



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2012_300_39

ANTALYA
KAŞ- GELEMİŞ
"BTM BİNASI"

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	7
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	10
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	12
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	12
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	13
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	13
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	13
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	13
5.3.2.	RESMÎ KURUM İNCELEMESİ	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	14
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	15
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	15
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	15
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	16
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	16
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	16
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	17
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	17
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	17
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	18
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ	19
6.7.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	19
6.8.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	19
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	19
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	19
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	19
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	20
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	20
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	20
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
8.	SONUÇ	21
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	21
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	21
8.2.1.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ	21
8.2.2.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	21

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

EK 3 - LİSANSLAR

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	BİNA
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ KOYUNLAR KÖYÜ 25029 ADA 13 PARSELDE YER ALAN 3.712,00 M ² ARSA Taşınmaz üzerinde Bizim Market Toptan Satış Mağazası bulunmaktadır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	03.09.2012 tarih ve 147 sayı onaylı 1/1000 Ölçekli Kepez Belediyesi Altınova-Sinan Mahallesi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almakta olup, Ticaret Alanı olarak tanımlanmış olup Emsal:0,80, serbest kat uygulaması bulunmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Nihai değer maliyet yöntemi ile verilmiş olup, gelir yöntemi ile desteklenmiştir.
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.11.2012
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	Değerleme konusu taşınmazın değeri , KDV Hariç toplam rayiç değeri; 5.400.000-TL olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın KDV hariç toplam aylık kira değeri 38.070 TL olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 17.01.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2012_300_39
- DEĞERLEME TARİHİ** : 27.11.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 14.11.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2012_300_35-39
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır.
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : Antalya İli, Kepez İlçesi, Koyunlar Köyü, 25029 Ada 13 parselde bulunan taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespitidir.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Halil AKKAYA**
SPK Lisans No : 401198
İnşaat Mühendisi
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için Şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

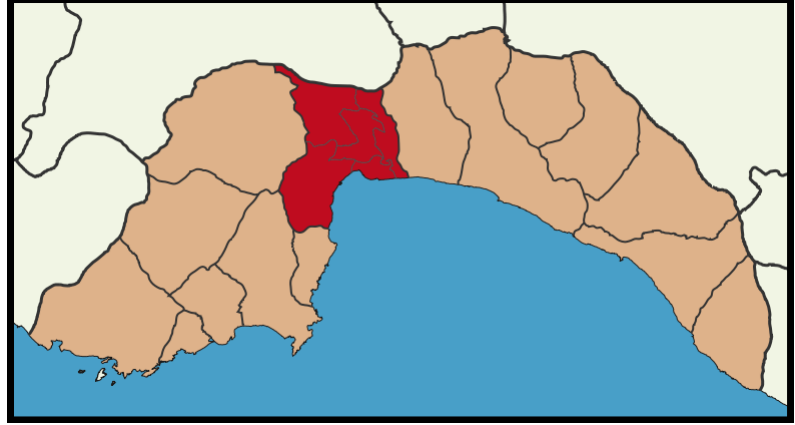
- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. No:4 ÜMRANIYE / İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. km Çeçen Sokak Üsküdar/İSTANBUL
- MÜŞTERİ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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ANTALYA İLİ

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



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

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

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

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

KEPEZ İLÇESİ

Konumu: Antalya'nın kuzey bölgesinde bulunur. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam eder. 406.000 nüfusa sahip olup 60 mahallesi ve 7 köyü vardır.

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

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

1990	162.795
1997	227.650
2000	264.715
2008	387.904
2010	406.819

Kepez İlçesi'nde Nüfusun Gelişimi (1990-2010)

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

2009 ve 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Türkiye Orta Vadeli Programı: 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir.

Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Ödemeler Dengesi: Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

Kapasite Kullanım Oranı: Kasım ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,9** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007-01	77,9	2008-01	77,9	2009-01	61,6	2010-01	68,6	2011-01	74,6	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	74,9
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	74,0
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

Türkiye'nin Kredi Notu: Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finance risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırım durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı öngörülmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 1. Dönem: 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur.

2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m2 iken bunun 13.231.070 .m2'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m2'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m2'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m ²)	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	116 684	111 150	128 519	5,0	-13,5

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m² iken bunun 40.470.620.m²'si (%56,1) konut, 18 759 013 m²'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m²'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m ²)	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

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

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

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

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

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

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

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

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



5.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ



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

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

25029 ada 13 parsel üzerinde yer alan prefabrik yapı depolama, satış ve idari bina olarak kullanılmaktadır. Bina 2003 yılında yapı kullanma izin belgesini almış olup, şu anda 9 yaşındadır.

