



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

CW  Enerji

Özel 2023 - 501

Mayıs, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıray Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000 TL
Tic.Sic.No.256696 Mersis No:0630054938900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 54 9369



Talep Sahibi	CW Enerji Mühendislik Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	16.05.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-501
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Kömürcüler Mahallesi, (OSB) 27638 ada 1 parselde kayıtlı "Betonarme Fabrika ve Arsası" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

❖ İş bu rapor, Elli Dokuz (59) 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.

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	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile 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 ile 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 ile 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 değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın 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 ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	21
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.....	22
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.....	23
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	23
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	28
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	30
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	32
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri... 32	
6.3	Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyanınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....	32
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.....	32
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.....	32
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.....	32
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
7.	SONUÇ.....	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	33
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	34
9.	RAPOR EKLERİ.....	34

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	CW Enerji Mühendislik Ticaret ve Sanayi A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-501 / 16.05.2023
<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 Acık Adresi</u>	Antalya OSB Mah. Atatürk Caddesi DÖŞEMEALTI - ANTALYA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Kömürcüler Mahallesi, 27638 ada 1 parsel "Betonarme Fabrika ve Arsası" vasfı taşıyan taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz fabrika ve depo olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre; Sanayi Alanında kalmakta olup 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>	850.175.000,00.-TL (Sekiz Yüz Elli Milyon Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	1.003.206.500,00.-TL
<u>Acıklama</u>	Konu taşınmazın tapu kayıtlarında çok sayıda ihtiyati, icrai ve kamu haczi ile birlikte ipotek ve beyanlar da bulunmaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 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 değerleme çalışmaları 10.05.2023 itibarıyla başlanmış 16.05.2023 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 16.05.2023 tarihinde Özel 2023-501 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, CW Enerji Mühendislik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya ili, Döşemealtı ilçesi, Kömürcüler Mahallesi, (OSB) 27638 ada 1 parselde kayıtlı "Betonarme Fabrika ve Arsası" vasıflı taşınmazın 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 değerleme 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 10.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK 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 değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No: 1711 YAKUTLUK BİLGİNKARA
Tel: 0312 407 00 81 Fax: 0312 407 00 34
www.netgf.com.tr Sermaye: 6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 256698 Mersis No: 0631031938900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0359

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme 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 : 6.000.000,-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 00 54
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, Kömürcüler Mahallesi, (OSB) 27638 ada 1 parselde kayıtlı "Betonarme Fabrika ve Arsası" vasıflı 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Pbx:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:061051938000019
Maltepe Vergi Dairesi G31054 9389

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu gayrimenkul; Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Kömürcüler Mahallesi'nde Antalya Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 1. Kısımda yer almaktadır. Taşınmaz mahallinde fabrika olarak kullanılmaktadır. Taşınmaza ulaşım için OSB 1. Kısım içerisinde Atatürk Caddesi üzerinde kuzey istikametinde ilerlenirken sağda 5. Cadde kesişimi geçildikten sonra sol kol üzerinde konumlandır.

Taşınmazın yer aldığı Antalya OSB, il 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: 37.0828 - Boylam: 30.6105
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Emniyet Mh. Sımsk. No 17/1 Yenimahalle/ANKARA
 Tel: 0312 467 00 81 Fax: 0312 467 00 34
 www.netgd.com.tr Sermaye: 4.000.000 TL
 Tic.Sic.No: 275696 Mersis No: 063 00 51 000019
 Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANTALYA- DÖŞEMEALTI
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KÖMÜRCÜLER MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 20 - 1926
ADA - PARSEL	: 27638 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 116.128,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BETONARME FABRİKA VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 16963093
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: KARMERSAN MERMER İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKET (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış ve İpotek – 03.05.2017 - 4635

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden alınan tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde Şerh, Beyan ve İpotek bulunmaktadır. Belge ekte sunulmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satıma konu olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Antalya Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmaz 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Sanayi Alanı" lejantında, 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 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 Yönetim'nde yapılan incelemelerde, rapora konu parsel üzerinde bulunan yapılara ait aşağıda bulunan evraklara ulaşılmıştır.

Mimari Proje: 16.05.2005 tarihli 23.300 m² alan için verilmiş mimari proje

Yapı Ruhsatı: 21.07.2005 tarih, 2005-14 sayılı 7.976,72 m² yapı için verilmiştir.

Yapı Ruhsatı: 18.08.2005 tarih, 2005-17 sayılı 23.300 m² yapı için verilmiştir.

Yapı Kullanım İzin Belgesi: Bila onaylı 12.370 m² yapı için verilmiştir.

Yapı Kullanım İzin Belgesi: 06.07.2006 tarih, 2006-06 sayılı 23.300 m² yapı için verilmiştir.

Not: Parsel üzerinde bulunan bazı yapılara ait yapı ruhsatı ve mimari projeye ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın, ruhsat tarihli yapı denetim kanunu öncesine ait olup yapı denetim zorunluluğu kapsamında değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz fabrika olarak tasarlanmış olup herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4. GYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Antalya, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık beşinci şehridir. Türkiye'de "turizmin başkenti" olarak görülmektedir. Şehrin yüz ölçümü 20.177 km²'dir. İlde km²'ye 115 kişi düşmektedir. 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 medeniyet barındırmıştır ve Türkiye'de en çok antik kent bulunan ildir. Sırasıyla Ukiyalılar, Lidyalılar, Pamfilyalılar, Bergamalılar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlılar ve son olarak da Türkiye Cumhuriyeti hakimiyetinde bulunan Antalya bu medeniyetlerin hiçbirine başkentlik yapmamıştır.

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 kadanna karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya İli, 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 yönelen 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.

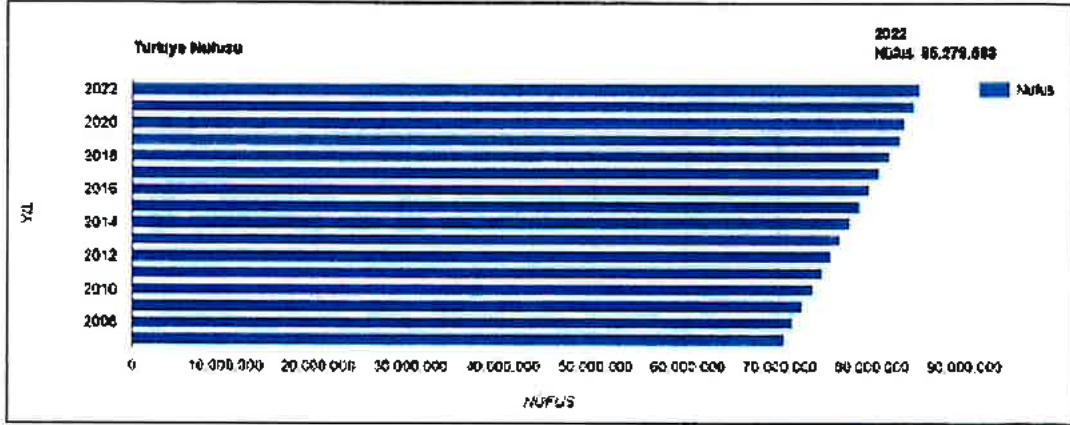
Döşemealtı, adını Düden Şelalesi'ni besleyen Kırkgöz Gölü'nden alarak 1934 yılında Korkuteli Kızılkadağ ve çevre köylerinden gelen aileler ve daha sonra zamanın Antalya Vallsi Haşım İşcan tarafından 60 adet iskân evi yaptırılmış ve bu konutlara Kıbrıs'tan gelen 60 Türk vatandaşı aile yerleştirilmesiyle 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.

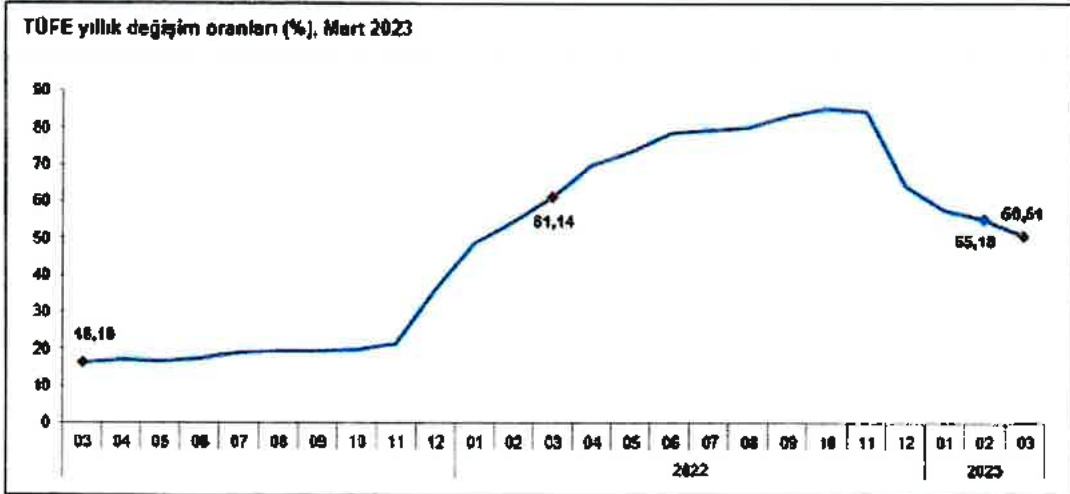
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

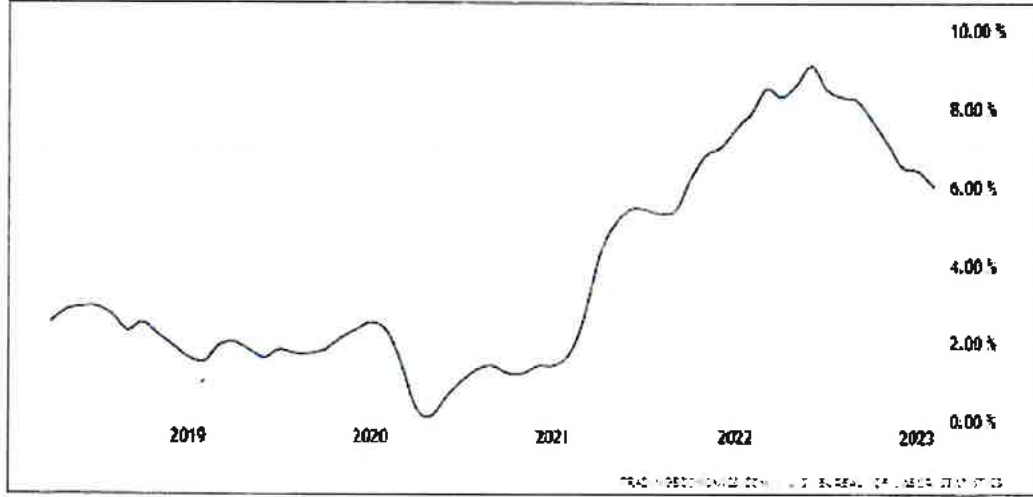
Δ Nüfus:



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

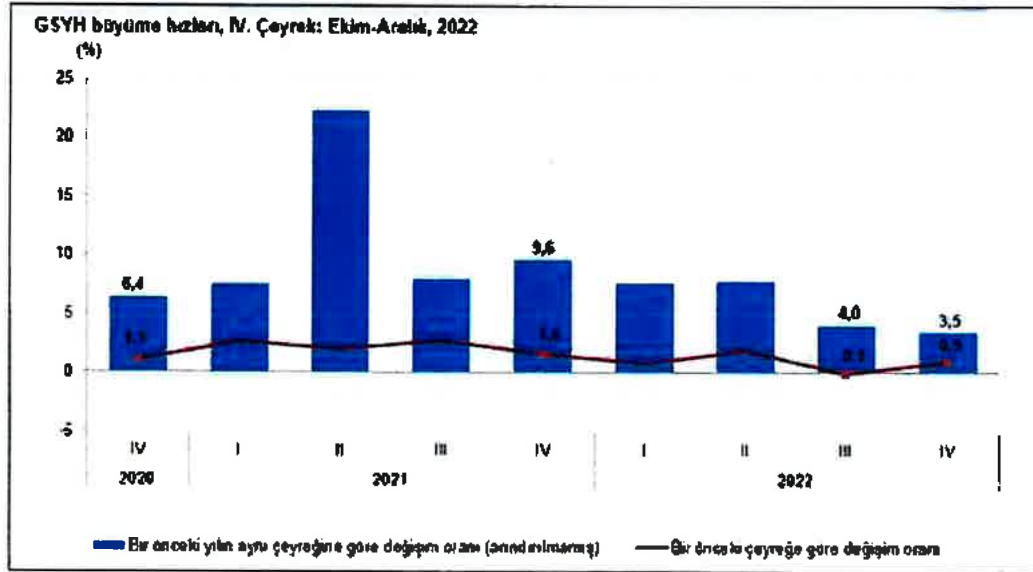
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:





