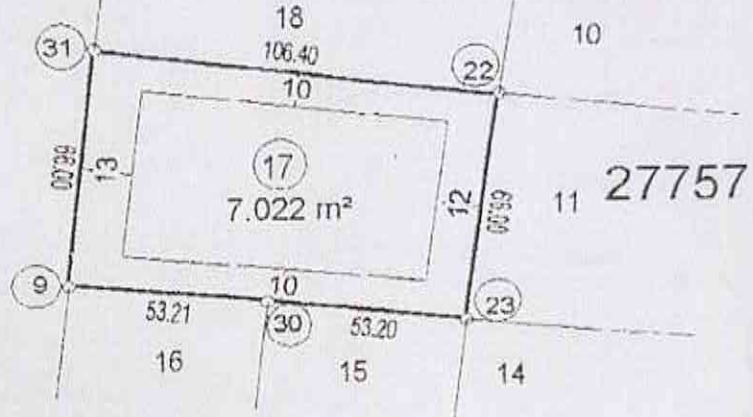


ANTALYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İMAR ÇAPI

İMAR PLANI ONAYI	17.04.07/004064
PARSELASYON PL.	05.05.11/770
PAFTA NO	N25d-18c-1d
BELGE TARİHİ	16.06.2011
BELGE NO	2011 /



27756



SANAYİ PARSELİNİN			PARSEL ALANI	TAKS % si	Taban Alanı m² si	KAKS % si	Toplam İnşaat Alanı m² si	SİĞINAK ALANI m²
Ada no:	Parsel No:	Pafta No:						
27757	17	N25d-18c-1d	7,022 m²	0.55	3,862 m²	0.70	4,915 m²	116 m²

İlk aşamada yapılması zorunlu proje alanı: 3,862 X 0.40 : 1,545 m² İnşaat sınıfı ve grubu :
NOTLAR: Yükseklik serbest olup Organize Sanayi Bölgesince prosese göre belirlenir. (TAKS) m² si çekme sınırları içerisinde sağlanamaz ise eksik kalan alan, asma kat, çekme veya ikinci-üçüncü katlar da ve toplam inşaat alanı içerisinde kullanılır. dan üniteler alanı, imalat ünitesinin toplam inş. alanının % 25 oranını geçemez. Hiçbir şekilde emsal alan m² leri aşılamaz. Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği ve Bölge İmar planı lejanti yapılaşma koşullarına uyulması zorunludur. Parsel etrafındaki zorunlu yeşil alanlarda projelerde gösterilmek şartıyla, saçak yüksekliği 3.00 mt' yi geçmeyen güvenlik şinası ve KÖŞK tipi trafo yapılabilir. Bina tipi trafolar tesis içinde yapılır. Destek ünitelerinin yerlerini OSB Müdürlüğü belirler ve projelerde gösterilir. Galeri boşluğu yangın merdiveni, asansör, kalorifer dairesi ile sığınak, su deposu, hidrofor odası, arıtma esisi alanı ve oto park alanlarının tanımı ile bodrum katta iskân edilebilir. % 50 si emsal alanı dahil edilmez.

ADİ SOYADI	TARİH	İmza	İnşaat Çekme mesafesi	Zorunlu Yeşil alan
HİDAYET ERŞAN MİMAR	16.06.2011	O.S.B. 1976	Öncephede : 13.00 mt Yan cephelerde : 10.00 mt Arka cephede : 12.00 mt	Ön : 3.00 mt Yan : 3.00 mt Arka : 3.00 mt

- Bu imar çapı bir sene için geçerlidir. Bölge İmar planlarında yapılabilecek diğer kılklardan dolayı hıak iddia edilemez.
- Sığınak bodrum veya bahçede yer altında, TAKS alanının yüzde 50 oranından, iç yüksekliği 2.40 mt den az olamaz.
- 14.04.2007 den önce ruhsat alan tesislerde de yeni imar planı koşulları yerine getirildiği takdirde yeni emsaller uygulanır.
- (TAKS) Yapılacak inşaatın TABAN alanı emsalini / (KAKS) yapılacak TOPLAM İNŞAAT alanı emsalini ifade eder.
- Verilen ölçüler ve alanlar tapu ölçü ve alanlarını tutmadığı takdirde ölçü krokisindokiler geçerlidir. Hıak iddia edilemez.
- İnşaat bitince Yapı Kullanıma İzni ile İsyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden alınır.

Erol Önder
Mimar

BELEDİYE KONTROLÜ ONAYI

15 Ağustos 2011

4022 m² 2/1

5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Yasası, 3458 sayılı Mühürat ve Mühüratlık Kanunu ve 6235 (7363) sayılı TMMOB Yasaları uyarınca,
PROJE MÜELLİFLERİNDEN İZİN ALMADAN PROJELERDE İHÇİBİN DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

ARSA		YAPI	
YERİ	ANTALYA	CİNS	BA PREFABRİK
TAPU KAY.		KULAMACI	SANAYİ TESİSİ
ADA / PAR.	27/57/17	TAH.MALİYETİ	
ALANI	7022.0 M2	TOPL. İNŞ. ALANI	1300.55 M2

Askar Kartondüker İmar	
AD SOYAD	İ.İ.İ.Ş. San. ve Tic. A.Ş.
ADRES	İnsal Men Hurdacılar Sit. 5078. Sk.
VERGİ NO	No. 6 / Karamaz - ANTALYA
İMZA	

Tel: 0242 241 30 60 - Fax: 241 39 06
KUTLUERİ MAH. KONTROL NO: 086 046 5413

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ	
ADI SOYADI	Z. MERVE KUYU
ÖN YANI	Y. MİMAR
MEZ. OL. OK. DİP. TAR.	S.D.Ö / 2000
ODA SİCİL NO	07-471 / 25651
BEL. İL. İM. KAY. NO	
VERGİ DA. SİCİL NO	K.K.A.Pİ 619 052 2928
ADRES VE TEL.	ÇELEBİLER MAH. 112 tel: 0 246 232 66 25 CAD. NO: 37/3 fax: 0 246 232 66 96

İSPARTA

K.K.A.Pİ 619 052 2928
ÇELEBİLER MAH. 112 tel: 0 246 232 66 25
CAD. NO: 37/3 fax: 0 246 232 66 96
İSPARTA

MÜHÜR
İMZA

Z. Merve KUYU
Yüksek Mimar
Dip. No. : 2.01.10.1251
Oda/Sicil No. : 25651

Z. Merve KUYU
Yüksek Mimar
Dip. No. : 2.01.10.1251
Oda/Sicil No. : 25651

ONAYLAR

DİĞ. PROJ. MÜELLİFLERİ

STATİK PR.

SİLTES PR.

ALK. TES. PR.

YAPI DENETİM KURULUŞU

Vecdi KUTLUERİ

Proje ve Uygulama Denetçisi

Denetçi No: 14417

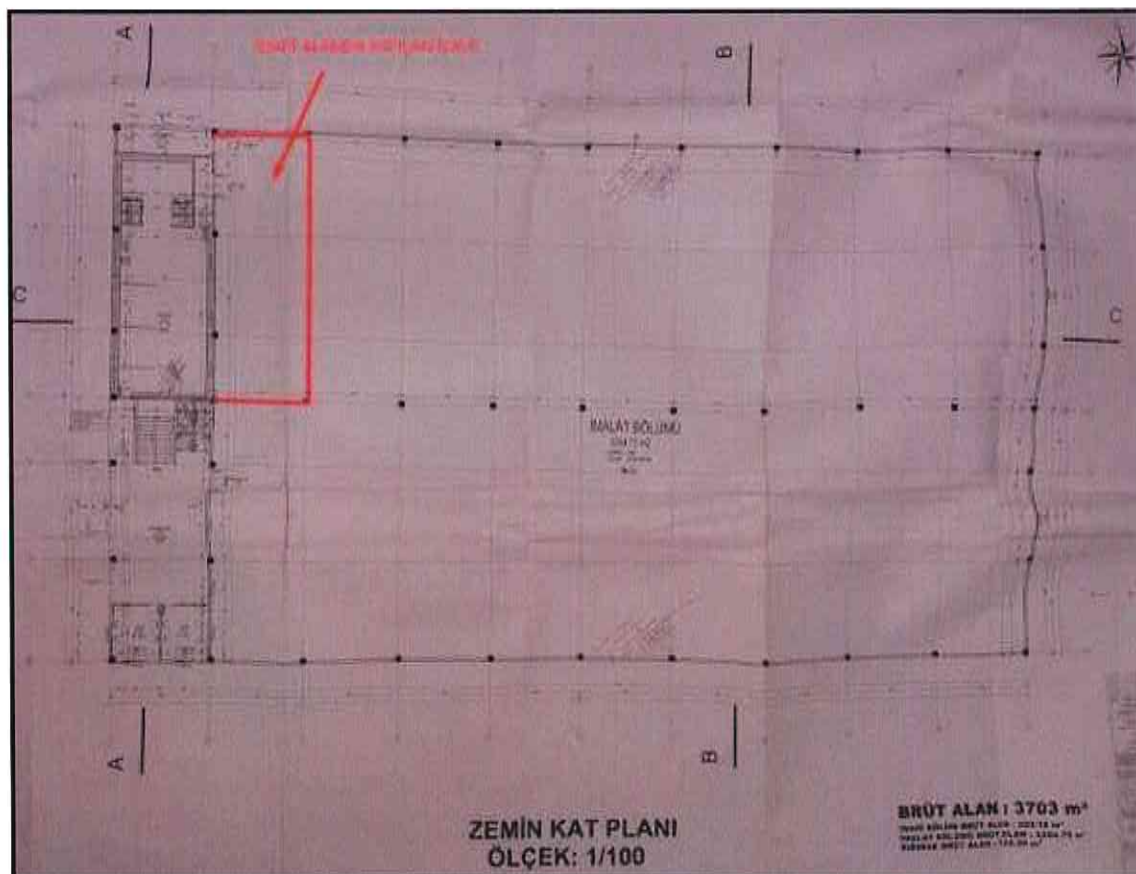
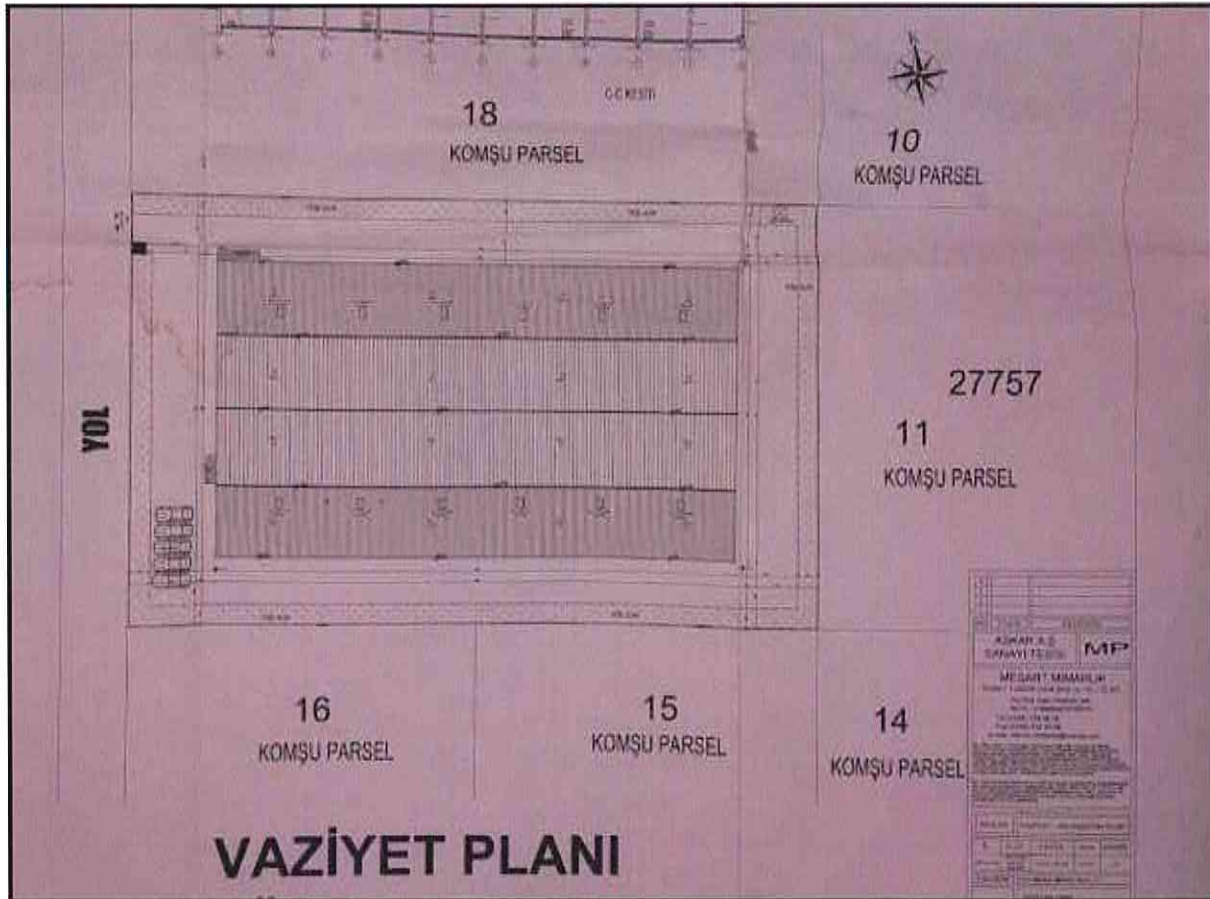
AFLİKASYON VİZESİ