- Sevkiyat Depoları, Mağaza ve İdari Bina

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

1.395 m² kapalı kullanım alanı bulunan, satış mağazası olarak projelendirilmiş ve kullanılan Bizim Market Toptan Mağazası yer almakta olup kat içerisinde 1 adet 100 m³ hacminde 1 adet -18 °C soğuk hava deposu, mağaza giriş çıkış yeri, reyonlar, bölümler, resepsiyon ve kuzey yönde mal kabul alanında toplam 418 m² çelik karkaslı sundurma bulunmaktadır.

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

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

SEVKİYAT, SATIŞ VE DEPOLAMA BİNASI

Gayrimenkulün Yaşı	:	9
İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	%5
Altyapı	:	Tamamlanmış

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

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

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

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

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

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

25029 Ada 13 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 28.11.2012 tarihi saat 8.30 itibariyle, Kepez Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 27.11.2012 tarihinde, Kepez Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde; -Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 3.618.225,28 USD bedel üzerinden 7 yıl müddetle kiralanmıştır. (13.04.2007 tarih 7560 yevmiye)Şerhi bulunmaktadır.
HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE: 27.11.2012 tarihinde, Kepez Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 27.11.2012 tarihinde, Kaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde, herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

* Tapu Dairesinde yapılan inceleme sonrasında; taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir

hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

* *Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. 74 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise 115 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 1 Temmuz 2011 tarihinde Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.’nin Türk Ticaret Kanunu’nun 451’inci maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 18., 19. ve 20. Maddeleri hükümleri ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: I, No: 31 sayılı “Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği” hükümleri çerçevesinde, aktif ve pasifleriyle bir bütün olarak Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınması suretiyle birleşmesine karar vermiştir. Şirketlerin birleşme başvurusuna Sermaye Piyasası Kurulu 23 Eylül 2011 tarih ve 31/887 sayılı toplantısında onay vermiştir. Söz konusu birleşme sürecinde Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ana Sözleşmesi tadil edilerek şirket unvanı Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir*

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

5.3.2. RESMİ KURUM İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

- Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre taşınmaz 03.09.2012 tarih ve 147 sayılı Kepez Belediyesi Encümen Kararına göre Kepez Belediyesi Altınova-Sinan Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde 18 Uygulamasına tabi tutulmuş yerler arasında olup Emsal:0,80, Serbest kat kullanımına uygun olup “Ticaret” alanı içerisinde yer almaktadır.
- *Plan notu.7: Ticaret Alanı*

Bu alanlarda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan kararları ile verilmiş yoğunluk kararı doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları üzerinde tanımlanmış emsal kararları geçerlidir. H maksimum, serbest minimum parsel büyüklüğü 2.000 m² olacaktır. Bu alanlardaki otopark ihtiyacının kendi parseli içerisinde çözülmesi esastır.

Ada ve Parsel ölçeğinde; Derinlik ve cephe şartı aranmaz, kat içi yüksekliği 8,50 metre’yi geçemez, bu alanlarda ticaret kullanımına yönelik yanıcı, patlayıcı, gürültü verici özelliği olmayan depo, düğün salonu, sinema, tiyatro vb. tesisler yapılabilir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

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

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

Yapılan araştırmada taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların dahil oldukları imar planının;

-2008 yılında Kepez Belediyesi 1/1000 Ölçekli Altınova-Sinan Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı olarak hazırlanmış olduğu ve 2008 yılındaki imar durumuna göre E:0,40, serbest kat yüksekliğine sahip “konut Dışı Kentsel Çalışma Alan”ında kaldığı belirtilmiştir.

-21.01.2009 tarih 68 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile, 2008 yılında hazırlanan uygulama imar planını kabul edilmiş olduğu,

-12.04.2010 tarih 164 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile imar planında emsal

oranı 0,40'dan, 0,80'e çıkartılarak onaylandığı,

-27.01.2012 tarihinde mahkeme kararı ile uygulamada olan imar planı iptal edilmiş,

-03.09.2012 tarihinde Kepez Belediyesi Altınova-Sinan Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı "Emsal:0,80, "Ticaret Alanı" olarak kabul edildiği ve bölgede 18 uygulaması içerisinde kalan alanlara imar çap belgesi ve inşaat ruhsatına izin verilmekte olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmaz son üç yılda herhangi bir satışa konu olmamıştır. <ul style="list-style-type: none">• 30.03.2007 tarihinde satış işleminden edinilmişlerdir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 26.11.2012 tarihinde alınan bilgiye göre rapor konusu taşınmazlar, 2009 yılında E:0.40, H max:8.50 m yüksekliğinde yapılaşma koşullarında Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı fonksiyonuna sahip iken 21.01.2009 tarih 68 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile 0,40 emsalli, kat serbestliğine sahip ticaret alanı olarak planlanmış olup, 12.04.2010 tarih ve 164 sayılı Büyükşehir Belediye Kararı ile 0,80 emsalli ticaret alanı olarak revizyon görmüş olduğu, 27.01.2012 tarihinde mahkeme kararı ile uygulamada olan imar planının iptal edilmiş olduğu ve 03.09.2012 tarih 147 sayılı Kepez Belediyesi Altınova-Sinan Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı "Emsal:0,80, "Ticaret Alanı" olarak kabul edildiği ve bölgede 18 uygulaması içerisinde kalan alanlara imar çap belgesi ve inşaat ruhsatına izin verilmekte olduğu bilgisine ulaşılmıştır

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerleme çalışması herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

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

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

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

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

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

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

Satılık Emsaller:

Emsaller:

1. **Ersoylar Emlak - 0242 348 00 26;** Konu taşınmazın bulunduğu Serik Caddesi üzerinde aynı imar durumuna sahip 8.400 m² arsanın 8.400.000 TL bedel üzerinden pazarlıklı olarak satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(1.000 TL/m²)**
2. **Ekinci Emlak – 0242 323 23 31;** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede 1. ada içerisinde kuzey yöndeki 2. parsellerde konumlu aynı imar durumuna sahip 8.200 m² arsa üzerine 4.000 m² kapalı alanı bulunan fabrika ve idari ofis olarak kullanıma hazır emsal 10.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(2.500 TL/m²- bina, arsa artık ile arsa değeri yak. 1.044 TL/m²)**
3. **Remax Işın Şekerci, 0533 245 20 66;** Taşınmaz ile aynı durumda Serik Caddesi'ne göre kuzey yönde 2. adada konumlu 8.200 m² arsa üzerinde, yaklaşık 10 yaşında, 2 katlı, 5.150 m² kapalı alanı bulunan fabrika nitelikli emsal 8.800.000 TL son bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(1.708 TL/m²-bina, arsa artık ile arsa değeri yak.847 TL/m²)**
4. **Remax Adora, Gökhan Üçgün 0 532 277 14 77;** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Serik Caddesi yan yolu üzerinde konumlu, 3.400 m² büyüklüğündeki, Serik Caddesi'ne cephesi bulunan aynı imar durumuna sahip arsanın son 6 aydır 3.500.000 TL **(1.029,4 TL/m²)** bedel ile, ondan önce 2.500.000 TL **(735,3 TL/m²)** bedelle yaklaşık 2 yıldır satılık olduğu ve pazarlık payı bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.
5. **Sahibinden Satılık, 0533 239 62 69;** Mülk sahibi ile yapılan görüşmede ekspertize konu taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip, Serik Caddesi'ne 2. ada üzerinde konumlu, 33.000 m² alanı bulunan arsa mülk sahibi tarafından yaklaşık 1 yıldır 650TL/m² bedel üzerinden pazarlıklı olarak satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(650 TL/m²)**

Kiralık Emsaller :

Emrah Bey (0242 340 35 00); Serik Caddesi'ne 2. Ada içerisinde faal durumdaki fabrika alanından 1.600 m² alanı (8 mt yüksekliği bulunan ve fabrika ile ilişkisi kesilen alan) aylık 20.000 TL ile kiralık olduğu,

- Antalya Kuyumculuk (242 340 41 40) : 17.500 m² arsa içerisinde 4.000 m² kapalı alanı bulunan tek katlı betonarme ve prefabrik kuyum ve deri mağazasının yıllık 500.000 TL ile kiralık olduğu, ancak bu fiyatın bölgeye göre düşük olduğu sebebinin ise kiracı tarafından yaklaşık 10 yıldır kullanılmakta olmasından ve peşin ödeme yapılmasından kaynaklandığı belirtilmiştir. Belirtilen kira bedelinden halen kiracı olarak devam etmekte oldukları bilgisi alınmıştır.

Orun Emlak – 0532 366 59 40: Emlak yetkilisi Ömer Bey ile yapılan görüşmede Havaalanı karşısında taşınmazın bulunduğu sıra üzerinde Serik Caddesi cephesi bulunan 20.000 m² arsa üzerinde 6.000 m² kapalı alanı bulunan, soğuk hava deposu ve fabrika olarak kullanıma müsait 1.000 Kwa jeneratörü ve trafoları olduğu belirtilen depo aylık 60.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(Emsalin m² birim kira bedeli: 60.000 TL / 6.000 m² = 10 TL/m²)**

Değerlendirme:Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgedeki, **imar planı belirsizliğinin ortadan kalkmış olmasından dolayı fiyatların** pozitif yönde etkilenmekte olabileceği öğrenilmiştir. Taşınmazın değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi, arsa ve yapı değerinin tespit edilmesine yönelik olarak kullanılmıştır.

Yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın bulunduğu arsanın konumu, arsa alanı (ortalama 5.000 m² ile 8.000 m² arasında olan arsalar revaçta olması), imar durumu, ticari potansiyeli, cephesi bulunduğu cadde ve günümüz ekonomik piyasa koşulları göz önünde bulundurularak nihai arsa birim m² **değerinin 850 TL olduğu** kanaatine varılmıştır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemede emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti			
	Alan (m²)	Birim Satış Değeri (TL/m²)	Satış Değeri (TL)
25029 Ada 13 Parsel	3.712	850	3.155.200

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

Maliyetler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığını, Yapı YAKLAŞIK Birim Maliyetleri, 2012 yılı verileri kullanılarak hesaplanmış, amortismanlar göz önünde bulundurulmuştur.

Maliyet Yöntemine Göre Değer			
Kullanım Amacı	Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
Arsa	3.712	850	3.155.200
Yapı	4.230	532	2.250.360
TOPLAM			5.405.560

Değerleme konusu 25029 ada 13 parselin yasal olarak (tapu nezdinde) arsa vasıflı olmasından dolayı arsa değeri : 3.712,00 m² X 850 TL = 3.155.200 TL üzerinden yaklaşık olarak 3.155.000 TL,

Değerleme konusu 25029 ada 13 parsel üzerinde yer alan toplam 4.230 m² kapalı alanı bulunan ve yerinde 3-B yapı sınıfından değerlendirilen yapı değeri : 4.230 m² X 560 TL/m² x %5 (Amortisman) = 2.250.360 TL üzerinden değer tespit edilmiştir.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemine Göre Değer					
Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/yıl)	Kapitalizasyon Oranı (Ro)	Taşınmazın Değeri (TL)
4.230	9,00	38.070	456.840	0,09	5.076.000

Kira geliri rakamsal olarak, 38.070 TL/ay ve 456.840 TL/yıl olarak belirlenmiştir.

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

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

Değerleme proje geliştirme niteliğinde değildir.

6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemede, maliyet yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmıştır.

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

5.405.560 TL ,

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ise **5.076.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Kira gelirleri, yakın çevrede bulunan taşınmazların kira gelirleri dikkate alınmak suretiyle, emsal karşılaştırma yöntemi ile verilmiştir.

"Nihai Değer Takdiri"nde, maliyet yöntemi ile bulunan değer dikkate alınmış ve yuvarlatılmış rakam olarak **5.400.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ			
BTM BİNASI	AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARIÇ) (TL/AY)	KİRA DEĞERİ (KDV HARIÇ) (TL/YIL)	KİRA DEĞERİ (USD/YIL)
	38.070	456.840	256.652

Değerleme konusu taşınmazın yıllık kira getirisi, KDV Hariç;

456.840-TL (Dörtüzeallaltıbinsekizyüzkırk Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir

8.2.2. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

SATIŞ DEĞERİ			
BTM BİNASI	SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ (USD)
	5.400.000	6.372.000	3.033.708

Değerleme konusu taşınmazın değeri , KDV Hariç toplam rayiç değeri;

5.400.000-TL (Beşmilyondörtüzbün Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(28.11.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,78.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Halil AKKAYA
SPK Lisans NO:401198
İnşaat Mühendisi
Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür