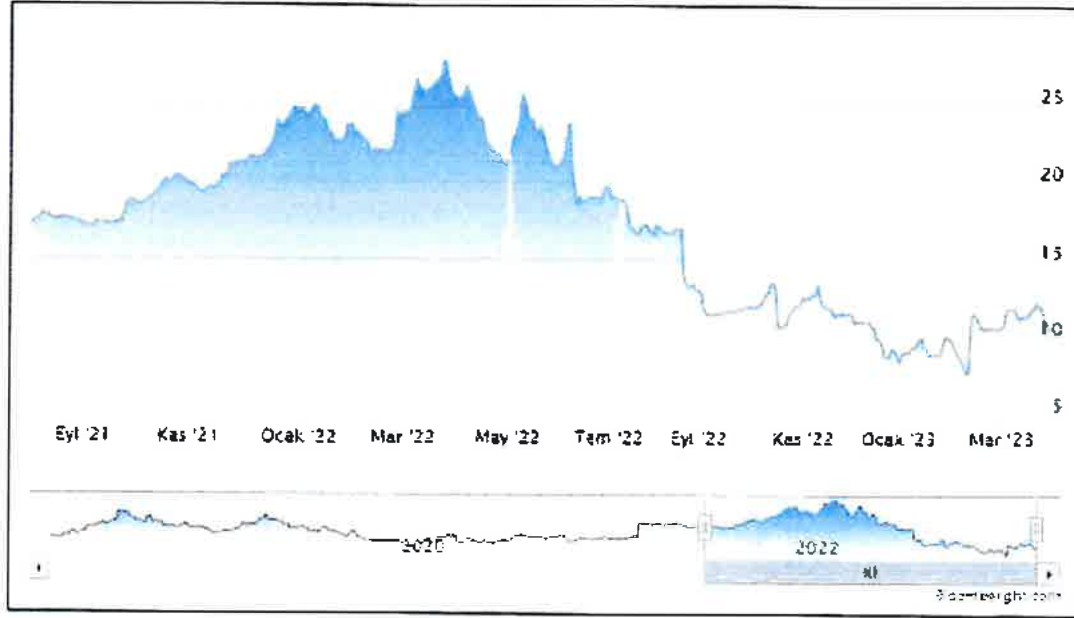
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibarı ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Mart ayı itibarıyla %6 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

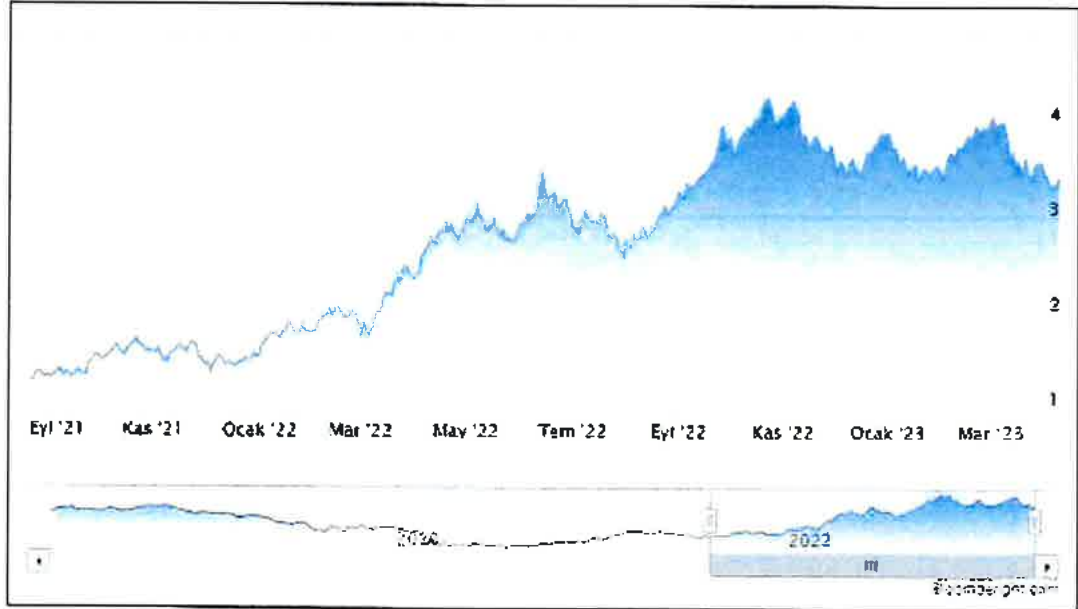


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

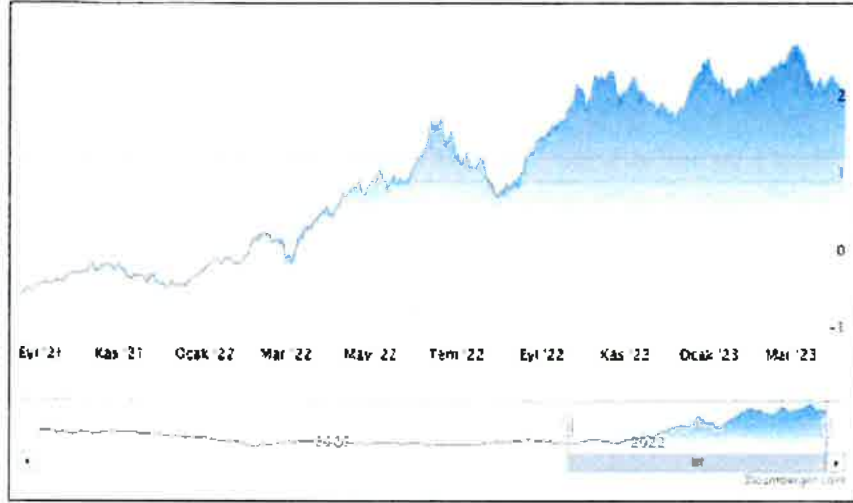
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

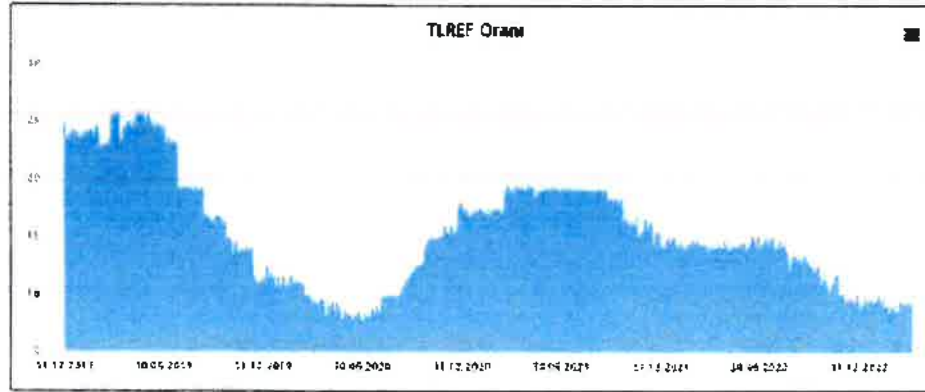


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,40 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

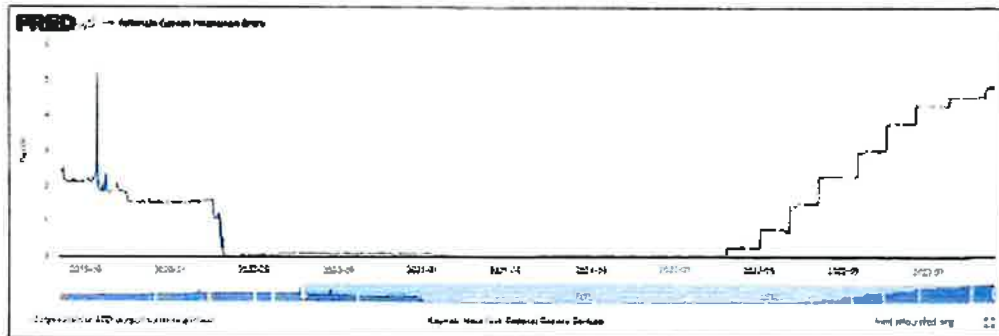


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

Referans Faiz Oran Değişimi:

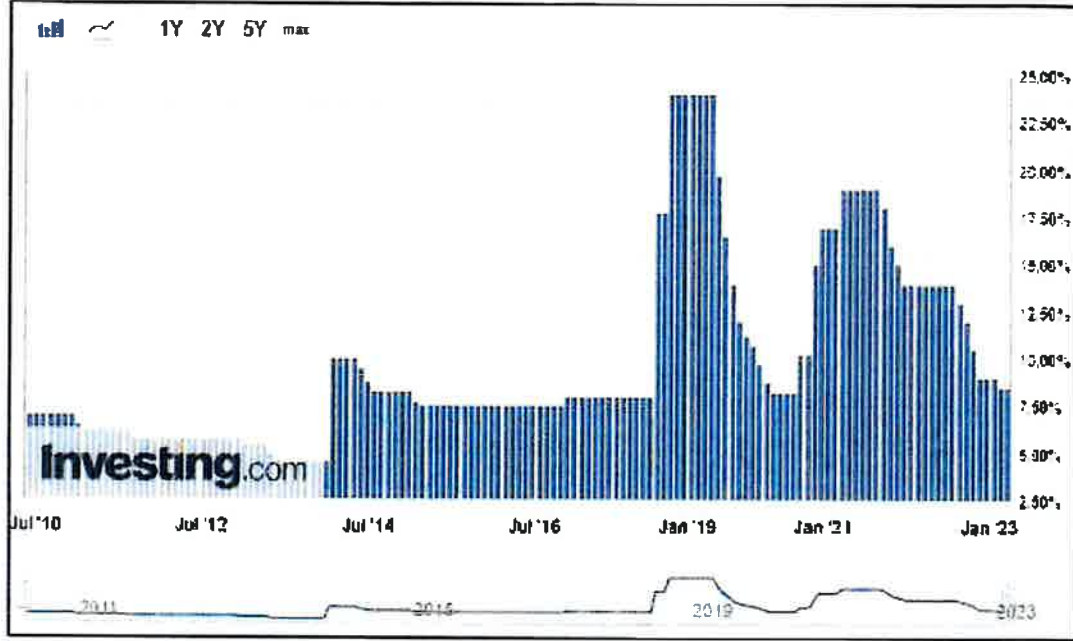


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %8,50-10 aralığında seyrine devam etmektedir.

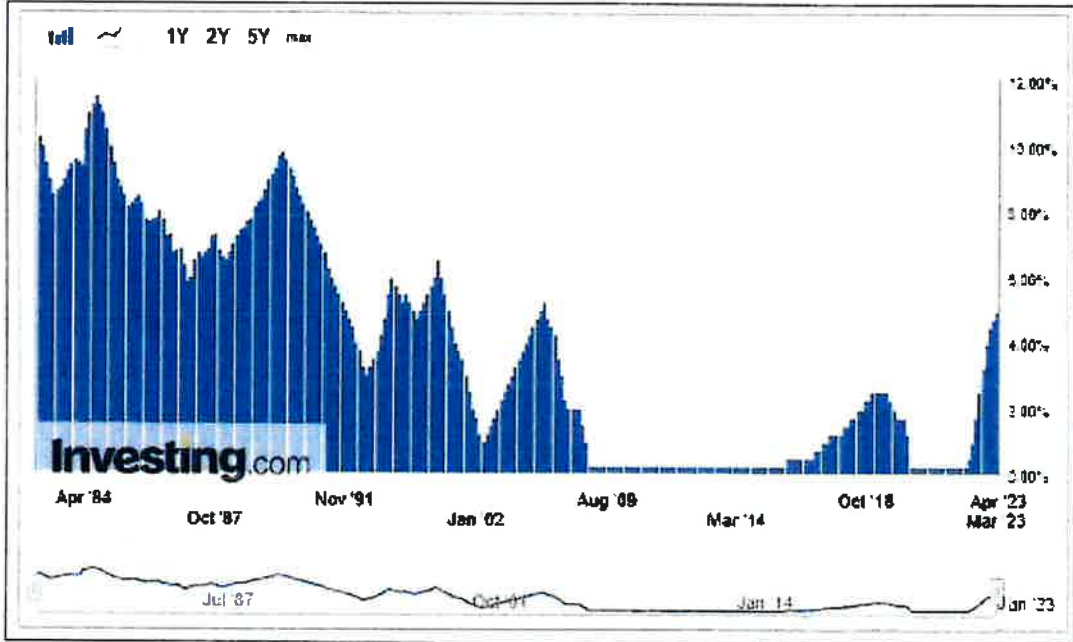


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibarı ile %4,80 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



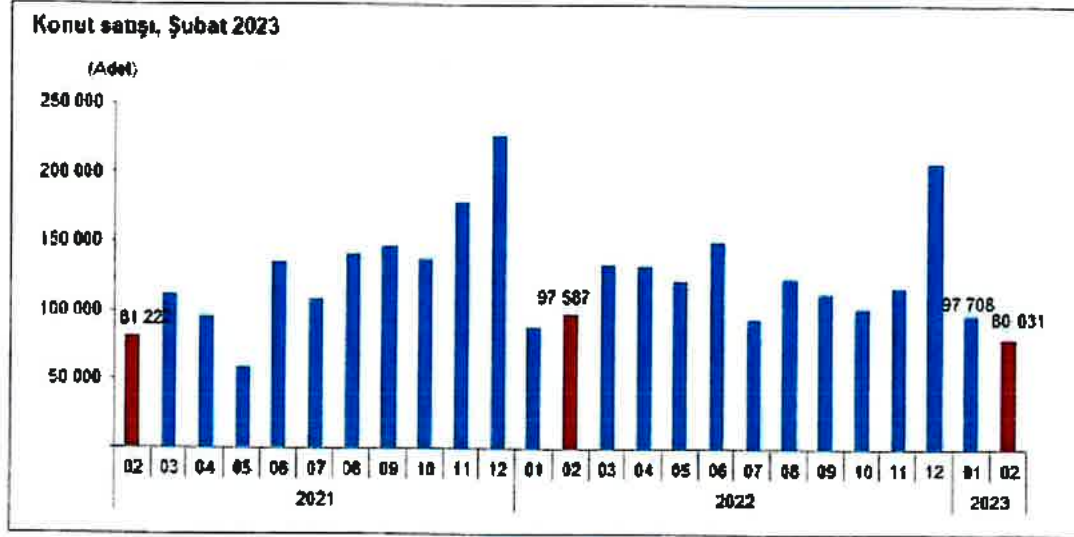
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 8,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibarıyla 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibarıyla 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrde devam etmiştir. 2021 Ağustos ayı itibarı ile düşüşe geçmiştir olup rapor tarihi itibarıyla %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibarıyla 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibarıyla kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibarıyla tekrar artışa geçmiştir olup günümüz itibarı ile 5% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

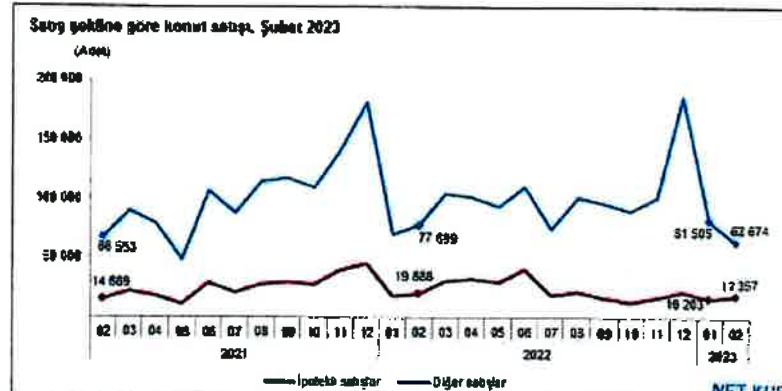
Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,0 azalarak 80 bin 31 oldu. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 980 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 8 bin 235 konut satışı ve %10,3 pay ile Ankara, 5 bin 31 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Hakkari, 30 konut ile Ardahan ve 47 konut ile Tunceli oldu. (TÜİK)



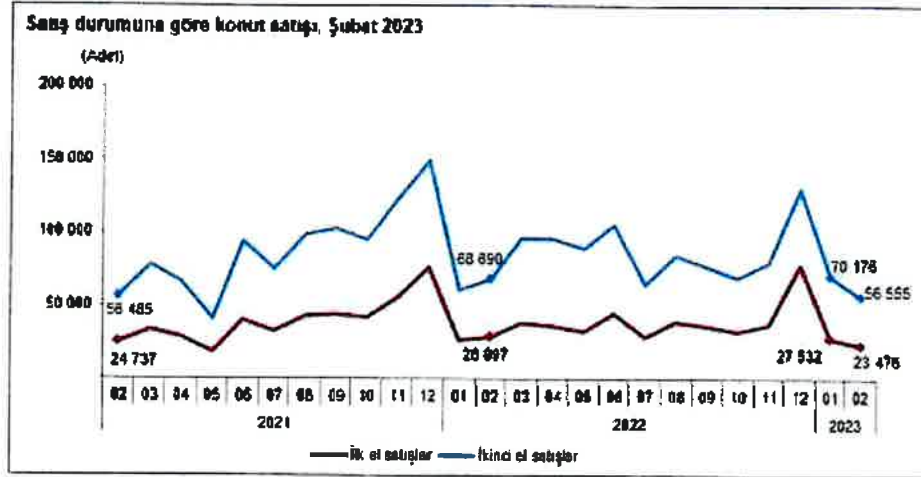
Konut satış sayısı, Şubat 2023

	Şubat		Değişim (%)	Ocak - Şubat		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
Satış gelişine göre toplam satış	80 031	97 587	-18,0	177 730	186 883	-4,4
İpotekli satış	17 357	19 688	-12,7	33 568	38 071	-11,8
Diğer satış	62 674	77 899	-19,3	144 179	147 822	-2,5
Satış durumuna göre toplam satış	80 031	97 587	-18,0	177 730	186 883	-4,4
El satış	23 476	26 897	-18,3	51 008	58 108	-8,1
Finans el satış	56 555	65 690	-17,7	126 731	128 793	-2,4

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalış göstererek 17 bin 357 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,8 azalışla 33 bin 568 oldu. Şubat ayındaki ipotekli satışların 5 bin 93'ü; Ocak-Şubat dönemindeki ipotekli satışların ise 9.353'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



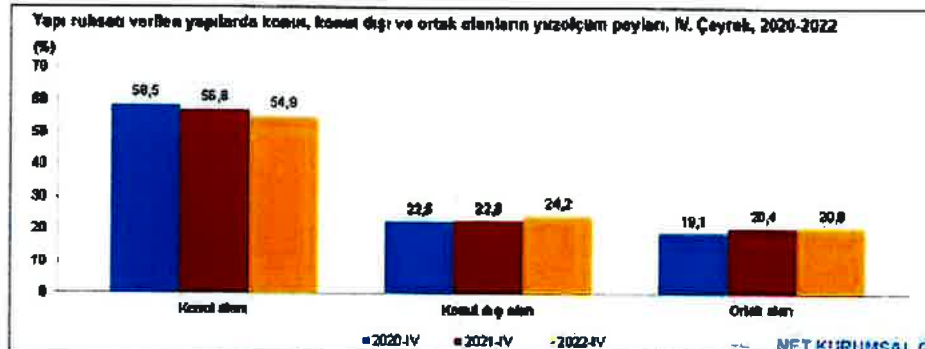
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,8 azalarak 23 bin 476 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,1 azalışla 51 bin 8 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,7 oldu. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,0 azalarak 3 bin 350 oldu. Şubat ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 261 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 133 konut satışı ile İstanbul ve 225 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



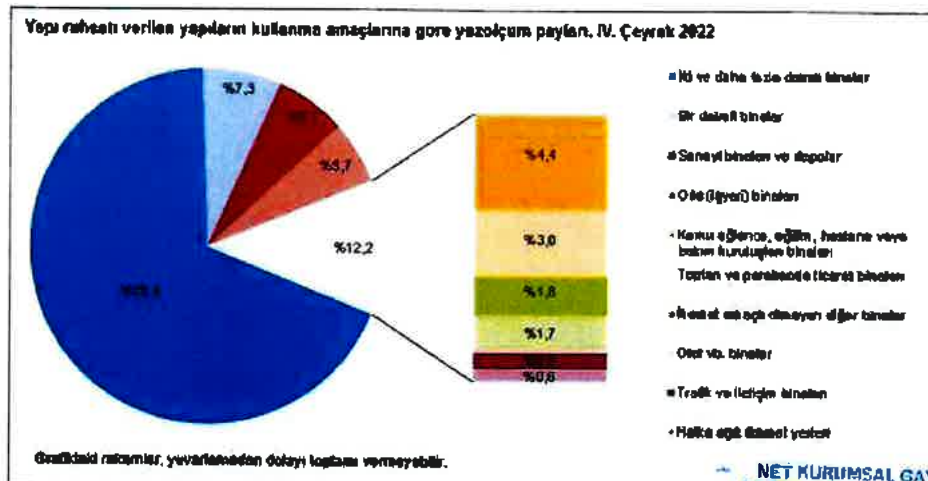
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı. (TUIK)



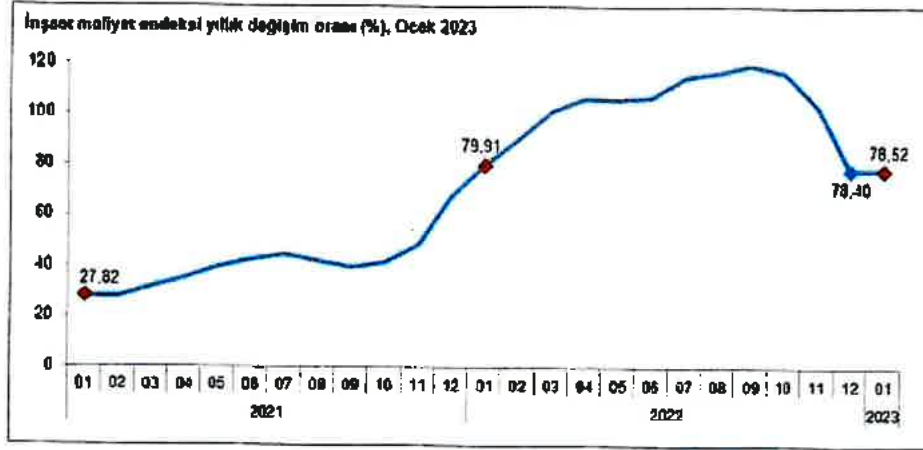
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 821 366	40,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 580 675	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 876	154,6	27 871 271	99,1
	IV	37 088	66,8	196 707	37,2	39 697 443	39,2
2021		138 533	44,1	723 281	30,3	151 102 961	34,2
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	157 987	14,3	31 752 163	15,5
	III	30 441	20,3	149 689	6,0	33 382 656	19,6
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 232	30,2
2022		122 231	-11,8	652 877	-9,8	137 733 983	-8,8
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 169 251	-21,0
	II	28 967	-5,2	142 702	-9,4	38 552 565	-3,8
	III	28 189	-7,5	144 984	-3,0	32 838 026	-3,8
	IV	38 986	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

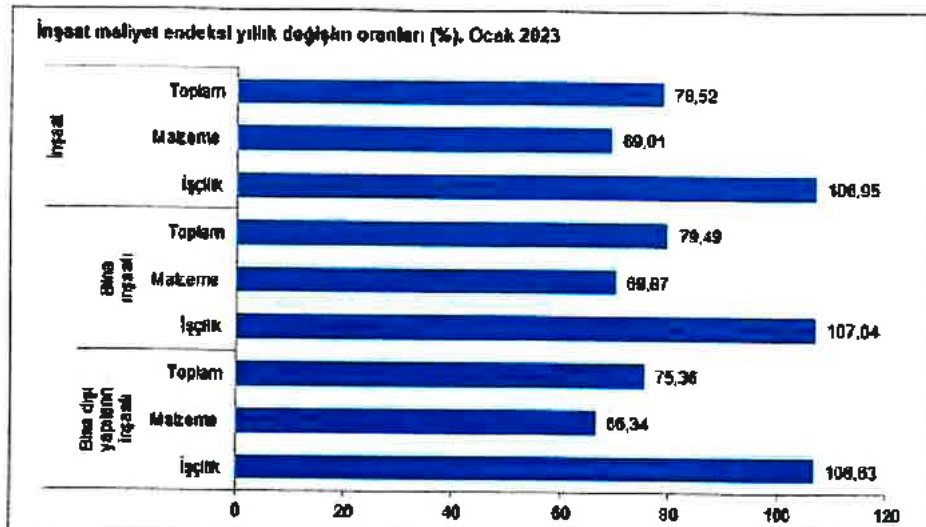
Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,32, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,52 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,79, işçilik endeksi %47,79 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %69,01, işçilik endeksi %106,95 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %15,58, bir önceki yılın aynı ayına göre %79,49 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,61, işçilik endeksi %48,48 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %69,87, işçilik endeksi %107,04 arttı. (TÜİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme 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 116.128,00 m² yüz ölçüme sahip 27638 ada 1 parsel üzerinde yer almaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dikdörtgen, topografik olarak ise düz formdadır. Parsel üzerinde halihazırda mevcut durumda aşağıdaki krokide gösterilen yapılar bulunmaktadır. Yapıların sadece bir kısmına ait ruhsat ve proje mevcuttur. Bu sebeple yerinde yapılan ölçümlere göre yapı alanları hesaplanmıştır.

1	DEPO (SUNDURMA DAHİL)
2	HAM İPLİK DEPOSU
3	BÜKÜM
4	HAZIRLIK
5	NUMUNE DOKUMA
6	KAZAN DAİRESİ + TALAŞ DEPO
7	KAYNAK KİTÖLVESİ
8	KAZAN DAİRESİ
9	KOMPRESÖR+TRAFİK+ARŞİV
10	İLAVE DOKUMA+YEMEKHANE
11	DOKUMA
12	İDARI BİNA
13	KLİMA 3 + DEPO
14	KİMYASAL MALZEME DEPOSU
15	TERMİNE
16	BOYAHANE



1 Nolu Depo: Parselin kuzey batı kısmında, Prefabrik betonarme yapı tarzında yapılmış olup tek katlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre sundurma dâhil yaklaşık 1.763 m² kapalı alana sahiptir.

2 Nolu Ham İplik Deposu: Parselin kuzey kısmında, Prefabrik betonarme yapı tarzında yapılmış olup tek katlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 1.979 m² kapalı alana sahiptir.

3 Nolu Büküm Binası: Parselin kuzey doğu kısmında, Prefabrik betonarme yapı tarzında yapılmış olup tek katlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 2.014 m² kapalı alana sahiptir.

4 Nolu Hazırlık Binası: Parselin orta kısmında, Prefabrik betonarme yapı tarzında yapılmış olup tek katlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 3.776 m² kapalı alana sahiptir.

5 Nolu Numune Dokuma Binası: Parselin orta kısmında, Prefabrik betonarme yapı tarzında yapılmış olup tek katlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 3.450 m² kapalı alana sahiptir.

Yukarıda bulunan binaların zeminleri saha betonu kaplama, duvarları plastik boyalıdır. Pencere ve demir doğrama, pvc doğramadır. Isınma sistemi bulunmamaktadır.

6 Nolu Kazan Dairesi+Talaş Deposu: Parselin orta kısmında, betonarme yapı tarzında yapılmış olup tek katlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 599 m² kapalı alana sahiptir. Yapının tadilata ihtiyacı olduğu gözlemlenmiştir.

7 Nolu Kaynak Atölyesi: Parselin orta kısmında, betonarme yapı tarzında yapılmış olup tek katlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 252 m² kapalı alana sahiptir.

8 Nolu Kazan Dairesi: Parselin orta kısmında, betonarme yapı tarzında yapılmış olup tek katlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 1.096 m² kapalı alana sahiptir. Yapının tadilata ihtiyacı olduğu gözlenmiştir.

9 Nolu Kompresör+Trafo+Arşiv: Parselin orta kısmında, betonarme yapı tarzında yapılmış olup tek katlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 550 m² kapalı alana sahiptir.

10 Nolu İlave Dokuma ve Yemekhane Binası: Parselin orta kısmında, betonarme yapı tarzında yapılmış olup tek katlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 5.836 m² kapalı alana sahiptir. Dokuma alanlarında zeminler saha betonu, yemekhane kısımlarında seramik ve mermer kaplamadır. Duvarlar plastik boyalı, kapılar mobilya ve demir doğramadır.

11 Nolu Dokuma Binası: Parselin orta kısmında, prefabrik betonarme yapı tarzında yapılmış olup tek katlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 2.200 m² kapalı alana sahiptir.

12 Nolu İdari Bina: Parselin orta kısmında, betonarme yapı tarzında yapılmış olup Zemin+2 katlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre toplamda yaklaşık 2.430 m² kapalı alana sahiptir. İçerisinde zeminler mermer kaplama, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. İç mahallerde bölmeler mevcuttur. Pencereler ısı camlı alüminyum doğramadır.

13 Nolu İdari Bina: Parselin orta kısmında, betonarme yapı tarzında yapılmış olup Zemin+1 katlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre toplamda yaklaşık 1.083 m² kapalı alana sahiptir.

14 Nolu Kimyasal Malzeme Deposu: Parselin orta kısmında, prefabrik betonarme yapı tarzında yapılmış olup tek katlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 465 m² kapalı alana sahiptir.

15 Nolu Terbiye Binası: Parselin güney orta kısmında, prefabrik betonarme yapı tarzında yapılmış olup depo kısmı tek katlı, idari kısım 2 katlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 13.600 m² kapalı alana sahiptir. Depo olarak kullanılan kısım bakımlı olup zemini saha betonu, duvarları plastik boyalıdır.

16 Nolu Boyahane Binası: Parselin güney doğu kısmında, betonarme yapı tarzında yapılmış olup 3 katlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 3.600 m² kapalı alana sahiptir.

Yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde toplamda yaklaşık 43.000 m² kapalı alan mevcuttur.

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

OSB Müdürlüğü İmar Biriminde yapılan incelemelerde bazı yapılara ait mimari proje ve ruhsat bilgilerine ulaşılamamıştır. Bu sebeple uygunlukları tespit edilememiştir. Değer takdiri yerinde alınan ölçümler baz alınarak mevcut alan üzerinden yapılmıştır.

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 yerinde yapılan incelemesi ve arşiv dosyası incelemeleri sonucunda bir kısmının ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla 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 depo ve fabrika 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 kiralama 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 belirlenmesi için 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 değerlendirme tarihinden 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. Bastret, 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.

➤ 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 hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken 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

A 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 değerin 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 tipatip 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.

A 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 4.310,75 TL/m² olarak belirlendiği ve halihazırda OSB bünyesinde tahsis edilecek bulunmadığı öğrenilmiştir. Taşınmaz Antalya Organize Sanayi Bölgesi 2. Derece OSB kapsamında olup %60 teşvik oranı bulunmaktadır.

[Beyan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu OSB içerisinde ve çevre illerde "Sanayi" imarlı arsa satışında deneyimli emlak danışmanından görüş alınmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla arsa stoğunun neredeyse olmayışı ve talebi karşılamaması göz önünde bulundurularak birim arsa değerinin minimum 5.500-6.000 TL/m² olabileceği görüşü alınmıştır.

KAR Gayrimenkul Cahit Ergül: 0531 683 39 50

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsık Sok. No:171 Kat:1/1 ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 04
www.netgd.com.tr E-mail:netgd@netgd.com.tr
Tic.Sic.No:256656 Mersis No:063 054938900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 064 9389

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB 1. Kısımda konumlu 14.177 m² yüzölçümüne, 7.500 m² kapalı alana sahip fabrika alanı 147.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Parsel üzerindeki yapı maliyeti: 7.500 m² X 4.600 TL/m² X 0.80 = 27.600.000 TL. Emsalin satış bedelinden yapı maliyeti düşürüldüğünde satış arsa bedeli: 147.000.000 – 27.600.000= 119.400.000 TL

8.422 TL/m² x 0.90 pazarlık x 0.80 konum şerefiyesi = 5.895 TL

Realty World Uzman Gayrimenkul: 0 545 565 47 87

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Organize sanayi bölgesinde konumlu 12.000 m² yüzölçümüne, 7.000 m² kapalı alana sahip fabrika alanı 130.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Parsel üzerindeki yapı maliyeti: 7.000 m² X 4.600 TL/m² X 0.80 = 25.760.000 TL. Emsalin satış bedelinden yapı maliyeti düşürüldüğünde satış arsa bedeli: 130.000.000 – 25.760.000= 104.240.000 TL

8.686 TL/m² x 0.93 pazarlık x 0.75 yapı kalitesi şerefiyesi = 5.907 TL

İlgilisi: 0 543 789 55 99

EMSALE DÜZELTME TABLOSU				
İçerik	Emsal 1		Emsal 2	
Brüt alanı (m ²)	14.177,00m ²		12.000,00m ²	
Kira fiyatı	119.400.000 TL		104.240.000 TL	
m ² birim fiyatı	8.422 TL		8.687 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-
Konum Şerefiyesi	8%	-	10%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	20%	-	20%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	5.474 TL		5.212 TL	
Ortalama Birim fiyat	5.343TL/m ²			

[E:1 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Antalya Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, 6.200 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde 2.800 m² üretim-depolama binası ve 600 m² idari alan kullanımına sahip fabrika 350.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanının emsale göre büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür. İlgilisi: 0532 494 27 68

[E:2 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Antalya Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, 1.600 m² üretim-depolama binası ve 700 m² idari alan kullanımına sahip fabrika 150.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanının emsale göre büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür. İlgilisi: 0542 413 71 07

[E:3 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Antalya Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, 4.500 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde 3.000 m² üretim-depolama binası ve 500 m² idari alan kullanımına sahip fabrika 290.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanının emsale göre büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür. İlgilisi: 0546 604 32 42

[E:4 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Antalya Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan fabrika binasının 2.400 m²'lik kısmı 135.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanının emsale göre büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür. İlgilisi: 0537 396 17 34

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	3.400,00m ²		2.300,00m ²		3.500,00m ²		2.400,00m ²	
Kira fiyatı	350.000 TL		150.000 TL		290.000 TL		135.000 TL	
m ² birim fiyatı	103 TL		65 TL		83 TL		56 TL	
Pazarlık	10%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	5%	+	5%	+	5%	+	10%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	25%	-	25%	-	25%	-	25%	-
Yapı Kalitesi Şerefiye	0%	+	5%	+	0%	+	5%	+
İndirgenmiş birim fiyat	72 TL		53 TL		64 TL		49 TL	
Ortalama Birim fiyat	60TL/m ²							

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.

Değerleme konusu parselin büyük olması, alım gücünün kısıtlı olması, çevre düzenlemesi, mevcut durumu, köşe parsel olması durumları dikkate alınmıştır.

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: $116.128,00 \text{ m}^2 \times 5.382 \text{ TL/m}^2 = \sim 625.000.000,00 \text{ TL}$

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **625.000.000,00- 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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 2023 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. Mahallinde yapılan incelemede yapıların eski ve tadilat ihtiyacı olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum dikkate alınarak yıpranma oranları belirlenmiştir. İdari bina, Boyahane ve Terbiye bölümünün yapı kalitesi yüksek olması sebebiyle birim değeri yüksektir.

NO	YAPI ADI	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI	DEĞER (TL)
1	DEPO (SUNDURMA DAHİL)	1763,00	66.000,00	0,7	7.404.600,00 ₺
2	HAM İPLİK DEPOSU	2379,00	66.000,00	0,7	8.311.800,00 ₺
3	BÜKÜM	2014,00	66.000,00	0,7	8.458.800,00 ₺
4	HAZIRLIK	3778,00	66.000,00	0,7	15.859.200,00 ₺
5	HUMUNE DOKUMA	1757,00	66.000,00	0,7	7.379.400,00 ₺
6	KAZAN DAİRESİ + TALAŞ DEPO	599,00	66.000,00	0,65	2.396.100,00 ₺
7	KAYNAK ATÖLYESİ	252,00	66.000,00	0,7	1.058.400,00 ₺
8	KAZAN DAİRESİ	1096,00	66.000,00	0,65	4.274.400,00 ₺
9	KOMPRESÖR+TRAF0+ARŞİV	556,00	66.000,00	0,7	2.318.000,00 ₺
10	İLAVE DOKUMA+YEMEKHANE	5838,00	66.000,00	0,7	24.511.200,00 ₺
11	DORUMA	2200,00	66.000,00	0,7	9.240.000,00 ₺
12	İDARİ BİNA	2430,00	66.000,00	0,7	15.838.000,00 ₺
13	KLİMA 3 + DEPO	1083,00	66.000,00	0,7	4.548.600,00 ₺
14	KİMYASAL MALZEME DEPOSU	483,00	66.000,00	0,7	1.493.000,00 ₺
15	TERBİYE	13600,00	66.000,00	0,8	67.040.000,00 ₺
16	BOYAHANE	3600,00	66.000,00	0,7	22.680.000,00 ₺
Çevre Düzemi, Altyapı Maliyetleri vb. harcamalar					2.508.000,00 ₺
TOPLAM					225.174.500,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri : 625.000.000,00 TL

Yapı Değeri : 225.174.500,00 TL

TOPLAM : 850.174.500,00 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 dâhil edilmiştir.

Gayrimenkulün maliyet yaklaşımı yöntemi ile değeri yaklaşık 850.175.000,00-TL olarak takdir 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) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme 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 için değerlendirme 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 gelirin 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 metrekare kira değeri tespit edilmiştir. Bu doğrultuda direk kapitalizasyon yöntemi ile taşınmazın değeri belirlenmiştir.

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

Değerlemede iskonto oranının tespitine ilişkin çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı ile 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 43.000 m² inşaat alanına sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 60 TL olarak tespit edilmiştir. Benzer gayrimenkullerin değerini 15-18 yıl aralığında amorti ettiği varsayılarak kapitalizasyon oranı %6 olarak alınmıştır.

Yapılan araştırmalarda bölgede benzer fabrikaların 55-65 TL/m² aralığında kiralandığı görülmüş olup taşınmazın bakıma ihtiyacı olması sebebiyle orta aralıktan kira değeri takdir edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ
43.000,00	60,00 ₺	2.580.000,00 ₺	30.960.000,00 ₺	/	6%	516.000.000,00 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için, ~516.000.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazın kira değeri bölgedeki benzer gayrimenkul emsalleri incelendiğinde 2.580.000-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 imarı, 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 değerlemesi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırat Sk. No:133 Kat:10 Kat:10 Kat:10
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 62
www.netgd.com.tr Sermaye:5.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256096 Mersis No:0631030122000012
Maltepe Vergi Dairesi 531 051 0000

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 verilmiştir. 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.

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 parsel üzerindeki yapıların yerinde yapılan incelemesi ve OSB yönetiminde yapılan arşiv dosyası incelemeleri sonucunda yapının bir kısmının ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu yapılar için gerekli yasal belgelerin tamamlanması gerekmektedir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmaz ile ilgili yapılan takyidat incelemesine ilişkin açıklamalar raporun 3.3 başlığı altında belirtilmiştir. Tapu kayıtlarında ihtiyati, icrai ve kamu haczi bulunmaktadır.

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, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul fabrika ve depo olarak kullanılmakta olup niteliği ve mevcut kullanımı uygundur. Söz konusu değerlendirme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için uygunluk belirtmemiştir.

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, Kömürcüler Mahallesi, (OSB) 27638 ada 1 parselde kayıtlı "Betonarme Fabrika ve Arsası" vasıflı taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme 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, topoğrafiya 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 içertsinde 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 850.175.000,00-TL ve Yazıyla Sekiz Yüz Elli Milyon Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirasıdır.

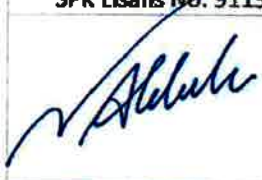
KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.003.206.500,00-TL dir.

Rapor tarihi olan 16.05.2023 tarihi itibarıyla piyasa değeri 43.199.949,00-USD dir.

Aylık piyasa kira değeri ise 2.580.000-TL olarak tespit edilmiştir.

Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.

1. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
2. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
3. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
4. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:19,6800 TL dir.

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	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;

- Raporla 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 ilgilimiz 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 hâiz 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 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIYDIR.

Tarih: 15-5-2023-16:36

weblapu
TEKNOLOJİ A.Ş.

HT

Kayıd Oluşturan: SALİH KAYA (KARMERSAN MERMER İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Maddeler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parçak:	27638/1
Tapu No/Kimlik No:	16963093	AT Yüzölçümü(m2):	116128.00
İl/İlçe:	ANTALYA/DÜŞEMEALTI	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Düşemealtı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜMÜRCÜLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ölçü/Sayfa No:	20/1926	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	Betomarme Fabrika ve Arsan

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tezle Kurum Tarih-Yevmiye
120297	Antalya 7.Noterlikiden onaylı 04/09/2008 tarih ve 22438 sayılı teferruat listesi	Antalya 7.Noterlikiden onaylı 04/09/2008 tarih ve 22438 sayılı teferruat listesi	1	27915580.55 Türk Lirası	Düşemealtı - 28-01-2009 13:00-601

1 / 7

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
380903162	(SN:7035739) KARMERSAN MERMER İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	116128.00	116128.00	Satış ve İpotek 03-05-2017 4635	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tezle 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 oib den uygunluk görüldü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcıların varmış olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KARMERSAN MERMER İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ YKN		Düşemealtı - 06-04-2016 13:53-3813	
Beyan	Diğer (Konuşur tesis üretime geçmeden satılmaz devir ve temlik edilemez) Tarih: 09/05/2017 Sayı: 810	KARMERSAN MERMER İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM	(SN:5009711) ANTALYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YKN:0700003048	Düşemealtı - 03-05-2017 16:43-4635	

2 / 7

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sarı Sk. No: 171 Kat: 5. Kat NİĞAR
Tel:0312 467 60 61 Fax:0312 467 60 64
www.netgd.com.tr Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic.Sic.No:256656 Mersis No:081300418000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 354 9139

Serh	İhtiyatı Haciz : Denizli 2. İcra Dairesi'nin 10/09/2021 tarih 2021/4012 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 4231640.00 TL. (Alacaklı: Selahattin Çınar)	KARMERSAN MERMER İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ YKN	Döğemealtı - 10-09-2021 14:31 - 14805
Serh	İcraı Haciz : Denizli 2. İcra Dairesi'nin 02/03/2022 tarih 2021/4013 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 515551.31 TL bedel ile Alacaklı: Selahattin Çınar lehine haciz işlenmiştir.	KARMERSAN MERMER İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ YKN	Döğemealtı - 02-03-2022 10:52 - 4788
Serh	Kamru Haciz : İSPARTA SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'nün 11/04/2022 tarih 4740160a7ef24c149f01060f359e194f sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 5900000 TL (Alacaklı: SGK)	KARMERSAN MERMER İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ YKN	Döğemealtı - 11-04-2022 12:42 - 8271
Serh	İcraı Haciz : Denizli 2. İcra Dairesi'nin 28/09/2022 tarih 2021/4013 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 541791.09 TL bedel ile Alacaklı: Selahattin Çınar lehine haciz işlenmiştir.	KARMERSAN MERMER İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYAT TİCARET VE	Döğemealtı - 29-09-2022 08:47 - 21091

3 / 7

		SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ YKN	
Serh	İcraı Haciz : Denizli 2. İcra Dairesi'nin 05/02/2023 tarih 2021/4013 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 4568436.64 TL bedel ile Alacaklı: Selahattin Çınar lehine haciz işlenmiştir.	KARMERSAN MERMER İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ YKN	Döğemealtı - 09-02-2023 09:59 - 2578

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

4 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Evet	71200000.00 TL	% 48 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Döşemealtı - 03-05-2017 16:43 - 4635
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Döşemealtı - KÖMÜRCÜLER Mah. - (Aktif) - 27638 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:7035739) KARMERSAN MERMER İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	71200000.00 TL	Döşemealtı - 03-05-2017 16:43 - 4635		

5 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150013264	Evet	10000000.00 TL	% 75 DEĞİŞKEN	2/0	F.B.K.	Döşemealtı - 20-03-2020 14:05 - 4121
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Döşemealtı - KÖMÜRCÜLER Mah. - (Aktif) - 27638 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:7035739) KARMERSAN MERMER İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Döşemealtı - 20-03-2020 14:05 - 4121		

6 / 7

İpotek						
Alecaık	Mıqtarak M?	Borç	Paız	Davaca Sıra	Sıra	Tenzat Tarıh - Yev
(SN:34) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Evet	60000000.00 TL	%70 değışken	340	F.B.K.	Döşemealtı - 18-05-2021 11:10 - 8041
İpoteğin Konulduğu Hısse Bılgısı						
Tağınmış	Hısse Payı/ Payda	Borçlu Malık	Malık Borç	Tağıl Tarıh - Yev	Tağıl Sebebi Tarıh Yev	
Döşemealtı - KÖMÜRÇÜLER Mah. - (Akıf) - 27638 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:7035739) KARMERSAN MERMER İNşAAT MALZEMELERİ NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM şİRKETİ V	60000000.00 TL	Döşemealtı - 18-05-2021 11:10 - 8041		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FVsR0dM00Lc kodunu Online İşlemeler
alanına yazarak dođrulayabilirsiniz.



7 / 7

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIşMANLIK A.ř.
Emniyet Mh. Sırat Sk. No:171 Yarımmarke ANKARA
Teli:0312 467 00 34 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 5.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:081054932900619
Makape Vergi Dairesi 631 054 9389

YAPI RUHSATI

CU RUHSATNAME
24.2000 tarih ve 4502 sayılı
KANUN VE SANAYİ BÖLGELERİ
KANUNU KURULUŞU

Ruhsat Takip No: 000014105

1. Ruhsat veren kurum: **ANTALYA ORGANYE SANAYİ BÖLGESİ**
2. Ruhsatın veriliş amacı: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı ☐ Kat katları ☐ Tavan ☐ Kütlenin değiştirilmesi ☐ Farklılık ☐ Sıralı düzen ☐ Başka türlü ☒ Yeniden ☐ Yeniden

3. Ruhsatın onay tarihi: **21.10.2005** 4. Ruhsat no: **2005/4**
5. Parça no: **29.1.10.2** 6. Ada no: **29638** 7. Parşel no: **01**

8. İmar planı onay tarihi: **05.10.2002** 9. Parşelasyon planı onay tarihi: **20.01.2004** 10. İmar düzeni tarihi ve no: **20.11.1991**

11. Parşelın kütlenin amacı ve alanı (m²): **FABRİKA - 116128** 12. Tapu tesdi belgesi veren kurum: **ANT. ORG. SAN. BÖL.** 13. Tapu tesdi belgesi tarihi ve no: **TANIS/29.05.1990**

14. Zemin etüdü onay tarihi: **1/20** 15. Zemin etüdü onay tarihi: **1/20** 16. Planların imzaya bağlama tarihi: **BTMUTS BINA** 17. Planların imzaya bağlama tarihi: **BTMUTS BINA** 18. Ruhsatın geçerlik tarihi: **Yapı Kurulması**

YAPI SAHİBİNİN: **ATAÇ İNŞAAT ve SAN. BİNA**
YAPI MÜTEBAHHİNİN: **ATAÇ İNŞAAT ve SAN. BİNA**
SANTİYE ŞEFİNİN: **ATAÇ İNŞAAT ve SAN. BİNA**

19. Adı soyadı, unvanı: **ATAÇ İNŞAAT ve SAN. BİNA** 24. Adı soyadı, unvanı: **ATAÇ İNŞAAT ve SAN. BİNA** 29. Adı soyadı, unvanı: **ATAÇ İNŞAAT ve SAN. BİNA**

20. Bağlı olduğu vergi dairesi: **ANT. - KURUMLAR** 25. Kurum sicil no: **099-0003991** 30. Kurum sicil no: **099-0003991** 35. Kurum sicil no: **099-0003991**

21. Vergi dairesi sicil no: **099-0003991** 26. Vergi dairesi sicil no: **099-0003991** 31. Vergi dairesi sicil no: **099-0003991**

22. Adres: **Göçmenlik mah. F. Çakır mah. ANT.** 27. Adres: **Göçmenlik mah. F. Çakır mah. ANT.** 32. Adres: **Göçmenlik mah. F. Çakır mah. ANT.**

23. İmar: **ANT.** 28. İmar: **ANT.** 33. İmar: **ANT.**

34. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 39. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 44. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

35. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 40. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 45. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

36. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 41. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 46. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

37. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 42. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 47. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

38. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 43. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 48. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

39. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 44. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 49. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

40. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 45. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 50. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

41. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 46. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 51. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

42. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 47. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 52. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

43. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 48. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 53. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

44. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 49. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 54. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

45. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 50. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 55. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

46. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 51. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 56. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

47. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 52. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 57. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

48. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 53. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 58. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

49. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 54. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 59. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

50. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 55. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 60. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

51. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 56. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 61. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

52. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 57. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 62. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

53. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 58. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 63. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

54. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 59. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 64. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

55. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 60. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 65. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

56. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 61. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 66. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

57. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 62. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 67. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

58. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 63. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 68. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

59. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 64. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 69. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

60. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 65. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 70. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

61. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 66. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 71. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

62. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 67. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 72. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

63. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 68. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 73. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

64. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 69. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 74. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

65. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 70. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 75. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

66. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 71. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 76. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

67. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 72. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 77. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

68. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 73. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 78. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

69. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 74. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 79. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

70. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 75. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 80. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

71. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 76. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 81. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

72. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 77. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 82. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

73. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 78. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 83. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

74. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 79. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 84. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

75. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 80. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 85. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

76. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 81. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 86. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

77. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 82. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 87. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

78. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 83. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 88. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

79. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 84. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 89. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

80. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 85. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 90. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

81. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 86. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 91. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

82. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 87. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 92. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

83. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 88. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 93. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

84. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 89. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 94. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

85. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 90. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 95. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

86. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 91. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 96. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

87. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 92. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 97. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

88. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 93. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 98. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

89. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 94. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 99. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

90. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 95. Yüzölçümü (m²): **1663.34** 100. Yüzölçümü (m²): **1663.34**

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

66. İSİTME SİSTEMİ: ☒ Merkezi sistem ☐ Yerel sistem ☐ Diğer

67. TESİSATLAR: ☒ Yalıtım ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

68. SICAK SU: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

69. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

70. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

71. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

72. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

73. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

74. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

75. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

76. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

77. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

78. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

79. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

80. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

81. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

82. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

83. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

84. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

85. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

86. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

87. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

88. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

89. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

90. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

91. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

92. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

93. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

94. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

95. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

96. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

97. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

98. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

99. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

100. YALITIM: ☒ Isıtma ☒ Soğutma ☒ Diğer

YAPI PROJELERİ

76. Adı soyadı: **Enalip Kaya** 77. Oda no: **7268** 78. Oda no: **09/144** 79. Oda no: **325/59129** 80. Adres: **Ulusoy Bulvarı**

76. Adı soyadı: **Selim Sarıkaya** 77. Oda no: **31275/55** 78. Oda no: **09/144** 79. Oda no: **06.09.2005** 80. Adres: **2. caddesi**

76. Adı soyadı: **Mahmet Muhtutürk** 77. Oda no: **4625** 78. Oda no: **03821** 79. Oda no: **Abd. A. O.S.B.** 80. Adres: **Abd. A. O.S.B.**

76. Adı soyadı: **Tamir Tazegül** 77. Oda no: **30817** 78. Oda no: **0391** 79. Oda no: **1514** 80. Adres: **Tahil Paşa mah.**

TSE MÜHÜRÜ, 2001, 2000 CİL. TS 8737

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Şişli, Şişli No: 171 Kat: 10
Tel: 0312 467 00 51 Fax: 0312 467 00 34
www.netgdl.com.tr Etiler/Şişli No: 171 Kat: 10
Tic. Sic. No: 256698 Mersis No: 08100008900019
Makbuz Veri Dairesi: 031 054 9109

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat veren kurum

ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

2. Ruhsatın veriliş amacı

☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı

3. Ruhsatın ömrü

18 sene 2005

4. Ruhsat no

2005/7

BU RUHSATIN KAYIT NO: 0000017 05

5. Proje no

291.102

6. Eski yapı no

29638

7. Proje no

01

8. İnşaat planı onay tarihi

05.10.2002

9. Parçeleasyon planı onay tarihi

20.01.2004

10. İmar planı onay tarihi

28.03.2003/02

11. Parçeleasyon alanı ve alanı (m²)

FABRİKA - 116128 m²

12. Tesis tesisatı başlangıç tarihi

18.11.2004

13. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

14. Zemin etütü onay tarihi

21.06.2005

15. Zemin etütü onay tarihi

18.11.2004

16. Mülkiyet hakkı onay tarihi

18.11.2004

17. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

18. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

19. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

20. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

21. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

22. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

23. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

24. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

25. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

26. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

27. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

28. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

29. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

30. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

31. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

32. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

33. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

34. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

35. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

36. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

37. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

38. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

39. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

40. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

41. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

42. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

43. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

44. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

45. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

46. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

47. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

48. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

49. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

50. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

51. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

52. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

53. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

54. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

55. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

56. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

57. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

58. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

59. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

60. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

61. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

62. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

63. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

64. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

65. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

66. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

67. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

68. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

69. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

70. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

71. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

72. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

73. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

74. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

75. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

76. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

77. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

78. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

79. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

80. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

81. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

82. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

83. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

84. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

85. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

86. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

87. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

88. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

89. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

90. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

91. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

92. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

93. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

94. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

95. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

96. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

97. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

98. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

99. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

100. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

101. Tesis tesisatı bitiş tarihi

18.11.2004

102. Tesis tesisatı bitiş

BU RUHSATNAME
104.0000 tarih ve 4662 sayılı
ORDU İLİ SANAYİ BÖLGELERİ
KURULUŞU GEREĞİNDE
VERİLMİŞTİR.

Belge Takip No: 00000606

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

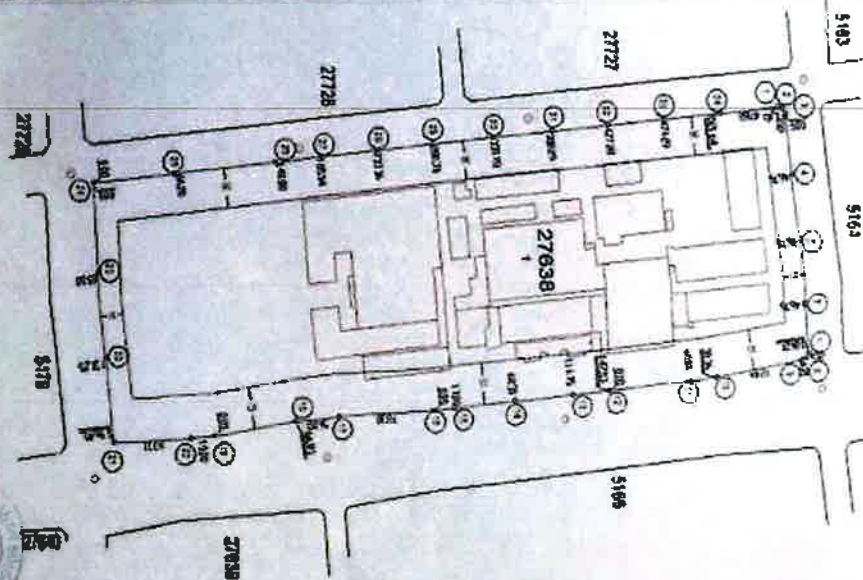
1. Belgayı veren kurum ORDU İLİ SANAYİ BÖLGELERİ KURULUŞU		2. Belganın veriliş amacı ☐ Kurum Kurulması Dır ☒ Yapı Kullanma Dır		4. Belganın onay tarihi 06/05/2006		5. Belganın no 2006 / 06	
3. Belganın esas talebi ☐ Yeni yapı ☒ Eski ☐ Eski bina ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Ek yapı ☐ Eski bina ☐ Birleşik bina ☐ Yeniden yapı		6. Yeri ANTALYA MERKEZİ		7. Parça no 291. Nİ 28/1a		8. Ada no 27438	
9. İşin plan onay tarihi 05/10/2002		10. Planlaşım plan onay tarihi 20/01/2004		11. İşin durumu 28/03/2003		12. Planın kütlenin amacı ve alanı PABRİKA 776128 m²	
13. ÇED raporu onay tarihi 18/11/2004		14. Zemin etüdü onay tarihi 21/06/2005		15. Yapı talebi belgesi veren kurum ANTALYA İLİ SANAYİ BÖLGESİ		16. Yapı talebi belgesi onay tarihi 15/05/1990	
17. Yapı talebi tarih ve no 2005 / 17		18. Talebi kabul tarihi 18/08/2005		19. Ruhsat yenileme tarihi 18/08/2005		20. Yenden ruhsat tarihi 17/05	

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
21. Adı soyadı, unvanı ATAÇ İNŞAAT SANAYİ A.Ş.		27. Adı soyadı, unvanı KEMAL		37. Adı soyadı, unvanı ANTALYA 7. NOTER TAAHHÜTKİME	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi KUŞLUKAR VERGİ DAİRESİ		29. Kurum sicil no 03328		31. Vergi dairesi sicil no 0770003971	
24. Vergi dairesi sicil no 097 000 39 71		30. Bağlı olduğu vergi dairesi KUŞLUKAR VERGİ DAİRESİ		32. Kurum sicil no 12427	
25. Adı soyadı, unvanı ORDU İLİ SANAYİ BÖLGESİ KURULUŞU		33. Sığama sicil no 10/06/2005		34. Mülkiyetin kayıtlı no 2536	
26. Adı soyadı, unvanı ORDU İLİ SANAYİ BÖLGESİ KURULUŞU		35. Sığama sicil no 10/06/2005		36. Mülkiyetin kayıtlı no 2536	
43. Yapının dışarıdan kullanma amacı PABRİKA		45. Yeterli alan 36		47. Yeterli alan 23300	
44. Yeterli alan 36		46. Yeterli alan 23300		48. Yeterli alan 23300	
49. Yeterli alan 36		50. Yeterli alan 23300		51. Yeterli alan 23300	
52. Yeterli alan 36		53. Yeterli alan 23300		54. Yeterli alan 23300	
55. Yeterli alan 36		56. Yeterli alan 23300		57. Yeterli alan 23300	
58. Yeterli alan 36		59. Yeterli alan 23300		60. Yeterli alan 23300	
61. Yeterli alan 36		62. Yeterli alan 23300		63. Yeterli alan 23300	
64. Yeterli alan 36		65. Yeterli alan 23300		66. Yeterli alan 23300	
67. Yeterli alan 36		68. Yeterli alan 23300		69. Yeterli alan 23300	
70. Yeterli alan 36		71. Yeterli alan 23300		72. Yeterli alan 23300	
73. Yeterli alan 36		74. Yeterli alan 23300		75. Yeterli alan 23300	
76. Yeterli alan 36		77. Yeterli alan 23300		78. Yeterli alan 23300	
79. Yeterli alan 36		80. Yeterli alan 23300		81. Yeterli alan 23300	
82. Yeterli alan 36		83. Yeterli alan 23300		84. Yeterli alan 23300	
85. Yeterli alan 36		86. Yeterli alan 23300		87. Yeterli alan 23300	
88. Yeterli alan 36		89. Yeterli alan 23300		90. Yeterli alan 23300	
91. Yeterli alan 36		92. Yeterli alan 23300		93. Yeterli alan 23300	
94. Yeterli alan 36		95. Yeterli alan 23300		96. Yeterli alan 23300	
97. Yeterli alan 36		98. Yeterli alan 23300		99. Yeterli alan 23300	
100. Yeterli alan 36		101. Yeterli alan 23300		102. Yeterli alan 23300	

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

60. ISITMA SİSTEMİ		61. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPININ SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME	
☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☒ Isıtmalı alanlar		☒ Yalıtımlı alanlar ☒ Yalıtımlı alanlar ☒ Yalıtımlı alanlar ☒ Yalıtımlı alanlar ☒ Yalıtımlı alanlar ☒ Yalıtımlı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☒ Yalıtımlı alanlar ☒ Yalıtımlı alanlar ☒ Yalıtımlı alanlar ☒ Yalıtımlı alanlar ☒ Yalıtımlı alanlar ☒ Yalıtımlı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar	
62. YALITIM SİSTEMİ		63. YALITIM SİSTEMİ		64. YALITIM SİSTEMİ		65. YALITIM SİSTEMİ		66. YALITIM SİSTEMİ	
☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar	
67. YALITIM SİSTEMİ		68. YALITIM SİSTEMİ		69. YALITIM SİSTEMİ		70. YALITIM SİSTEMİ		71. YALITIM SİSTEMİ	
☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar	
72. YALITIM SİSTEMİ		73. YALITIM SİSTEMİ		74. YALITIM SİSTEMİ		75. YALITIM SİSTEMİ		76. YALITIM SİSTEMİ	
☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar	
77. YALITIM SİSTEMİ		78. YALITIM SİSTEMİ		79. YALITIM SİSTEMİ		80. YALITIM SİSTEMİ		81. YALITIM SİSTEMİ	
☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar	
82. YALITIM SİSTEMİ		83. YALITIM SİSTEMİ		84. YALITIM SİSTEMİ		85. YALITIM SİSTEMİ		86. YALITIM SİSTEMİ	
☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar	
87. YALITIM SİSTEMİ		88. YALITIM SİSTEMİ		89. YALITIM SİSTEMİ		90. YALITIM SİSTEMİ		91. YALITIM SİSTEMİ	
☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar	
92. YALITIM SİSTEMİ		93. YALITIM SİSTEMİ		94. YALITIM SİSTEMİ		95. YALITIM SİSTEMİ		96. YALITIM SİSTEMİ	
☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar	
97. YALITIM SİSTEMİ		98. YALITIM SİSTEMİ		99. YALITIM SİSTEMİ		100. YALITIM SİSTEMİ		101. YALITIM SİSTEMİ	
☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar	
102. YALITIM SİSTEMİ		103. YALITIM SİSTEMİ		104. YALITIM SİSTEMİ		105. YALITIM SİSTEMİ		106. YALITIM SİSTEMİ	
☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar	
107. YALITIM SİSTEMİ		108. YALITIM SİSTEMİ		109. YALITIM SİSTEMİ		110. YALITIM SİSTEMİ		111. YALITIM SİSTEMİ	
☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar	
112. YALITIM SİSTEMİ		113. YALITIM SİSTEMİ		114. YALITIM SİSTEMİ		115. YALITIM SİSTEMİ		116. YALITIM SİSTEMİ	
☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar	
117. YALITIM SİSTEMİ		118. YALITIM SİSTEMİ		119. YALITIM SİSTEMİ		120. YALITIM SİSTEMİ		121. YALITIM SİSTEMİ	
☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar	
122. YALITIM SİSTEMİ		123. YALITIM SİSTEMİ		124. YALITIM SİSTEMİ		125. YALITIM SİSTEMİ		126. YALITIM SİSTEMİ	
☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar	
127. YALITIM SİSTEMİ		128. YALITIM SİSTEMİ		129. YALITIM SİSTEMİ		130. YALITIM SİSTEMİ		131. YALITIM SİSTEMİ	
☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar		☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar	
132. YALITIM SİSTEMİ		133. YALITIM SİSTEMİ		134. YALITIM SİSTEMİ		135. YALITIM SİSTEMİ		136. YALITIM SİSTEMİ	
☐ Isıtmalı alanlar ☐ Isıtmalı alanlar 									

[illegible]

[illegible]



ANTALYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

İMAR ÇAPI

İMAR PLANI NO:	25.09.2015/1527
PARSELASYON NO:	25.03.2007/092
PAFTA NO:	N25d-18a-c-3a,d
BELGE TARİHİ:	13.5.2016
BELGE NO:	2016/16



SANAYİ PARSELİNİN		PARSEL ALANI	TABAN ALANI (TAKS)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (TAKS)		SİĞİNAK
Ada no:	Parsel No:	m²	% al	m²	% al	m²KİPİ SAYISI
27838	1	N25d-18a-4b,c-3a,d	116,128.00 m²	-	-	0.70
						81,290 m²

İnşaat Taban Alanı (TAKS) parsel alanının 0.25 den az olamaz. $116128.00 \times 0.25 = 29,032.00 \text{ m}^2$

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. İdari üniteler alanı, imalat ünitesinin toplam inşaat alanının % 25 oranını geçemez. Hiçbir şekilde emsal alan m² len aşamaz. Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği ve Bölge İmar planı tebliği yapılaşma koşullarına uyulması zorunludur. Parsel etrafındaki zorunlu yeşil alanlarda projelerinde gösterilmek şartıyla, saçak yüksekliği 3.00 m'yi geçmeyen güvenlik binası 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 daireleri ile sığınak, su deposu, hidrofor odası, arıtma tesisi alanı ve oto park alanlarının tamamı ile bodrum katta içkin edilen alanların % 50 si emsal alana dahil edilmez. Çekme sınırları içerisinde 5 m ring yolu yapılması zorunludur. Yol alanına tank, silo, kule, sundurma vs. konulamaz.

DÜZENLEYEN	ONAY	İnşaat Çekme mesafesi	Zararlı Yeşil alan
ADI SOYADI	İNZA	Ön cephe : 33.00 mt	Ön : 10.00 mt
SERCAN YILMAZ		Yan cephelerde : 18.00 mt	Yan : 6.00 mt
HARİTA MÜHENDİSİ		Arka cephe : 30.00 mt	Arka : 7.00 mt

1 - Bu imar çapı bir sene için geçerlidir. Bölge İmar planlarında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddia edilmez.
2 - Sığınak bodrum veya bahçe yönetmeliğine göre yapılır. Üretim bölümleri için sığınak alanı ve kipi sayısı fabrika raporundan, üretim alanı haricindeki alanlarda (m²/20) den hesaplanır.
3 - 14.04.2007 dan önce ruhsat alan tesislerde de yeni İmar planı koşulları yerine getirildiği takdirde yeni emsaller uygulanır.
4 - (TAKS) Yapılacak inşaatın TABAN alanı emsalini / (KAKS) yapılacak TOPLAM İNŞAAT alanı emsalini ifade eder.
5 - Verilen ölçüler ve alanlar kapı ölçü ve alanlarını tutmadığı takdirde dışı krokisindeki geçerlidir. Mak iddia edilmez.
6 - İnşaat bitince, Yapı Kullanma İznı ile İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden alınır.

(09.FR.01/0013/1)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

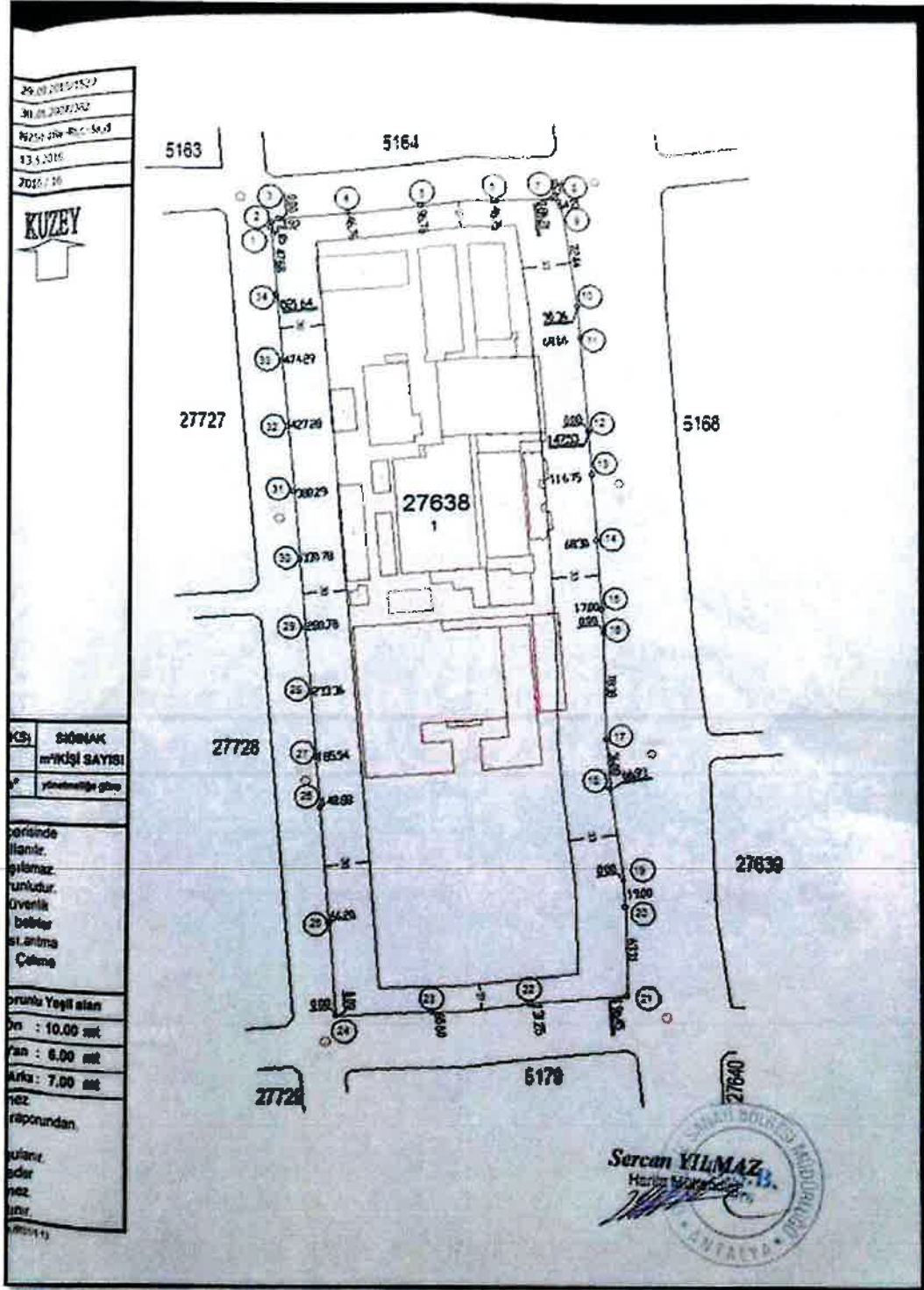
BU RUHSATNAME
12.64.2000 tarih ve 4562 sayılı
ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ
KANUNU İLE BİRLEŞTİRİLMİŞTİR.

YAPININ ADI: 00001305
20.01.2005
2005/13

1. Belgeli veren kurum: **ANTALYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜD.**
2. Belgeli veren kuruluş: **ANTALYA MÜHÜR**
3. Belgeli veren tarih: **05.10.2002**
4. Belgeli veren sayı: **20.01.2004**
5. Belgeli veren tarih: **18.11.2004**
6. Belgeli veren sayı: **21.06.2005**
7. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
8. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
9. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
10. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
11. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
12. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
13. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
14. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
15. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
16. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
17. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
18. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
19. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
20. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
21. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
22. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
23. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
24. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
25. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
26. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
27. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
28. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
29. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
30. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
31. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
32. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
33. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
34. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
35. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
36. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
37. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
38. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
39. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
40. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
41. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
42. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
43. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
44. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
45. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
46. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
47. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
48. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
49. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
50. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
51. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
52. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
53. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
54. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
55. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
56. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
57. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
58. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
59. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
60. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
61. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
62. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
63. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
64. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
65. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
66. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
67. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
68. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
69. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
70. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
71. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
72. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
73. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
74. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
75. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
76. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
77. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
78. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
79. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
80. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
81. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
82. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
83. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
84. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
85. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
86. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
87. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
88. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
89. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
90. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
91. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
92. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
93. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
94. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
95. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
96. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
97. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
98. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**
99. Belgeli veren tarih: **08.12.2004**
100. Belgeli veren sayı: **21.04.2005**

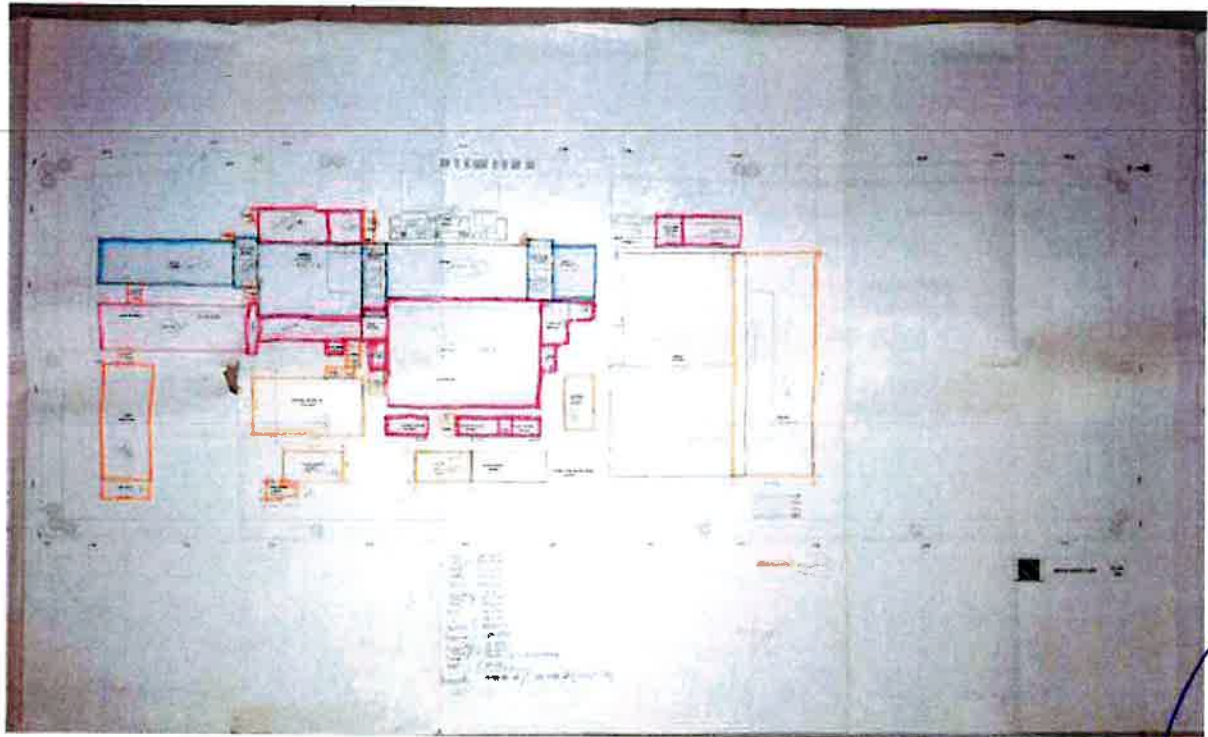
TSE Mühürü, 2002, 2000 CİT, TS 10970

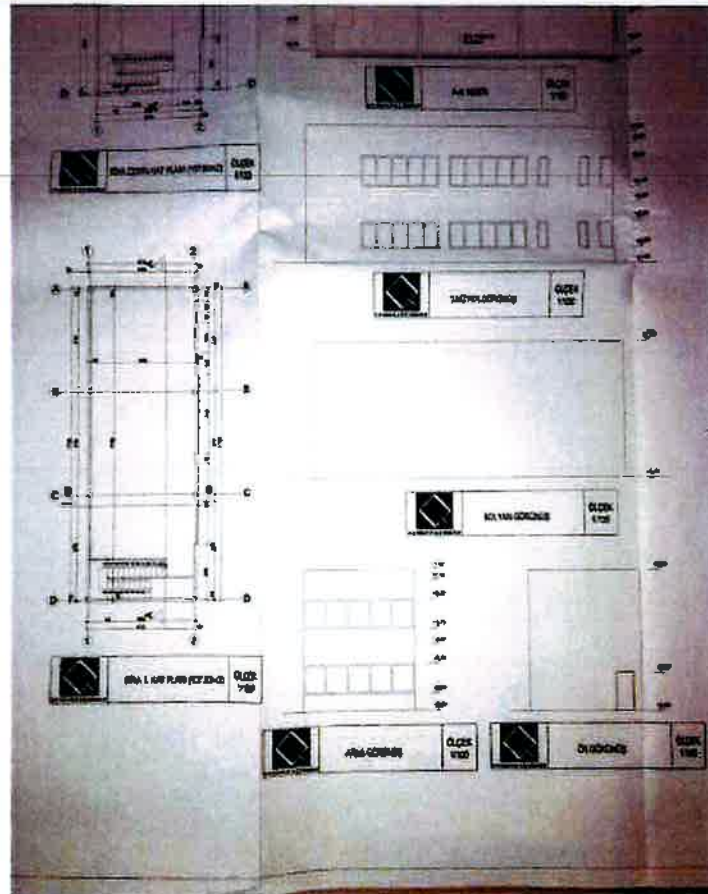
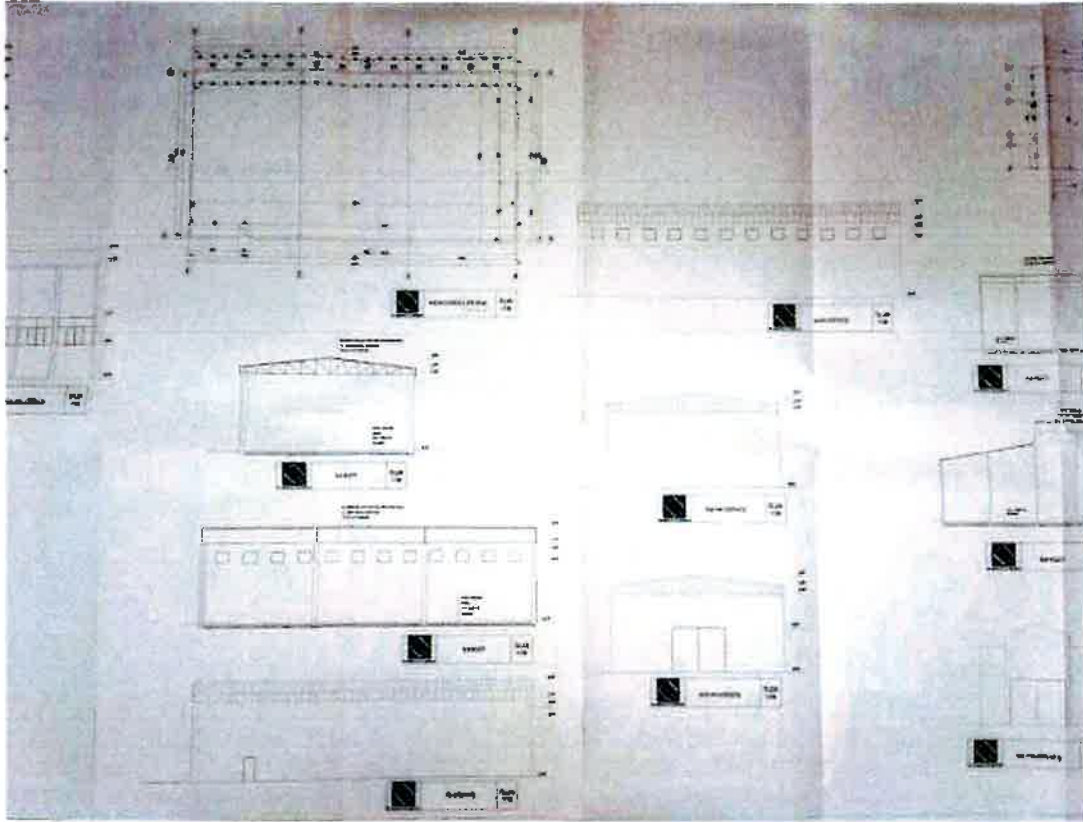
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsık Sok. No: 7/1 Yenimahalle/AN-KARA
Tel: 0312 467 00 51 Fax: 0312 467 00 31
www.netgic.com.tr E-posta: info@netgic.com.tr
Tic.Sic.No: 250995 Mersis No: 081100009999019
Maltepe Vergi Dairesi 631 004 0589

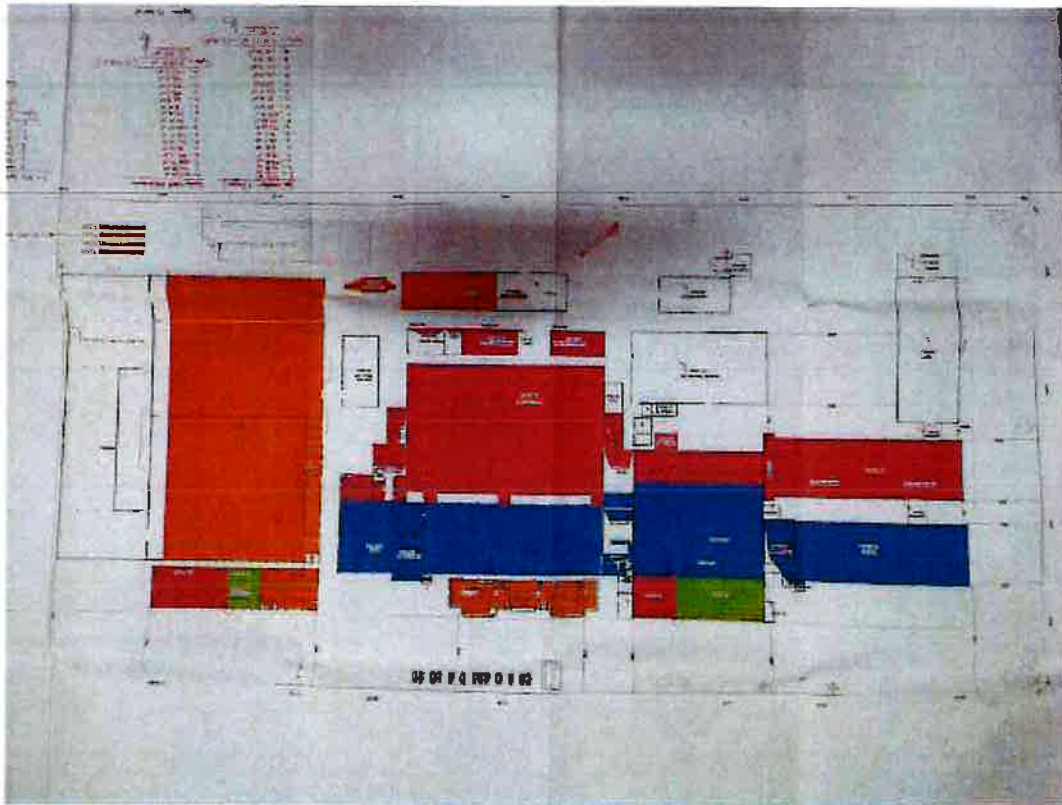
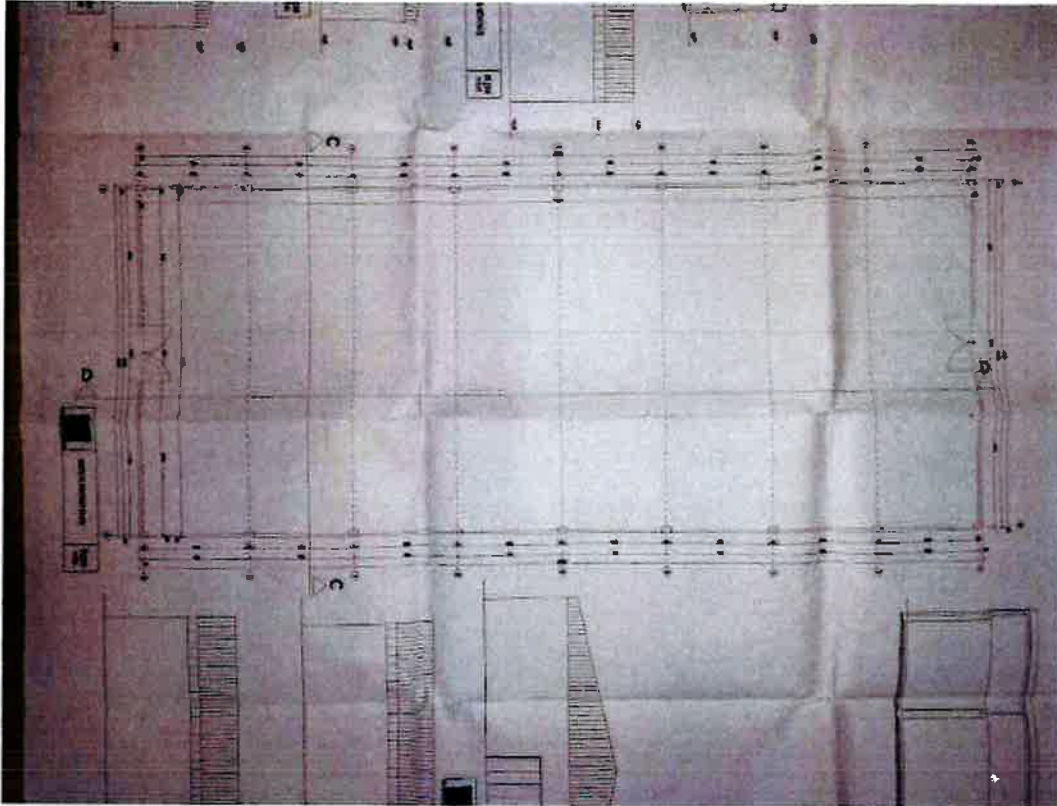


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Suat S. Say 171 Katmanlı MAĞAZA
Tel: 0312 407 05 91 Faks: 0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermayesi: 6.000.000,00 TL
Tic. Sic. No: 276696 Mersis No: 06100000000000000000
Maliye Vergi Dairesi 634 054 0000

G+K MİMARLIK & İÇ MİMARLIK 00000 044 00000 00000 00000 044 00000 00000 00000 044 00000 00000 00000 044 00000 00000		BELEDİYE ONAYI KONTROLÜ	
YAPILAN 00000 044 00000 00000		YAPILAN 00000 044 00000 00000	
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ 00000 044 00000 00000		MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU 00000 044 00000 00000	
MÜHÜR İMZA 00000 044 00000 00000		MÜHÜR İMZA 00000 044 00000 00000	
ONAYLAR 00000 044 00000 00000		ONAYLAR 00000 044 00000 00000	
YAPI DENETİM KURULUŞU 00000 044 00000 00000		APÜKASYON VİZESİ 00000 044 00000 00000	
BELEDİYE ONAYLARI 00000 044 00000 00000		İNŞAAT RUHSATI 00000 044 00000 00000	

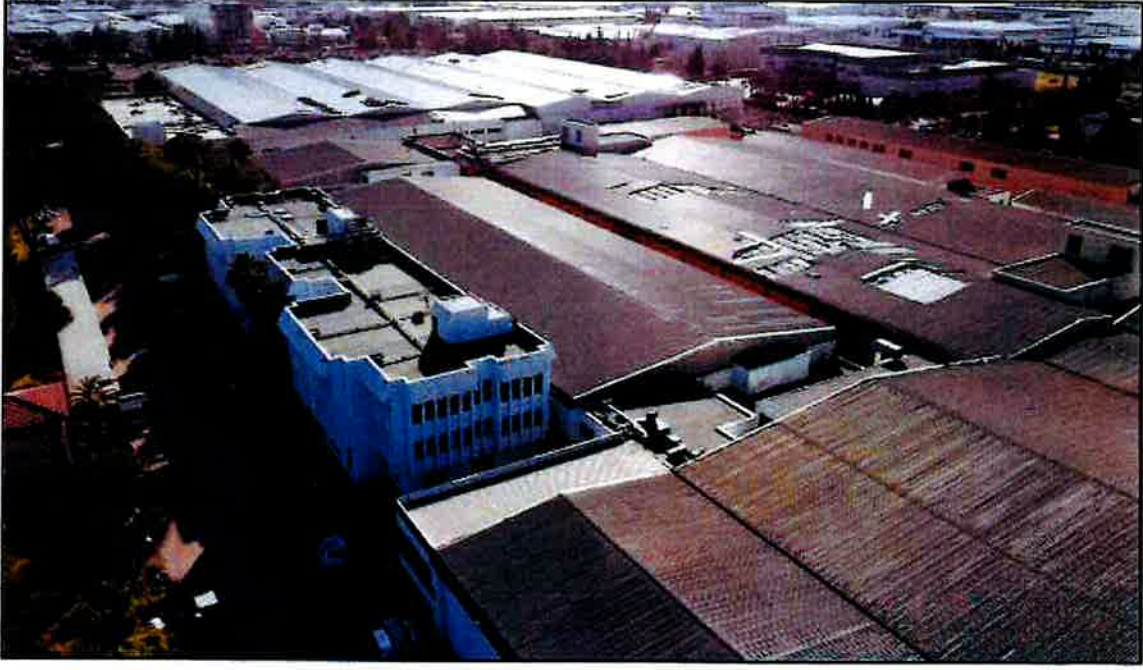






NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Suat Sk. No:17H Eminönü / MARMARA
Tel:0312 467 00 51 Fax:0312 467 91 34
www.netgd.com.tr Sermaye:0.000.000 TL
Tic.Sic.No:26696 (Kartal) No:063105413000019
Matruke Vergi Dairesi 031 054 9139

TAŞINMAZA AIT GÖRSELLER



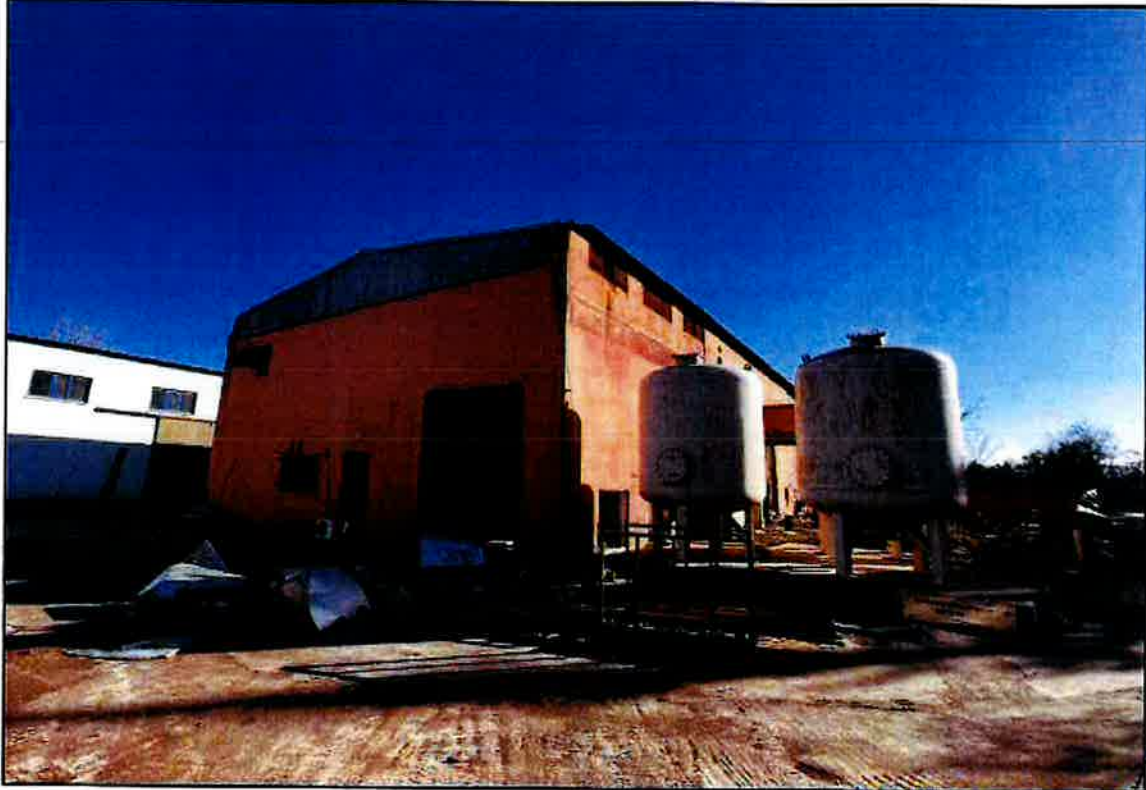
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırat Sk. No:17/1 Yeşilimisköy/ANKARA
Tel:0312 467 60 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Servisye: 000.000.00 TL
Tic.Sic.No:256096 Mersis No:061004938900019
Maliye Vergi Dairesi: 631 051 9380



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırat Sk. No: 17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermayesi: 100.000,00 TL
Tic.Sic.No: 256696 Mersis No: 0630001538900019
Müktesep Vergi Dairesi: 631 059 9389



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırm Sk. No:171 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0090 312 467 00 61 Fax:0090 312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:060105490000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9180



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Süp. Sk. No:17/1 Yeşiltepe Mah. ANKARA
Tic.Sic.No: 258656 Mersis No: 083103413000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 954 9119



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sayı Sk. No 17/1 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0312 457 60 41 Fax: 0312 457 60 44
www.netgd.com.tr Şirket Kayıt No: 000.000.00 TL
Tic.Sic.No: 256696 Mersis No: 063105490000019
Maltape Vergi Dairesi 631 654 9381



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır 84. No / 271. Sokak / 06100 Nişantaşı / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tel: 0312 467 80 50 Fax: 0312 467 80 74
www.netgd.com.tr Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic.Sic.No: 274696 Mersis No: 0812003840000000000
Maliye Vergi Dairesi 631 54 9000



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırtçı Sk. No: 17/1 Çankaya/Beştepe/ANKARA
Tel: 0312 467 05 51 Faks: 0312 467 06 54
www.netgd.com.tr Sermaye: 60.000.000 TL
Tic.Sic.No: 255096 Mersis No: 0610 493900019
Matbuat Vergi Defteri: 631 95 9309



SPL
Sermaye Piyasası
Kurumu



Onay Tarihi: 10.08.2020

Batı No: 911340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyetle
Bakaratlar İçin Lisanslama ve Sici Tutanağı İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ'ı uyarınca

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değertleme Lisansı alması hak kazanmıştır



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA İRRAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GİRİŞ, MÜÜR VE YÖNETİM MÜRRLÜ ÖYES



 SPL Sermaye Piyasası Kurumu	
Tarih: 11.05.2015	Sayı: 000/2015
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Esaslı Kurul ve Sicil Yönetmeliği İçeriklerinde Madde 10'da Tebliğ 1/2015 ile belirlenen:	
Raci Gökcehan SONER	
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Raci GÖKCEHAN SONER LİSANSAMA VE SİCEL MÜDÜRÜ	 Hüseyin ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR
	

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 04.08.2010	No : 101418
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.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nevzat ÖZTANCI BAŞKAN
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Emniyet Mah. 2611/10 Kat: 10 Etiler Beşiktaş/İSTANBUL	



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039106143 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanında 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

Emcan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.02.2019

Belge No: 2019-01.1065

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 49933907186 - Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanında 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: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3396

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721449 - Lisans No: 911380)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanında 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

Emcan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıhhiye Sk. No:11 Kat:10 Beştepe/ANKARA
Tel:0312 447 00 00 Fax:0312 447 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye Piyasası Kurulu
Tic.Sic.No:256096 Mersis No:0831054938900019
Maltepe Yargı Dairesi 631 154 9389