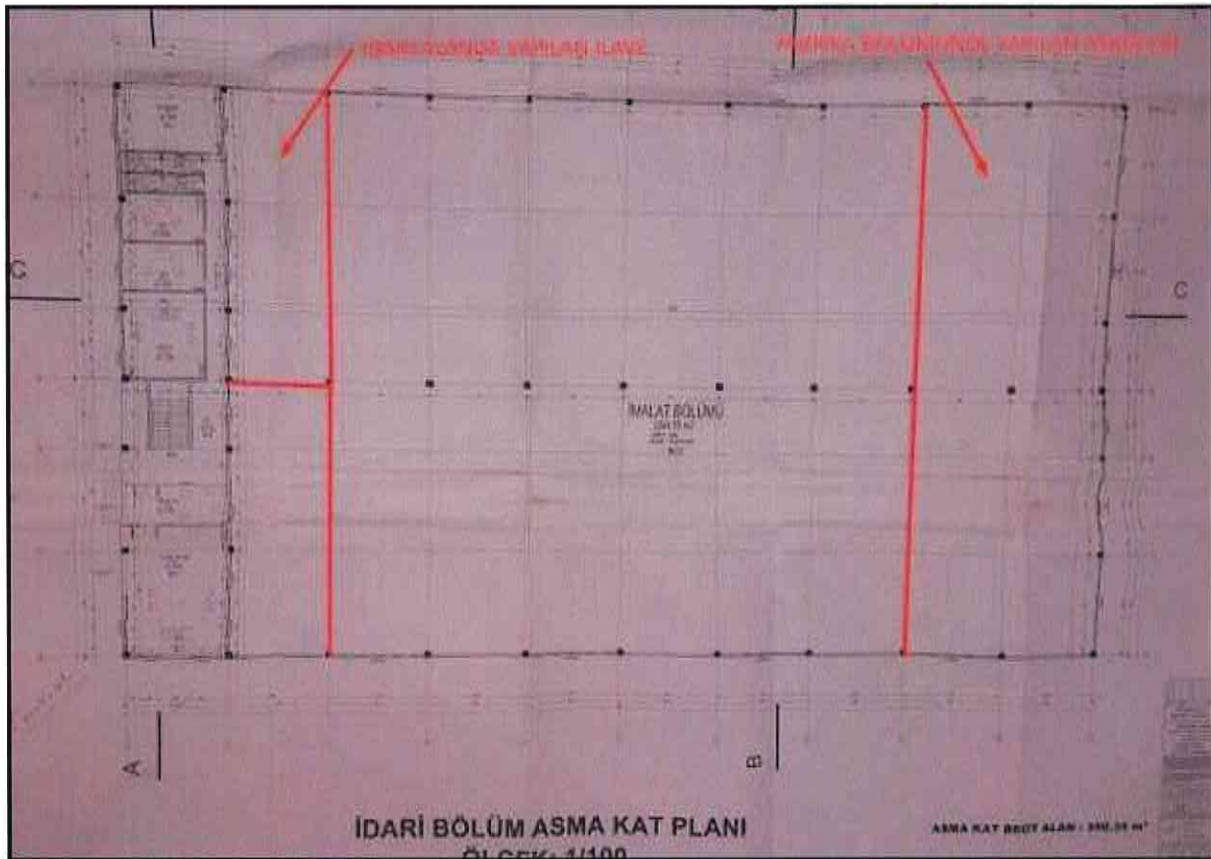
İNŞAAT KURUMU

BELEDİYE ONAYLARI

Ada Parsel için
hazırlanan işbu proje imar planına ve
yönetmeliği ile O.S.B yönetmeliklerine
uygundur.

Erol Önder
Mimar





UYDU GÖRÜNTÜSÜ



TAŞINMAZA AİT GÖRSELLER



İDARİ KISIM



FABİRİKA KISMI





 SPL
Sermaye Piyasası Kurulu

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-1287) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 Tuba ERTUGAY YILDIZ
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



 SPL
Sermaye Piyasası Kurulu

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-1287) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 Tuba ERTUGAY YILDIZ
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

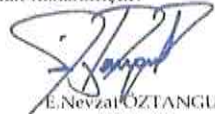
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 İskay ARIKAN
GENEL SEKRETER

 E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.03.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 20039106440 - Lisans No: 401416)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 3393302166 - Lisans No: 404122)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.03.2020

Belge No: 2019-02.8851

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan