

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**CW ENERJİ MÜHENDİSLİK TİCARET VE
SANAYİ A.Ş.
VE
CW AKADEMİ EĞİTİM ARAŞTIRMA VE
GELİŞTİRME A.Ş.**

**ANTALYA – DÖŞEMEALTI – ÇIPLAKLI
FABRİKA**

**2023-ÖZEL-262
19.06.2023**

aden®
Değerleme

İÇİNDEKİLER

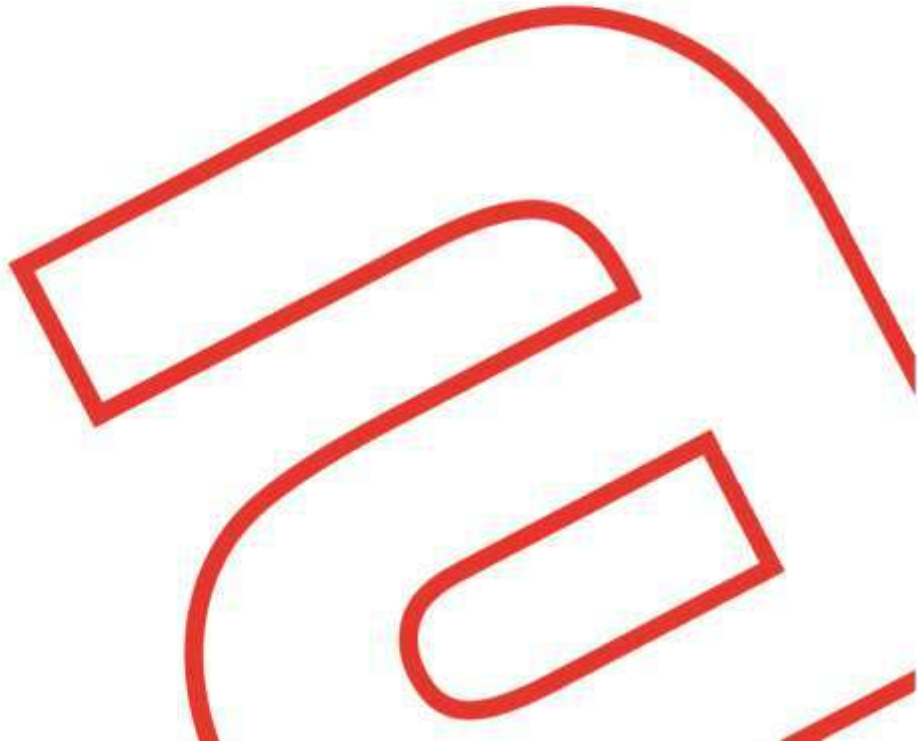
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 14 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 15 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 15 -
4.7. GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 17 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 20 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 20 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 26 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 26 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 27 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 27 -
7. SONUÇ	- 29 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 29 -
7.2. ASGARI HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 29 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 29 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 29 -
8. RAPOR EKLERİ	- 31 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 31 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 37 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 38 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 60 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 62 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 63 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTE OF CHARTERED SURVEYORS)	- 64 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 65 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 68 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun, 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 13.06.2023/A154
Değer Tarihi	: 15.06.2023
Rapor Tarihi	: 19.06.2023
Rapor Numarası	: 2023-ÖZEL-262
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Çıplaklı Mahallesi 27756 ada 12 no.lu parsel numaralı taşınmazın değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kayıtları ile çalışma yapılmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır.
Toplam Pazar Değeri KDV Hariç (TL)	: 329.000.000-TL ÜçYüzYirmiDokuzMilyon-TürkLirası
Toplam Pazar Değeri KDV Dahil (TL)	: 388.220.000-TL ÜçYüzSeksenSekizMilyonİkiYüzYirmiBin-TürkLirası
Toplam Pazar Değeri KDV Hariç (USD) ¹	: 13.908.735-USD OnÜçMilyonDokuzYüzSekizBinYediYüzOtuzBeş-AmerikanDoları
Toplam Pazar Değeri KDV Dahil (USD)	: 16.412.307-USD OnAltıMilyonDörtYüzOnikiBinÜçYüzYedi-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: CW Enerji Mühendislik Ticaret ve Sanayi A.Ş. ve CW Akademi Eğitim Araştırma ve Geliştirme A.Ş.
Müşteri Adresi	: Antalya Organize Sanayi Bölgesi 1. Kısım Atatürk Bulvarı No:20 Döşemealtı, Antalya
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 80651206 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2023 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Rıza Ender UMUR 406141 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Sabri BÖCEKLİ 408076 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda işyeri teslimlerinde KDV oranı %18 olarak belirtilmiştir.

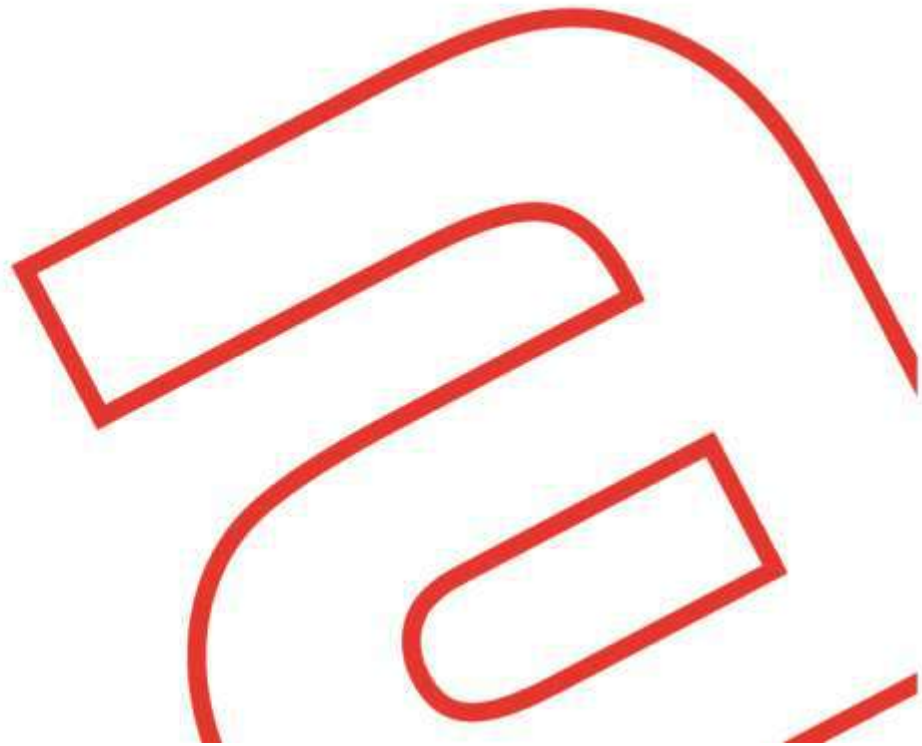
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2017 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi ve K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın 15.06.2023 tarihli EUR satış kuru 25.6465 TL, USD satış kuru 23.6815 TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

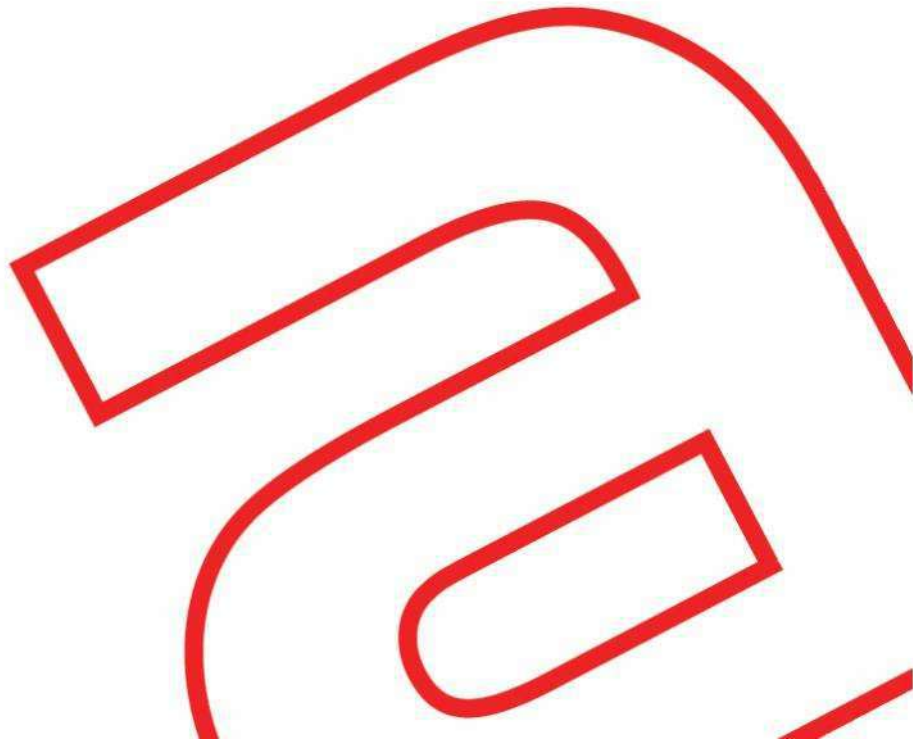


2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3 BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



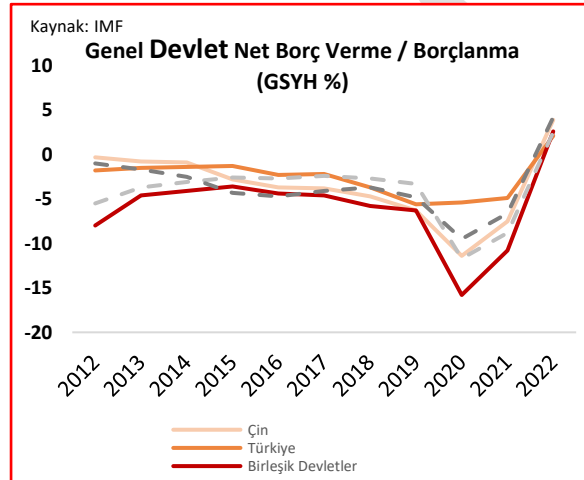
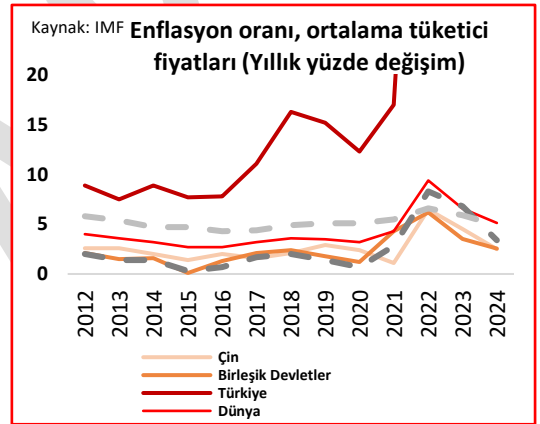
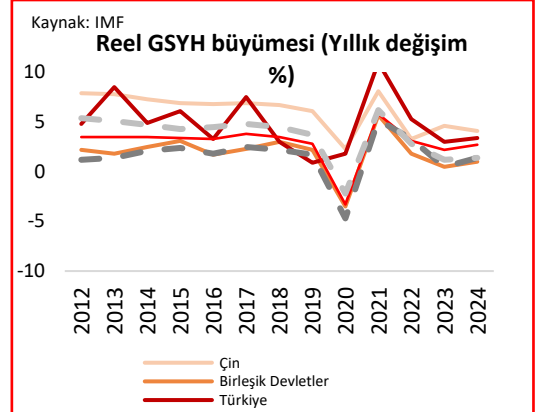
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmıştır. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9'a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300



trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir. Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık

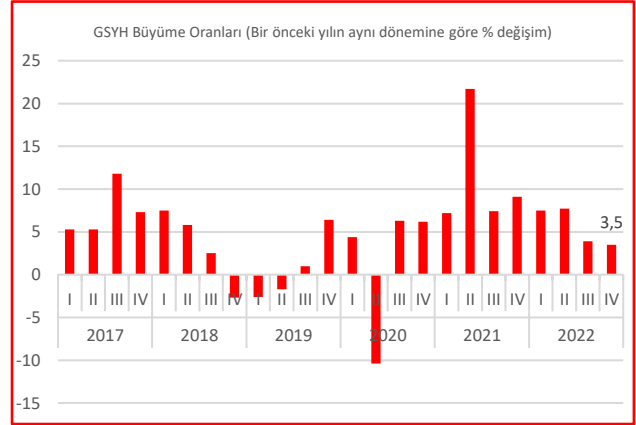
%15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabılır. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

²IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır.

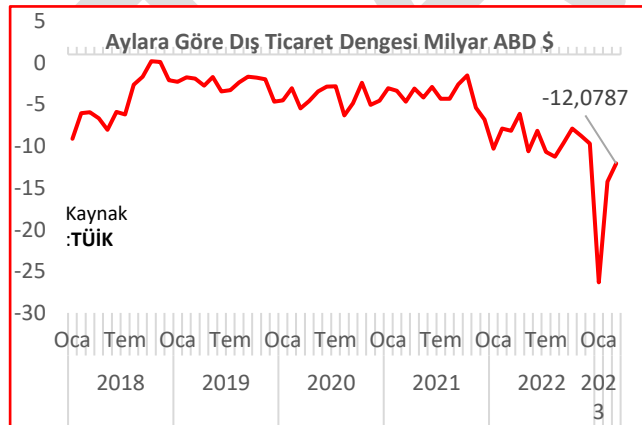


Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 50,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,29 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2023 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,12 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,03 ile Konut grubu, yüzde 5,08 ile Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir.



Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında



ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 119 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 13 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 861 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,9'unu oluşturmuştur.

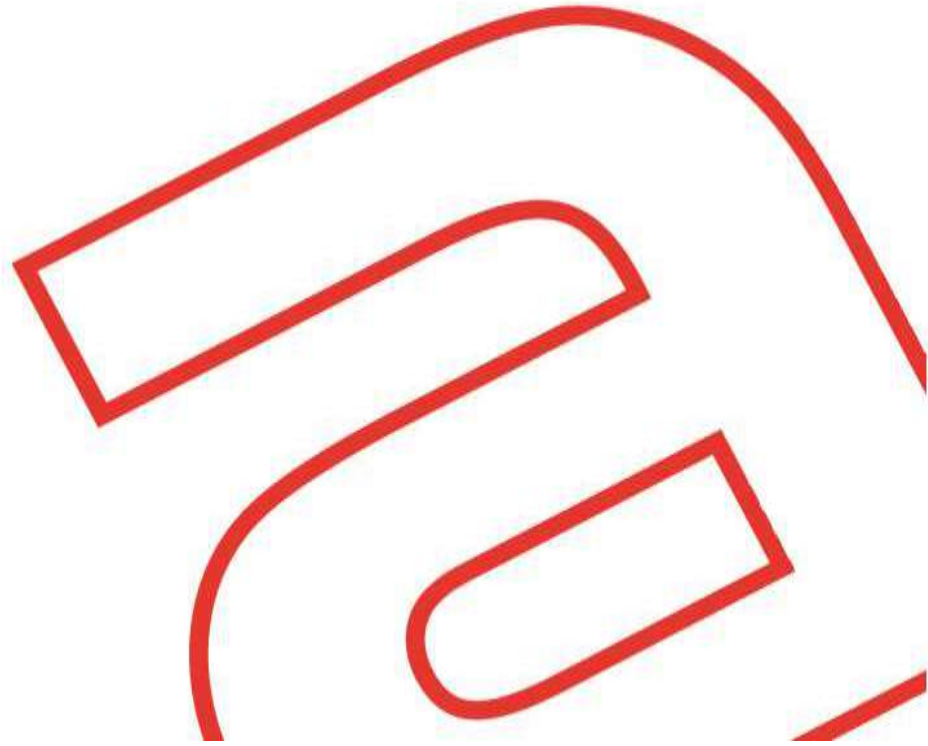
Ocak-Şubat döneminde ithalatı ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'na yapılan ithalat 9 milyar 216 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 7 milyar 863 milyon dolar ile İsviçre, 6 milyar 660 milyon dolar ile Çin, 3 milyar 888 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 296 milyon dolar ile ABD izlemiştir.

İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %46,5'ini oluşturmuştur.

3. TÜİK, TCMB

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Antalya	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
İlçesi	Döşemealtı	Yüzölçümü (m ²)	26.008,00
Mahallesi:	Çıplaklı	Tapu Tarihi	07.06.2023
Mevkii:	-	Yevmiye No	12506
Ada	27756	Cilt No	53
Parsel	12	Sayfa No	5168
Malik (Hisse)	CW Akademi Eğitim Araştırma ve Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	37.0649, 30.6258		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
27756/12	Taşınmaz topografik açıdan eğimsiz, geometrik olarak dikdörtgen yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin olup doğu ve batı yönünden olmak üzere 2 yola cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde faal durumda üretim tesisi bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen 15.06.2023 tarihli onaylı tapu kayıt belgesi üzerinden gerçekleştirilen incelemede değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmüştür.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum:	Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu Kayıt Belgesi
Ada/Parsel:	27756/12
İnceleme Tarih ve Saati:	15.06.2023 – 15:33
Beyanlar Bölümü:	- Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz. Maliye Hazinesi - (22.05.2007-12464) - Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

***Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği/Madde-61:** (8) OSB’ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB’nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara, gayrimenkul yatırım fonu, gayrimenkul yatırım ortaklığı, varlık yönetim şirketi ve varlık kiralama şirketine veya kredi alacaklısı kuruluşu satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.

➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

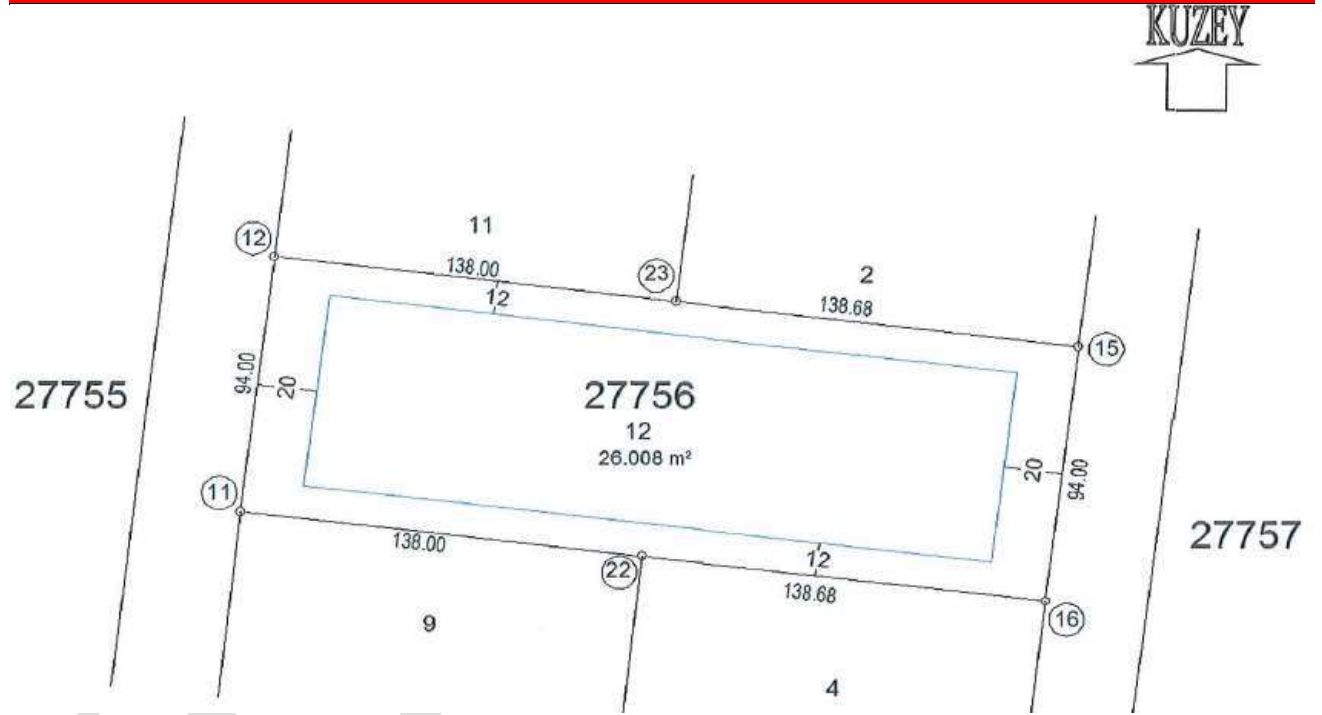
Değerleme konusu taşınmaz “Aksal Çelik Konstrüksiyon Sanayi İnşaat Turizm Ticaret Nakliyat Limited Şirketi” adına kayıtlı iken 19.09.2022 tarih ve 20342 yevmiye numaralı satış ve ipotek işlemi ile “Bilgin Steel Global İthalat İhracat İç ve Dış Ticaret Anonim Şirketi” adına, 07.06.2023 tarih 12506 yevmiye numaralı satış işlemi ile “CW Akademi Eğitim Araştırma ve Geliştirme Anonim Şirketi” adına tescil edilmiştir. Maliye Bakanlığı tarafından tapu kaydına işlenen 22.05.2007 tarihli beyan kaydına göre Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılmayacağı belirtilmiştir. Ayrıca taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. Kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nden temin edilen 19.06.2023 tarih 2023/27 no.lu İmar Durum Belgesine göre ilgili taşınmazın 30.09.2020 onay tarih 1938975 sayılı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında KAKS: 0.70 çekme mesafeleri Ön cephe: 20m, Yan cephe: 12m, Arka cephe: 20m yapılaşma koşullarında Sanayi alanında kalmaktadır. Ayrıca aşağıda belirtilen yapılaşma şartları bulunmaktadır.

- Yükseklik serbest olup Organize Sanayi Bölgesince prosese göre belirlenir.
- İnşaat Taban Alanı (TAKS) parsel alanının %25'inden az olamaz.
- TAKS alanı çekme mesafeleri içerisinde sağlanamaz ise eksik kalan alan asma kat, çekme veya ikinci-üçüncü katlarda ve toplam inşaat alanı içerisinde kullanılır.
- İdari üniteler alanı, imalat ünitesinin toplam inşaat alanının %25 oranını geçemez.
- Parsel etrafındaki zorunlu yeşil alanlarda projelerinde gösterilmek şartıyla saçak yüksekliği 3 metreyi geçmeyen güvenlik binası ve köşk tipi trafo yapılabilir. Bina tipi trafolar tesis içinde yapılabilir.
- Emsal harici bodrum katlar ve asma katın toplamı, parselin toplam emsale esas alanının %30'unu aşamaz.

İMAR PAFTASI



➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın imar planı 30.09.2020 tarih ve 1938975 sayı ile onaylanmıştır.

4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Antalya Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde değerlendirme tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu parsel için mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıda verilmiştir.

MİMARİ PROJE				
Veriliş Amacı	Tarih	No	Açıklama	Alan (m²)
Yeni Yapı	15.04.2011	620552	Fabrika Binası	9.266,00
Yeni Yapı	15.04.2011	620552	İdari Bina	1.558,63
Tadilat	09.07.2012	740283	İdari Bina 1.544,00 m², Fabrika 13.823,00 m²	15.367,00

YAPI RUHSATI				
Veriliş Amacı	Tarih	No	Açıklama	Alan (m ²)
Yeni Yapı	30.11.2011	2011/41	Fabrika Binası	9.266,00
Yeni Yapı	30.11.2011	2011/42	İdari Bina	1.559,00
Tadilat	21.11.2013	2013/111	Fabrika Binası	13.823,00
Tadilat	21.11.2013	2013/112	İdari Bina	1.544,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
Veriliş Amacı	Tarih	No	Açıklama	Alan (m ²)
Yapı Kullanma İzni	19.12.2013	2013/41	Fabrika Binası	13.823,00
Yapı Kullanma İzni	19.12.2013	2013/42	İdari Bina	1.544,00

➤ **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapıların yapı denetimi CRE Yapı Denetim Müh. Ltd. Şti. ve Perge Yapı Denetim Müh. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

➤ **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme belgesine rastlanmamıştır.

➤ **Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı bir kapsamda çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Çıplaklı Mahallesi 27756 ada 12 parsel numaralı "Arsa" vasıflı olup AOSB 3. Kısımda yer almakta olup 32. Cadde ve 33. Cadde üzerinden erişim sağlanmaktadır. 26.008,00 m² yüzölçümüne sahip olan parsel, geometrik olarak dikdörtgen bir şekle, topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde yer alan binalar aşağıda belirtilmiştir.

1-İdari Bölüm: Yapı betonarme olarak inşa edilmiş olup 10,50 m yüksekliğe sahiptir. Onaylı mimari projesine göre bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı yapı olup yasal olarak toplam 1.544,00 m² kapalı alana sahiptir. Yapının, bodrum katı; personel yemekhane, yönetici yemekhane, sığınak bölümlerinden zemin katı; giriş holü, idari ofisler, WC ve enerji odasından 1. normal kat; idari ve teknik ofisler, yönetici odası, arşiv ve WC, 2.normal kat; üst düzey yönetici odaları, toplantı odası ve asistan odasından oluşmaktadır. Ek olarak her biri 142,5 m²'den oluşan toplamda 285 m² alanlı 2 adet teras yer almaktadır. Ayrıca zemin kattın üretim bölümüne doğrudan geçişi bulunmaktadır. Binanın zemini seramik kaplı; duvarlar saten boyalı olup tavan ise asma tavan olarak inşa edilmiştir.

2-Üretim Binası: Onaylı mimari projesine göre tek katlı toplam 13.823,00 m² kapalı alana sahip, 10 m yüksekliğinde prefabrik olarak inşa edilmiştir. Yapı, üretim alanı ve üretim alanı ofisleri olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır. Üretim alanının tavanı sandviç panel olup zemini epoksi kaplıdır. Üretim alanı ofisleri zemin kat (48 m²), asma kat (86 m²) olmak üzere 2 kattan ve toplam 134 m² alandan oluşmaktadır. Zemin kat; Bay-Bayan WC ve doktor odasından asma kat ise soyunma odası, WC ve 2 adet idari ofisten oluşmaktadır.

3-Sundurma 1: Fabrika binasının doğu cephesinde üretim alanına bitişik olarak inşa edilmiştir. Toplam 1.500,00 m² kapalı alanlı olup 9 m yüksekliğe sahiptir.

4-Sundurma 2: Fabrika binasının doğu cephesinde Sundurma 1 yapısına bitişik olarak inşa edilmiştir. Toplam 230,00 m² kapalı alanlı olup 4,5 m yüksekliğe sahiptir.

5-Sundurma 3: Fabrika binasının güney cephesinde üretim alanına bitişik olarak inşa edilmiştir. Toplam 2.580,00 m² kapalı alanlı olup 9,5 m yüksekliğe sahiptir.

6-Sundurma 4: Fabrika binasının kuzey cephesinde üretim alanına bitişik olarak inşa edilmiştir. Toplam 45,00 m² kapalı alanlı olup 4,5 m yüksekliğe sahiptir.

7-Sundurma 5: Parselin güneybatısında inşa edilmiştir. Toplam 160,00 m² kapalı alanlı olup 2,5 m yüksekliğe sahiptir.

8-Güvenlik Kulübesi: Parselin kuzeybatısında inşa edilmiştir. Toplam 20,00 m² kapalı alanlı olup 2,5 m yüksekliğe sahiptir.

32. Cadde Görünümü (Batı Cephesi)



33. Cadde Görünümü (Doğu Cephesi)



BİRİM İSMİ	YAPILAR	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
1	İDARİ BÖLÜM	1.544,00	1.544,00
2	ÜRETİM BİNASI	13.823,00	13.823,00
3	SUNDURMA 1	-	1.500,00
4	SUNDURMA 2	-	230,00
5	SUNDURMA 3	-	2.580,00
6	SUNDURMA 4	-	45,00
7	SUNDURMA 5	-	160,00
8	GÜVENLİK KULÜBESİ	-	20,00
	TOPLAM (m²)	15.367,00	19.902,00



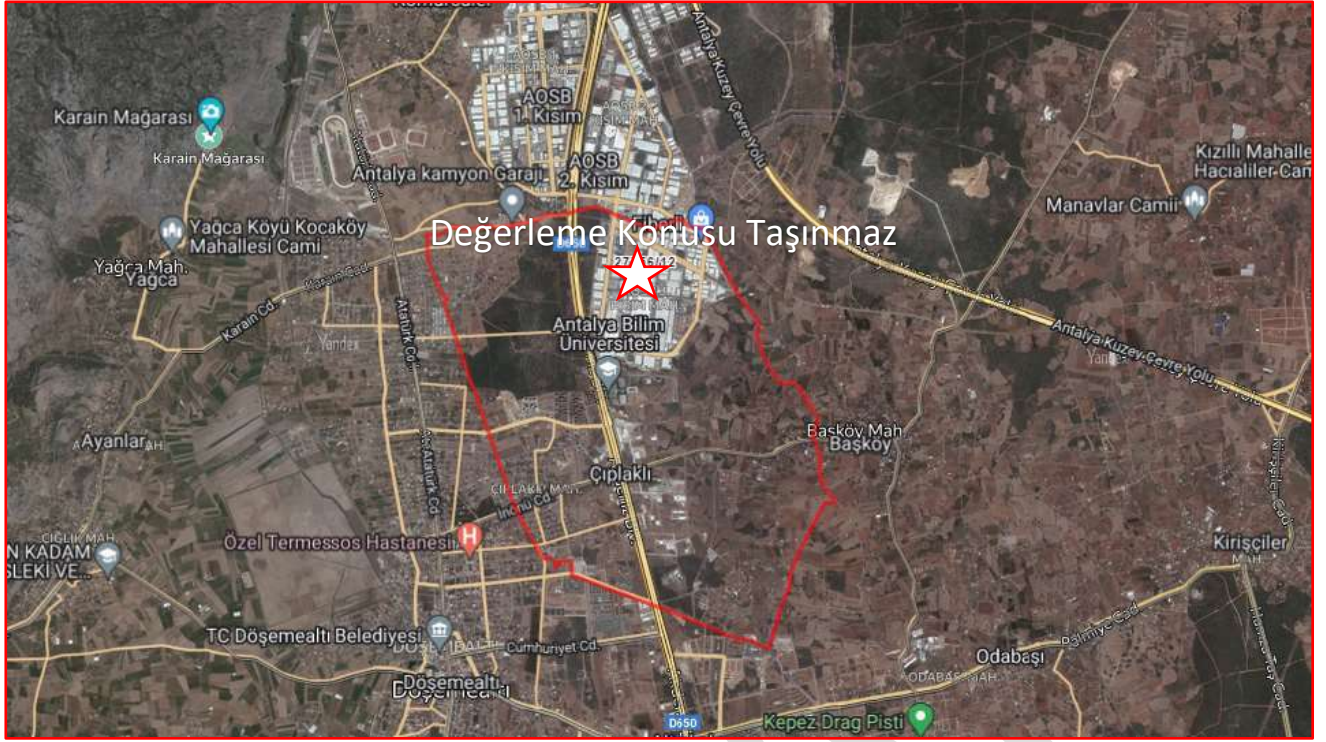
4.7. Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri için alınmış Yapı ruhsatlarına, Tadilat ruhsatlarına, Yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli tüm İzinlerin alınıp alınmadığına ve Yasal Gerekliliği olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan resmi kurum ve saha incelemeleri sonucunda parsel üzerinde yer alan yapıların bir kısmı yasal süreçlerini tamamlamıştır. Parsel üzerinde ruhsatlı toplam 15.367,00 m² alanlı yapı bulunmaktadır. Ancak ruhsatsız olarak 1.500,00 m² alanlı Sundurma-1, 230,00 m² alanlı Sundurma-2, 2.580,00 m² alanlı Sundurma-3, 45,00 m² alanlı Sundurma-4, 160,00 m² alanlı Sundurma-5 ve 20 m² alanlı Güvenlik Kulübesi olmak üzere toplam 4.535,00 m² alan yasal gereklilikleri tamamlanmamıştır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

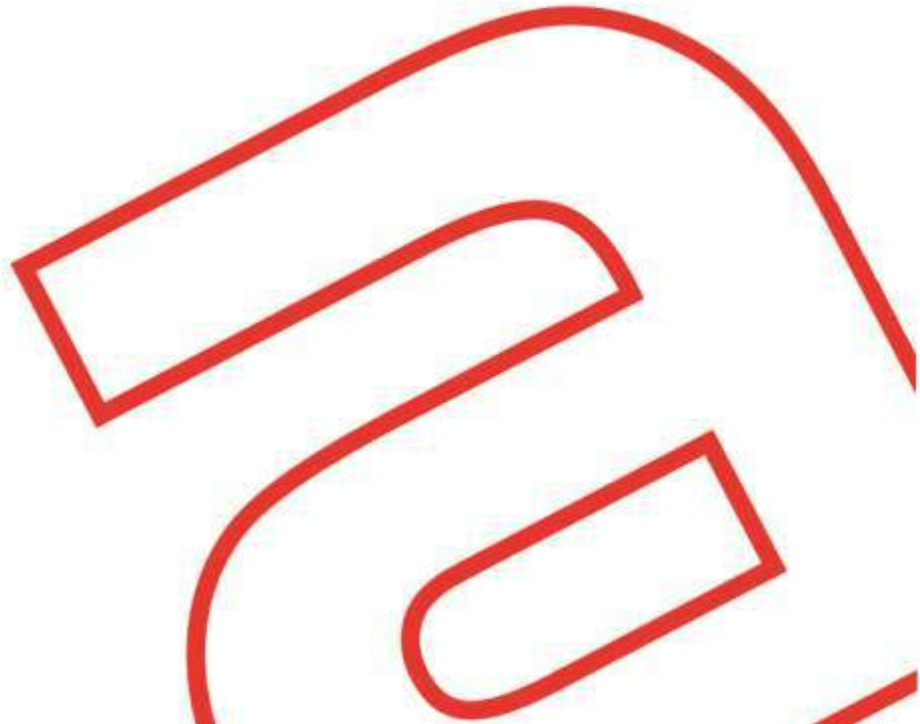
Değerleme konusu taşınmaz; 27756 ada 12 no.lu parsel, Antalya ili, Döşemealtı ilçesi, Antalya OSB 3.Kısımda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz 32. ve 33.Cadde üzerinde olup Antalya OSB içerisinde konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede çok sayıda benzer nitelikte sanayi yapıları yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz kuş uçuşu olarak Döşemealtı ilçe merkezine 3,50 km ve Antalya İl Merkezi'ne 20 km mesafede yer almaktadır.

Antalya OSB Antalya-Burdur karayolunun 26.km. sinde, Döşemealtı ilçesinde bulunmaktadır. Bölge güncel olarak 692 hektarlık büyüklüğe sahip olup toplam 5.065,189 m² alana sahip 328 adet çeşitli büyüklükte sanayi parseli bulunmaktadır. Halen devam etmekte olan yer seçim çalışmalarının tamamlanması ile bölge 781.6 hektarlık büyüklüğe ulaşacaktır. Şu anda bölgede boş sanayi parseli bulunmamaktadır. Bölge Karma OSB olup Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca belirlenen çeşitli konularda üretime izin verilmektedir. Bölgede 274 firmaya 328 adet tahsis yapılmıştır. OSB 2 adet kısım ve 3 adet tevsi alanlardan oluşmakta ve 4. Ve 5. Tevsi alanların çalışması devam etmektedir. Bölge alanlarına ait planlama ve altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Antalya Organize Sanayi Bölgesinin ortasından geçen devlet karayolu vasıtasıyla Burdur-Afyon üzerinde bulunup Türkiye'nin her bölgesine ulaşım imkânı kolaydır. Bölge, il merkezine 26 km, Antalya Bilim Üniversitesine sınır komşusu, Antalya Limanına 35 km, Havaalanına 40 km uzaklıktadır.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- 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. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satış gerçekleştirilememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerleme esaslarındaki “Beklenti İlkesi”dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

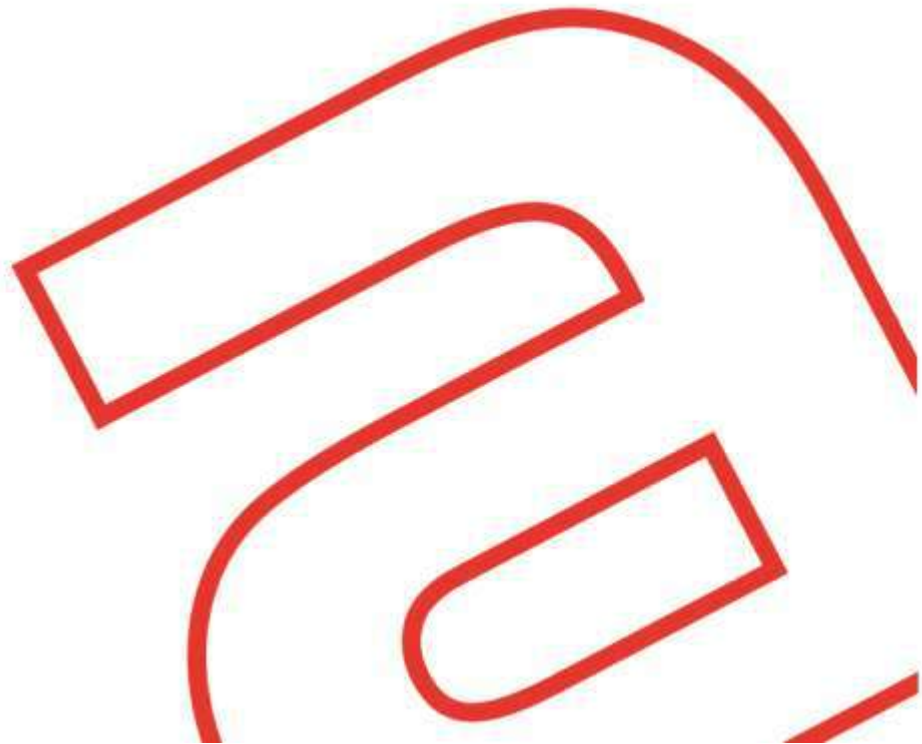
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Sanayi” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul arsa değerinin tespiti için “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Taşınmazın arsa değerinin tespiti için “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu arsalar araştırılmıştır. Ancak AOSB içerisinde satılık boş arsa bulunamamış, satışa konu fabrika/depo ilanlarından yapı maliyetleri düşülerek arsa değeri takdir edilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Antalya OSB Bölgesi 1. Kısım sınırında yer alan 8197 ada 201 parsel numaralı, 9.762 m ² alana ve "Ticari" imar fonksiyonuna sahip olduğu beyan edilen arsa 65.000.000 TL bedel ile satılıktır. Bahsi geçen bedelde pazarlık payı mevcuttur.	Ticari	9.762	65.000.000	6.658	62.000.000	6.351
2	Antalya OSB Bölgesi'nde yer alan 2 adet yapıdan oluşan; 5.690 m ² açık, 6.384 m ² kapalı ve 12.068 m ² arsa alanına sahip olduğu beyan edilen fabrika 115.000.000 TL bedel ile satılıktır. Bahsi geçen bedelde pazarlık payı mevcuttur (PPD Değer: 100.000.000 TL. Taşınmazın Yapı Değeri: 6.384*7.000~45.000.000 TL. Taşınmazın Arsa Değeri: 100.000.000-45.000.000~55.000.000 TL.)	Sanayi	12.068	55.000.000	4.558	52.000.000	4.309
3	Antalya OSB Bölgesi'nde yer alan 1 adet yapıdan oluşan; 14.000 m ² açık, 16.000 m ² kapalı ve 30.000 m ² arsa alanına sahip olduğu beyan edilen fabrika 250.000.000 TL bedel ile satılıktır. Bahsi geçen bedelde pazarlık payı mevcuttur (PPD Değer: 240.000.000 TL. Taşınmazın Yapı Değeri: 16.000*6.000~95.000.000 TL. Taşınmazın Arsa Değeri: 240.000.000-95.000.000~145.000.000 TL)	Sanayi	30.000	145.000.000	5.500	140.000.000	4.667
4	Antalya OSB Bölgesi'nde yer alan 12.000 m ² arsa üzerinde yer alan 7.000 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen fabrika 130.000.000 TL bedel ile satılıktır. Bahsi geçen bedelde pazarlık payı mevcuttur. (PPD Değer: 125.000.000 TL. Taşınmazın Yapı Değeri: 7.000*6.500~45.000.000 TL. Taşınmazın Arsa Değeri: 125.000.000-45.000.000~80.000.000 TL)	Sanayi	12.000	80.000.000	6.667	75.000.000	6.250
5	Antalya OSB Bölgesi Müdürlüğü ile gerçekleştirilen görüşme neticesinde bölge içerisinde yer alan arsaların 2023 yılı için belirlenen birim tahsis bedelinin 4.310,75 TL/m ² olduğu bilgisi edinilmiştir.						
6	Antalya OSB Bölgesi Müdürlüğü ile gerçekleştirilen görüşmede 506 m ² alanlı 9357 ada 15 parselin sınır parseline büyüme alanı olarak tevhid işlemi ile 9357 ada 17 parselin olduğu bilgisi alınmıştır. Konu işlemin 09.02.2023 tarihinde ve 4.310,75 TL/m ² bedel ile gerçekleştiği bilgisi alınmıştır. Antalya OSB Bölgesi Müdürlüğü ile gerçekleştirilen görüşmede 3.322,43 m ² alanlı 9440 ada 4 parselin sınır parseline büyüme alanı olarak tevhid işlemi ile 9440 ada 7 parselin oluşma aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. İşlemlerin 4.310,75 TL/m ² bedel ile devam ettiği bilgisi alınmıştır.						

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	6.351	4.309	4.667	6.250
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	-10%	-5%	5%	-5%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	25%	15%	15%	15%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	7.304	4.740	5.600	6.875
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	6.250			

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita



Sonuç; OSB Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde bölgede tahsis edilecek parsel olmadığı mevcut parsellere sınır olan küçük yüz ölçümlü parsellerin genişleme alanı olarak tahsis edildiği; yatırıma uygun parsel ve tesisler için ikinci el piyasasının oluştuğu bilgisi alınmıştır. Mevcut tahsis bedellerinin 4.310,75 TL/m² olduğu tahsis işlemlerinde tahsis bedelinin %50'sinin peşin olarak tahsil edildiği, kalan %50'lik kısım için üç yıl vade yapıldığı her taksite TÜFE oranında bedel eklendiği bilgisi alınmıştır. Vadeli olan ödemelere TÜFE eklendiği için belirlenen tahsis bedelinin peşin bedel olarak da uygulandığı bilgisi alınmıştır.

Bölgede aktif olan emlakçılarla görüşülmüş olup bölgedeki sanayi imarlı arsaların birim m² değerleri hakkında detaylı bilgi alınmıştır. Bölgedeki sanayi imarlı arsaların birim m² değerlerinin 4.500-6.500-TL arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır. İncelemeler sonucunda bölgede yatırım potansiyeli olması, boş arsa rezervinin kısıtlı olması, parselin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak değerleme konusu taşınmazın arsa değeri için **6.250-TL/m²** birim arsa değeri takdir edilmiştir.

Değerleme Konusu Taşınmaz	Arsa Değeri (TL)
Taşınmazın Yüzölçümü (m ²)	26.008,00
Yaklaşık m ² Birim Arsa Satış Değeri (TL/m ²)	6.250,00
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	162.550.000,00
Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)	162.550.000,00

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri **162.550.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

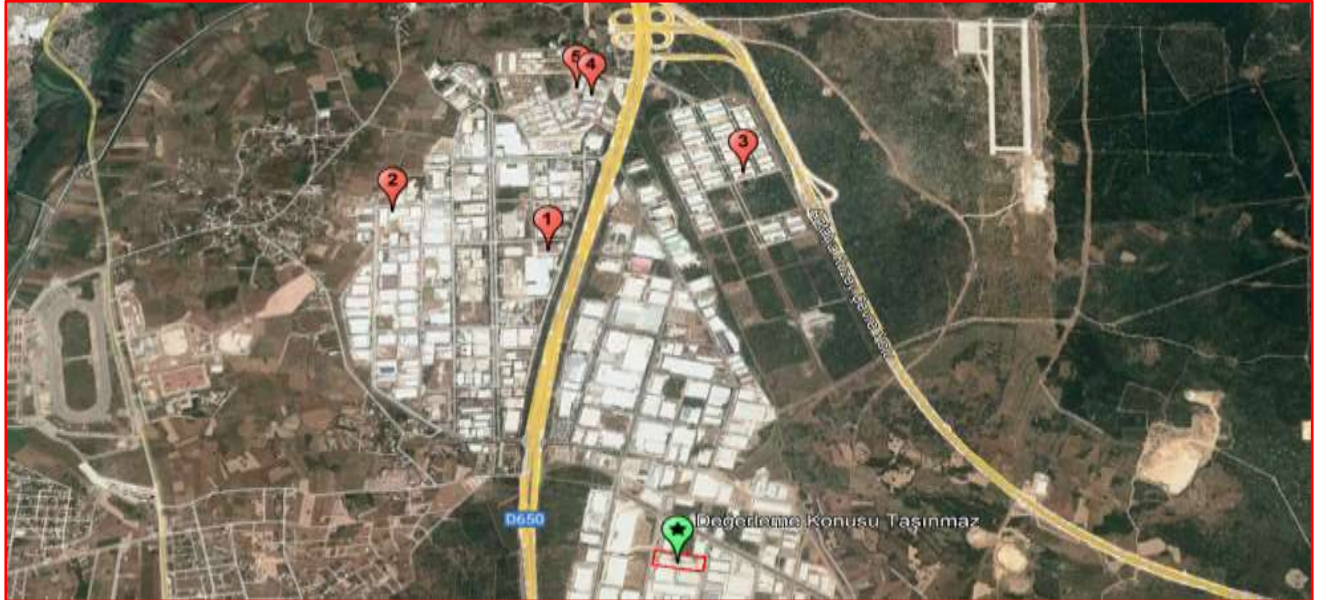
Kiralık Fabrika Emsalleri

No	Açıklama	Kapalı Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB' de 1. kısım içerisinde yer alan 1 adet yapıdan oluşan, 500 m ² açık ve 2.400 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen fabrika ay bazında 200.000 TL bedel ile kiralıktır.	2.900	2.400	200.000	83	195.000
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde yer alan 2.400 m ² kullanım alanına ve altyapısal olanaklara sahip olduğu beyan edilen depo ay bazında 135.000 TL bedel ile kiralıktır.	-	2.400	135.000	56	130.000
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB' de 3. kısım içerisinde yer alan 540 m ² kapalı ve 400 m ² açık kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen depo ay bazında 40.000 TL bedel ile kiralıktır.	-	540	40.000	74	38.000
4	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda Kömürçüler Sanayi Sitesi'nde bulunan 1400 m ² kullanım alanına ve altyapısal olanaklara sahip olduğu beyan edilen depo ay bazında 82.500 TL bedel ile kiralıktır.	-	1.400	82.500	59	80.000
5	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda Kömürçüler Sanayi Sitesi'nde bulunan 1000 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen depo ay bazında 60.000 TL bedel ile kiralıktır.	-	1.000	60.000	60	58.000

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL					
	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	81	54	70	57	58
Kapalı Alan Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	10%	25%	15%	25%	20%
Açık Alan Şerefiyesi (%)	10%	15%	5%	15%	15%
Konum Şerefiyesi (%)	10%	25%	25%	20%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	106	89	102	91	90
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	96				

Kiralık Fabrikalara İlişkin Harita



Kullanım	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)
Fabrika	19.902,00	95	1.900.000

Yapılan hesaplamalara göre değerleme konusu taşınmazın projesinden hesaplanan alanına sundurma alanlarının da dahil edilmesiyle hesaplanan kirası ~**1.900.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Değerleme konusu taşınmaz için yapılan “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile hesaplamalar aşağıda yer almaktadır.

No	Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
1	İDARİ BÖLÜM	1.544,00	12.500,00	19.300.000,00	10%	17.370.000,00
2	ÜRETİM BİNASI	13.823,00	11.500,00	158.964.500,00	10%	143.068.050,00
	Yapı Değeri (TL)	15.367,00				160.438.050,00
	Harici Müteferrik İşler (TL)					6.000.000,00
	Toplam Yapı Değeri (TL)					166.438.050,00
	Toplam Yuvarlatılmış Yapı Değeri (~TL)					166.400.000,00

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan yasal yapılar ve harici müteferrik işlerin toplam değeri **166.400.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Gayrimenkul Değer Tablosu	Pazar Değeri (TL)
Arsa Değeri (TL)	162.550.000,00
Yapı Değeri (TL)	166.450.000,00
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	329.000.000,00

Taşınmazın “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile toplam değeri **329.000.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Değerleme çalışması kapsamında emsal çalışmalarında gerekli ve nitelikli kiralık emsallerin kısıtlı olması sebebiyle yetkili kişilerden alınan kira ve satış bedelleri ile kapitalizasyon oranı belirlenmiştir.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

***Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde bulunan, 3.400,00 m² kapalı alana sahip fabrika 70.000.000 TL ile satılık olup aylık 350.000 TL ile kiralık verilebileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = (12 Ay x 350.000 TL/Ay) / 70.000.000 TL = 0,0600

***Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde bulunan, 6.000,00 m² kapalı alana sahip fabrika 110.000.000 TL ile satılık olup aylık 475.000 TL ile kiralık verilebileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = (12 Ay x 475.000 TL/Ay) / 110.000.000 TL = 0,0518

Bölgedeki satılık fabrikalar incelenirken öğrenilen kira bilgilerinin yanı sıra, emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere kapitalizasyon oranının benzer taşınmazlar için **%5,50** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yıllık kira değeri ve kapitalizasyon oranı üzerinden yapılan hesaplamalar ile yasal kiralananabilir alanların piyasa değeri tahmin edilmiş olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kullanım	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (~TL)
Fabrika	15.367,00	96	1.475.232	17.702.784	5,50%	321.868.800
Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)						321.850.000

Buna göre değerleme konusu taşınmazın “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile toplam değeri **321.850.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilir. Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık benzer taşınmazlar incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, hissedar sayısı, imar yoluna cephesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Ayrıca taşınmaz üzerinde yer alan yapılara malzeme ve işçilik kalitesi, yıpranma payı gibi kriterlere göre inşaat maliyeti takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda Değerleme konusu taşınmazın nihai değer takdiri “Maliyet Yaklaşımı” ile yapılmıştır.

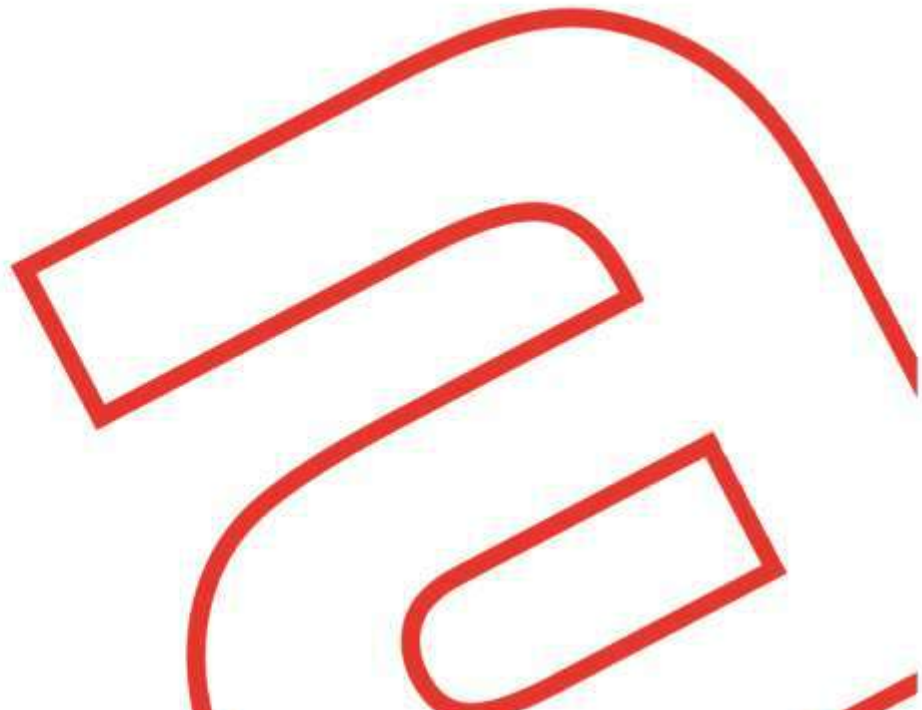
27756 ADA 12 PARSEL	MALİYET YAKLAŞIMI	GELİR YAKLAŞIMI
PAZAR DEĞERİ (TL)	329.000.000	321.850.000

Değerleme konusu taşınmazın Pazar Değeri **329.000.000 -TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Antalya OSB içerisinde yer alması + Gelişmekte olan ve talep gören bölgede konumlu olması + Değerleme konusu taşınmaza ulaşımın kolay ana ulaşım aksından görünür olması	– Parsel üzerinde ruhsatsız yapıların yer alması – Sektörel bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Piyasada benzer özellikli emsallerin az olmasının olası bir satış konusunda taşınmaza değer katacak olması + Antalya Organize Sanayi Bölgesi %100 doluluk oranına ulaşmış ve bugüne kadar toplam 200 milyon dolar yatırım çekmiş bir bölge olması	– Ülkemizde yaşanan ekonomik daralmanın yatırım tercihlerinde bekleme süresini uzatması

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanı, konumu, şehir merkezine uzaklığı, arazi yapısı ve eğimi, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

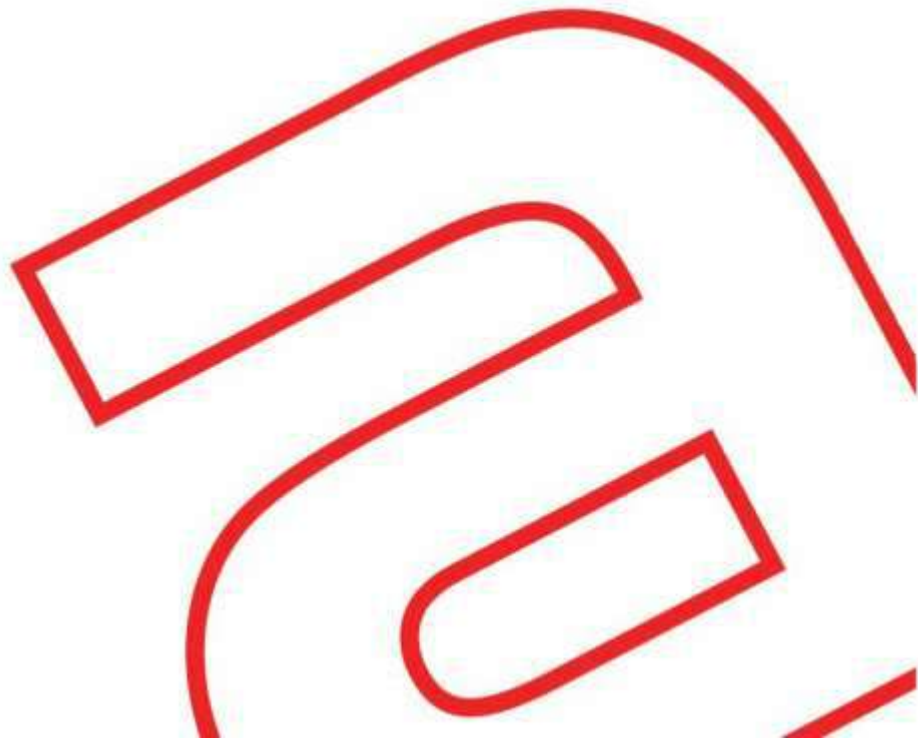
Değerleme raporunda “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Taşınmazın Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	15.06.2023	
Rapor Tarihi:	19.06.2023	
Kur Bilgisi (Satış):	15.06.2023 - 15:30 TCMB verilerine göre 1 USD Satış= 23.6815 TL, 1 EUR Satış= 25.6465 TL'dir.	
ÖZET TABLO	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	329.000.000	13.908.735
Pazar Değeri (KDV Dahil)	388.220.000	16.412.307

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda işyeri teslimlerinde KDV oranı %18 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
R. Ender UMUR Yüksek Harita Mühendisi Lisans No: 406141	Sabri BÖCEKLİ İnşaat Mühendisi Lisans No: 408076	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

RAPOR EKLERİ



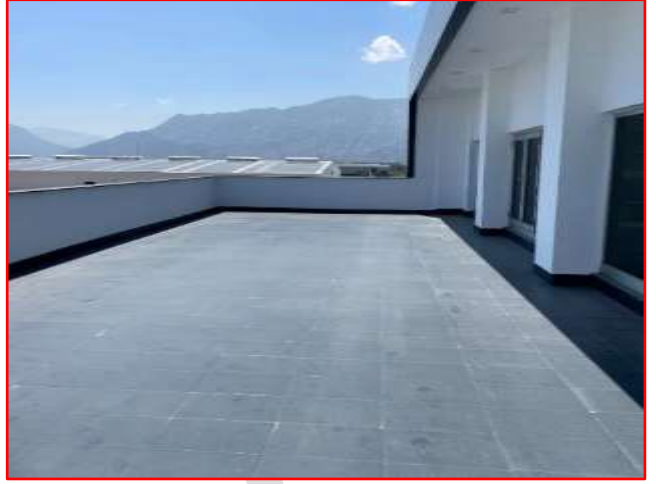
8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar













8.2. İmar Durum Belgesi

ANTALYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İMAR ÇAPI				İMAR PLANI ONAYI : 30.09.2020/1938975 PARSELASYON PL : 8.4.2011 PAFTA NO : N25d-18a-2c,c-1d BELGE TARİHİ : 19.6.2023 BELGE NO : 2023/27																													
				KUZAY																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">SANAYİ PARSELİNİN</th> <th>PARSEL ALANI</th> <th colspan="2">TABAN ALANI (TAKS)</th> <th colspan="2">TOPLAM İNŞAAT ALANI (KAKS)</th> <th rowspan="2">SİĞINAK m²/KİŞİ SAYISI</th> </tr> <tr> <th>Ada no:</th> <th>Parsel No:</th> <th>Pafta No:</th> <th>m²</th> <th>% si</th> <th>m²</th> <th>% si</th> <th>m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>27756</td> <td>12</td> <td>N25d-18a-2c,c-1d</td> <td>26.008.00 m²</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>m²</td> <td>0.70</td> <td>18,206 m²</td> </tr> </tbody> </table>				SANAYİ PARSELİNİN			PARSEL ALANI	TABAN ALANI (TAKS)		TOPLAM İNŞAAT ALANI (KAKS)		SİĞINAK m²/KİŞİ SAYISI	Ada no:	Parsel No:	Pafta No:	m²	% si	m²	% si	m²	27756	12	N25d-18a-2c,c-1d	26.008.00 m²	-	-	m²	0.70	18,206 m²	İnşaat Taban Alanı (TAKS) parsel alanının 0.25 den az olamaz: $26008.00 \times 0.25 = 6,502.00 \text{ m}^2$			
SANAYİ PARSELİNİN			PARSEL ALANI	TABAN ALANI (TAKS)		TOPLAM İNŞAAT ALANI (KAKS)		SİĞINAK m²/KİŞİ SAYISI																									
Ada no:	Parsel No:	Pafta No:	m²	% si	m²	% si	m²																										
27756	12	N25d-18a-2c,c-1d	26.008.00 m²	-	-	m²	0.70	18,206 m²																									
NOTLAR:Yükseklik serbest olup Organize Sanayi Bölgesince prosese göre belirlenir.(KAKS) 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 inş. alanının % 25 oranını geçemez. Hiçbir şekilde emsal alan m² leri aşılamaz. Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği ve Bölge İmar planı lejantı yapılaşma koşullarına uyulması zorunludur. Parsel etrafındaki zorunlu yeşil alanlarda projelerinde gösterilmek şartıyla, saçak yüksekliği 3.00 mt' yi geçmeyen güvenlik binası ve KÖŞK tipi trafo yapılabilir. Bina tipi trafolar tesis içinde yapılır. Destek ünitelerinin yerlerini OSB Müdürlüğü belirler ve projelerde gösterilir. Yapı emsali belirlenirken; zemin altı ilk bodrum haricindeki bodrum katların % 25'i, çekme ve çatı katı ile kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların toplamı hesaplanır. Bu hesaba; zemin altı ilk bodrum kat, tek asma kat, tesisat bölümleri, ışıklıklar, yangın merdivenleri, kömürlük, sığınak, asansör boşlukları, yangın güvenlik holü ve bodrum veya çatıda yapılan otoparklar katılmaz. Ancak emsal harici bodrum katlar ve asma katın toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Çekme sınırları içerisinde 5 m ring yolu yapılması zorunludur. Yol alanına tank, silo, kule, sundurma vs. konulamaz. Altyapı bilgileri Bölge Müdürlüğü'nün ilgili birimlerinden temin edilir.																																	
DÜZENLEYEN			ONAY		İnşaat Çekme mesafesi		Zorunlu Yeşil alan																										
ADI SOYADI			İMZA		Ön cephede : 20.00 mt		Ön : 5.00 mt																										
SERCAN YILMAZ HARİTA MÜHENDİSİ					Yan cephelerde : 12.00 mt		Yan : 4.00 mt																										
					Arka cephede : 20.00 mt		Arka : 5.00 mt																										
- Bu imar çapı bir sene için geçerlidir. Bölge imar planlarında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddia edilemez. - Sığınak bodrum veya bahçede yönetmeliğe göre yapılır. Üretim bölümleri için sığınak alanı ve kişi sayısı fizibilite raporundan, retim alanı haricindeki alanlarda (m²/20) den hesaplanır. - 14.04.2007 den önce ruhsat alan tesislerde'de yeni imar planı koşulları yerine getirildiği takdirde yeni emsaller uygulanır. - (TAKS) Yapılacak inşaatın TABAN alanı emsalini / (KAKS) yapılacak TOPLAM İNŞAAT alanı emsalini ifade eder - Verilen ölçüler ve alanlar tapu ölçü ve alanlarını tutmadığı takdirde ölçü krokisindekiler geçerlidir. Hak iddia edilemez. - İnşaat bitince;Yapı Kullanma İzni ile İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden alınır.																																	
(09.FR.01/R01/1.1)																																	

8.3. Resmî Belgeler

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 27756/12
Zemin No	: 46957350	Yüzölçümü	: 26.008,00 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/DÖŞEMEALTI	Ana Tap. Nitelik	: Arsa
Kurum Adı	: Döşemealtı TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇİPLAKLI Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 53 / 5168		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev
Beyan	DİĞER (Konusu: 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18.maddesi uyarınca Devir Ve Temlik Edilimler) Tarih: 03/01/2023 Sayı: 34 (Bağlama Tarih:03/01/2022,Bitis Tarih:03/01/2023 - Sıra:)	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	-	-
Beyan	DİĞER (Konusu: 4447 SAYILI TİCARİ İŞLETME REHİN KANUNU'NUN 7.MADDESİ) Tarih: 31/10/2016 Sayı: 23025 (Bağlama Tarih:02/11/2016,Bitis Tarih:02/11/2016 - Sıra:)		02/11/2016 - 14384	Diğer Beyanların Terkini-12/08/2022-17995

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edilme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
132841184	ANTALYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	TAM		26.008,00	Teknik İşlem (KMS) + Birleşim 08/04/2013 - 2874	Satış - 31/12/2013 - 16936
	SBI Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.		
	Beyan Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılmamış	MALİYE HAZİNESİ	22/06/2007 - 12468	Satış-31/12/2013-16936		
25646020	ALSAÇ ÇELİK KONSİTAKLON SANAYİ ENERJİ VE TİCARET NAKLİYAT LİMİTED ŞİRKETİ	TAM		26.008,00	Satış - 31/12/2013 - 16936	Satış - 26/11/2021 - 20804
	SBI Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.		
	Beyan 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilmiştir	ANTALYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		-		
	Beyan Katılmalılara geri alın hakkı özel kaidelerle tüpe verilmesi durumunda tüpe katılmalılar tapınmazın ilave yoluyla satış dahil 3. kısıtlara devrinde osh den eşgünlük pörçe alınması zorunludur. Bu durumda emki katılmalılara vermiş olduğu taahhütleri yeni alıcı tarafından da aynı kabul edilmiş sayılır			Satış-26/11/2021-20804		
	Beyan Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılmamış	MALİYE HAZİNESİ	22/06/2007 - 12468	Satış-26/11/2021-20804		
	Serh Beyan Hazine - MANAVGAT 3.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/04/2018 tarih 2018/1441-İKAS sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; Borç: 534241.83 TL. (Alacaklı: HAYATİ AYGUN, DENİZ AYGUN, NEBAHAT AYGUN)		24/04/2018 - 4302	Satış-26/11/2021-20804		
	Serh Beyan Hazine - ANTALYA 2.İCRA DAİRESİ nin 12/04/2019 tarih 2019/5565-ESAS sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; Borç: 251000.00 TL. (Alacaklı: RECEP ÇELİK)		16/04/2019 - 3453	Satış-26/11/2021-20804		
	Serh Kamu Hazine - KADIKÖY KOZYATAĞI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/06/2019 tarih E.490065 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; Borç: 991796.26 TL. (Alacaklı: KOZYATAĞI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)		14/06/2019 - 8762	Kamu Hazinesi Tefkini-29/07/2020-9856		

Rapor Tarihi / Saat: 15.06.2023 15:33

Serh	Beyan Hazine - Antalya Bankası Alacakları İcra Dairesi nin 30/12/2019 tarih 2019/2045 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; Borç: 126367147.89 TL. (Alacaklı: Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi)		30/12/2019 - 14208	Satış-26/11/2021-20804	
Serh	Beyan Hazine - Antalya Bankası Alacakları İcra Dairesi nin 17/01/2020 tarih 2020/908 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; Borç: 2477736.50 TL. (Alacaklı: Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)		17/01/2020 - 790	Satış-26/11/2021-20804	
Serh	Beyan Hazine - Antalya Bankası Alacakları İcra Dairesi nin 12/02/2020 tarih 2020/1248 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; 2006959.81 TL bedel ile Alacaklı: Fibobanka A.Ş. lehine haciz işlemiştir.		12/02/2020 - 2665	Satış-26/11/2021-20804	
Serh	Beyan Hazine - İstanbul 1. İcra Dairesi nin 24/02/2020 tarih 2020/9987 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; Borç: 250000 TL. (Alacaklı: Qnb Finans Bank A.Ş.)		24/02/2020 - 2856	Satış-26/11/2021-20804	
Serh	Beyan Hazine - İstanbul 1. İcra Dairesi nin 24/02/2020 tarih 2020/9214 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; Borç: 459804.28 TL. (Alacaklı: Qnb Finans Bank)		24/02/2020 - 3033	Satış-26/11/2021-20804	
Serh	Beyan Hazine - Antalya Genel İcra Dairesi nin 07/08/2020 tarih 2020/145297 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; 19752.66 TL bedel ile Alacaklı: Feriye Verani lehine haciz işlemiştir.		10/08/2020 - 19331	İcra Hazine Terkini -10/08/2021-4223	
Serh	Beyan Hazine - İstanbul Anadolu 18. İcra Dairesi nin 11/09/2020 tarih 2020/11358 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; 49443.89 TL bedel ile Alacaklı: Karmel Teknik Servis Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlemiştir.		11/09/2020 - 12583	Satış-26/11/2021-20804	
Serh	Beyan Hazine - Antalya Bankası Alacakları İcra Dairesi nin 01/10/2020 tarih 2020/1268 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; 2527278.93 TL bedel ile Alacaklı: Fibobanka A.Ş. lehine haciz işlemiştir.		01/10/2020 - 13807	Satış-26/11/2021-20804	
Serh	Beyan Hazine - İstanbul Anadolu 3. İcra Dairesi nin 14/10/2020 tarih 2020/19619 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; Borç: 91412.84 TL. (Alacaklı: Artaş Arifioğlu)		14/10/2020 - 14684	Satış-26/11/2021-20804	
Serh	Beyan Hazine - Antalya Genel İcra Dairesi nin 14/11/2020 tarih 2020/204247 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; 125551.70 TL bedel ile Alacaklı: Oktay Daymaz lehine haciz işlemiştir.		14/11/2020 - 16602	Satış-26/11/2021-20804	
Serh	Beyan Hazine - Kocaeli Bölge 2. İcra Dairesi nin 13/01/2021 tarih 2020/14283 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; 23314.87 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Altınkaymak lehine haciz işlemiştir.		13/01/2021 - 817	Satış-26/11/2021-20804	
Serh	Beyan Hazine - İstanbul Anadolu 4. İcra Dairesi nin 02/05/2021 tarih 2020/22761 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; 55212.65 TL bedel ile Alacaklı: Hasan Yalduz lehine haciz işlemiştir.		02/05/2021 - 2137	Satış-26/11/2021-20804	
Serh	Beyan Hazine - İstanbul Anadolu 4. İcra Dairesi nin 4/05/2021 tarih 2020/22761 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; 55566.58 TL bedel ile Alacaklı: Hasan Yalduz lehine haciz işlemiştir.		17/05/2021 - 4671	Satış-26/11/2021-20804	
Serh	Beyan Hazine - Antalya Bankası Alacakları İcra Dairesi nin 02/06/2021 tarih 2020/708 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; 3904704.80 TL bedel ile Alacaklı: Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı lehine haciz işlemiştir.		02/06/2021 - 12585	Satış-26/11/2021-20804	
Serh	ANTALYA GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 09/08/2021 tarih 2020/99-İKAS sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışı yapılmıştır.		09/08/2021 - 12696	Satış-26/11/2021-20804	
Serh	Beyan Hazine - Beykoz İcra Dairesi nin 30/09/2021 tarih 2021/814 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; 154226.81 TL bedel ile Alacaklı: Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi lehine haciz işlemiştir.		01/10/2021 - 46214	Satış-26/11/2021-20804	
Serh	Beyan Hazine - Antalya Bankası Alacakları İcra Dairesi nin 11/10/2021 tarih 2020/1268 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; 3368167.00 TL bedel ile Alacaklı: Gelcecek Varlık Yönetimi Anonim Şirketi lehine haciz işlemiştir.		12/10/2021 - 10890	Satış-26/11/2021-20804	
Serh	Beyan Hazine - İstanbul Anadolu 18. İcra Dairesi nin 11/11/2021 tarih 2021/17980 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile; 19185.08 TL bedel ile Alacaklı: Ferhat Töz lehine haciz işlemiştir.		13/11/2021 - 19834	Satış-26/11/2021-20804	
633465748	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	TAM	26.008,00	Satış - 26/11/2021 - 20804	Satış ve ipotek - 19/09/2022 - 20342
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.	

Rapor Tarihi / Saat: 15.06.2023 15:33

Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve terkin edilmiştir	ANTALYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Satış ve İpotek-19/09/2022-20342	
Beyan	Katılmalılara görülen hakları gözetilerek tapu verilmesi durumunda tapu kaydına tapınmazın kira yoluyla satış dahil 3. kısıtlı devirinde esb den uygunluk görüldü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılmalının varmış olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.		Satış ve İpotek-19/09/2022-20342	
Beyan	Tapınmaz mal satış amacı dışında kullanılmamıştır.	MALİYE HAZİNESİ	Satış ve İpotek-19/09/2022-20342	
08062018	BİLGİN STEEL GLOBAL İTHALAT İHRACAT İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	26.000,00 Satış ve İpotek-10/06/2023-20342 Satış-07/06/2023-12506	
S/İ/İ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve terkin edilmiştir	ANTALYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Satış-07/06/2023-12506	
Beyan	Katılmalılara görülen hakları gözetilerek tapu verilmesi durumunda tapu kaydına tapınmazın kira yoluyla satış dahil 3. kısıtlı devirinde esb den uygunluk görüldü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılmalının varmış olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.		Satış-07/06/2023-12506	
Beyan	Tapınmaz mal satış amacı dışında kullanılmamıştır.	MALİYE HAZİNESİ	Satış-07/06/2023-12506	
Serh	İcra Hacı : - Etiler 1. - İcra Durum : nın 2014/10/2022 tarih 2022/4064 sayılı Hava Yürüm sayılı yazıları ile 1784.10 TL bedel ile Alacaklı : Vodaline Teknolojik Kurum Anonim Şirketi lehine haciz işlemiştir.		30/11/2022 - 23374	İcra Hacı Terkin - 34/03/2023-11330
Serh	İcra Hacı : - Kayseri - Akent 1. - İcra Durum : nın 2014/10/2022 tarih 2022/4064 sayılı Hacı Yürüm sayılı yazıları ile 4634.06 TL bedel ile Alacaklı : Vodaline Teknolojik Kurum Anonim Şirketi lehine haciz işlemiştir.		30/11/2022 - 23374	İcra Hacı Terkin - 14/04/2023-8276
Serh	İcra Hacı : - Adana 1. - İcra Durum : nın 2014/10/2022 tarih 2022/4064 sayılı Hacı Yürüm sayılı yazıları ile 2213.64 TL bedel ile Alacaklı : Erdoğan İnşaat lehine haciz işlemiştir.		04/05/2023 - 9413	İcra Hacı Terkin - 30/05/2023-11739
7506724	CW AKADEMİ EĞİTİM ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	TAM	26.000,00 Satış-07/06/2023-12506	- -
S/İ/İ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Katılmalılara görülen hakları gözetilerek tapu verilmesi durumunda tapu kaydına tapınmazın kira yoluyla satış dahil 3. kısıtlı devirinde esb den uygunluk görüldü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılmalının varmış olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.		- -	- -
Beyan	Tapınmaz mal satış amacı dışında kullanılmamıştır.	MALİYE HAZİNESİ	22/05/2007 - 12464	- -

İpotek								
Alacaklı	Müpteremi?	Borc	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(09-34) TÜRKİYE HAT İRANKAİT A.Ş.	Evet	30000000.00 TL	%30 değişken 1 / 0	-	ERK	07/05/2015-5287		Yok
VergiNo:456006685 SicilNo:1070								

Rapor Tarihi / Saati : 15.06.2023 / 15:33

İpotek

Alacaklı	Müşterekim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(59434) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	Evet	300000000.00 TL	%36 değişken 1 / 0	F B K	07/05/2015 - 5287			Yok
VergiNo:4560004685 SicilNo:1070								

Rapor Tarihi / Saati : 15.06.2023 15:33

3

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Döğemealtı TM - ÇİPLAKLI Mah. 27756 Ada 12 Parsel	1 / 1	AKSAL ÇELİK KONSERKSİYON SANAYİ İNŞAAT TURİZM TİCARET NAKLİYAT LİMİTED ŞİRKETİ	15000000.00 TL	07/05/2015 - 5287	Satış-26/11/2021 - 20804			
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Serh	İLK 150/C Md. Gereği İpotekin paraya çevrilmesi için taksit geçilmiştir. - ANTALYA - GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 15/01/2020 tarih 2020/39 ESAS sayılı Resmi Yazı		16/01/2020 - 673		İLK 150/C Şerhi Terkini-26/11/2021-20807			
Döğemealtı TM - ÇİPLAKLI Mah. 27756 Ada 12 Parsel	1 / 1	AKSAL ÇELİK KONSERKSİYON SANAYİ İNŞAAT TURİZM TİCARET NAKLİYAT LİMİTED ŞİRKETİ	15000000.00 TL	29/05/2015 - 6346	Satış-26/11/2021 - 20804			
Döğemealtı TM - ÇİPLAKLI Mah. 27756 Ada 12 Parsel	1 / 1	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	15000000.00 TL	07/05/2015 - 5287	İpotek Terkini-26/11/2021-20807			
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Serh	İLK 150/C Md. Gereği İpotekin paraya çevrilmesi için taksit geçilmiştir. - ANTALYA - GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 15/01/2020 tarih 2020/39 ESAS sayılı Resmi Yazı		16/01/2020 - 673		İLK 150/C Şerhi Terkini-26/11/2021-20807			
Döğemealtı TM - ÇİPLAKLI Mah. 27756 Ada 12 Parsel	1 / 1	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	15000000.00 TL	29/05/2015 - 6346	İpotek Terkini-26/11/2021-20807			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
			-		--			
Düşünceler								
Alacaklı	Müşterekim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(59434) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	Evet	500000000.00 TL	%28 değişken 1 / 0	F B K		19/09/2022 - 20342		Yok
VergiNo:4560004685 SicilNo:1070								
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Döğemealtı TM - ÇİPLAKLI Mah. 27756 Ada 12 Parsel	1 / 1	BİLGİN STEEL GLOBAL İTHALAT İHRACAT İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	500000000.00 TL	19/09/2022 - 20342	Satış-07/06/2023 - 12506			
Döğemealtı TM - ÇİPLAKLI Mah. 27756 Ada 12 Parsel	1 / 1	CW AKADEMİ EĞİTİM ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	500000000.00 TL	19/09/2022 - 20342	İpotek Terkini-13/06/2023-13043			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
			-		--			

Rapor Tarihi / Saati : 15.06.2023 15:33

Rapor Tarihi / Saati : 15.06.2023 15:33

4

Düşünceler								
Alacaklı	Mühterem?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halkı
(SN:40)-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810054590 SicilNo:411112/78694	Evet	15000000.00 TL	%27 değişken 1/0	F B K		29/01/2014- 880		Yok
İpotek Konulu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Diyadin TM - ÇİPLAKLI Mah. 27756 Ada 12 Parsel	1/1	AKSAL ÇELİK KONSİTRUKSIYON SANAYİ İNŞAAT TURİZM TİCARET NAKLİYAT LIMITED ŞİRKETİ	15000000.00 TL	29/01/2014- 880	İpotek Terkini-29/03/2013- 6346			
İpotek S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Alacaklı	Mühterem?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halkı
(SN:34)-TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Evet	10000000.00 TL	%16 değişken 2/1	F B K		07/03/2015- 5287		Var

Rapor Tarihi / Saati : 13.06.2023 / 13:33

5

İpotek Konulu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Diyadin TM - ÇİPLAKLI Mah. 27756 Ada 12 Parsel	1/1	AKSAL ÇELİK KONSİTRUKSIYON SANAYİ İNŞAAT TURİZM TİCARET NAKLİYAT LIMITED ŞİRKETİ	15000000.00 TL	07/03/2015- 5287	Satış-25/11/2021- 20804			
İpotek S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Şeh.	İİK 150/a Md. Gereği İpotek konulu paraya devrilişini için tebliğ yapılmıştır. ANTALYA GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 15/01/2020 tarih 2020/39 ESAS sayılı Resmî Yazı		16/01/2020-673	İİK 150/C Şehri Terkini-26/11/2021- 20807				
Diyadin TM - ÇİPLAKLI Mah. 27756 Ada 12 Parsel	1/1	AKSAL ÇELİK KONSİTRUKSIYON SANAYİ İNŞAAT TURİZM TİCARET NAKLİYAT LIMITED ŞİRKETİ	15000000.00 TL	29/03/2015- 6346	Satış-25/11/2021- 20804			
Diyadin TM - ÇİPLAKLI Mah. 27756 Ada 12 Parsel	1/1	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	15000000.00 TL	07/03/2015- 5287	İpotek Terkini-25/11/2021- 20807			
İpotek S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Alacaklı	Mühterem?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halkı
(SN:34)-TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Evet	15000000.00 USD	%16 değişken 2/1	F B K		07/03/2015- 5312		Var

Rapor Tarihi / Saati : 13.06.2023 / 13:33

6

İpotekli Konudağı Hiss Bilgisi						
Tanım	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teseli Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Döşemeli TM - ÇİPLAKLI Mah. 37736 Ada 12 Parcel	1/1	AKSAL ÇELİK KONSTRÜKSİYON SANAYİ İNŞAAT TURİZM TİCARET NAKLİYAT LIMITED ŞİRKETİ	5656792.59 USD	07/05/2015 - 3312	Satp-26/11/2021- 20804	
Döşemeli TM - ÇİPLAKLI Mah. 37736 Ada 12 Parcel	1/1	AKSAL ÇELİK KONSTRÜKSİYON SANAYİ İNŞAAT TURİZM TİCARET NAKLİYAT LIMITED ŞİRKETİ	9333207.41 USD	20/05/2015 - 6346	Satp-26/11/2021- 20804	
S/B/1	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serb	İİK 150/c Md. Gereği İpotekli parçaya çevrilmesi için talimat geçilmiştir. -ANTALYA GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 15/01/2020 tarih 2020/39 ESAS sayılı Resmî Yazı		14/01/2020 - 673	İİK 150/C Serhi Terkin-26/11/2021- 20807		
Döşemeli TM - ÇİPLAKLI Mah. 37736 Ada 12 Parcel	1/1	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	5656792.59 USD	07/05/2015 - 3312	İpotek Terkin-26/11/2021- 20807	
Döşemeli TM - ÇİPLAKLI Mah. 37736 Ada 12 Parcel	1/1	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	9333207.41 USD	20/05/2015 - 6346	İpotek Terkin-26/11/2021- 20807	
S/B/1	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serb	İİK 150/c Md. Gereği İpotekli parçaya çevrilmesi için talimat geçilmiştir. -ANTALYA GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 15/01/2020 tarih 2020/39 ESAS sayılı Resmî Yazı		14/01/2020 - 673	İİK 150/C Serhi Terkin-26/11/2021- 20807		
İpotek S/B/1 Bilgisi						
S/B/1	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Düşünceler						
Alacaklı						
(SN:34) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	Müşterisi/2	Borç	Fata	Derden/Sıra	Sıra	SDF Hakkı
Vergi No: 4560004685 Sicil No: 1070	Evet	15000000.00 USD	%10 değişken 3.10	E.B.K.	07/05/2015 - 5212	Var

Rapor Tarihi / Sayı : 15.06.2023 / 13.33

İpotekli Konudağı Hiss Bilgisi						
Tanım	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teseli Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Döşemeli TM - ÇİPLAKLI Mah. 37736 Ada 12 Parcel	1/1	AKSAL ÇELİK KONSTRÜKSİYON SANAYİ İNŞAAT TURİZM TİCARET NAKLİYAT LIMITED ŞİRKETİ	5656792.59 USD	07/05/2015 - 3312	Satp-26/11/2021- 20804	
Döşemeli TM - ÇİPLAKLI Mah. 37736 Ada 12 Parcel	1/1	AKSAL ÇELİK KONSTRÜKSİYON SANAYİ İNŞAAT TURİZM TİCARET NAKLİYAT LIMITED ŞİRKETİ	9333207.41 USD	20/05/2015 - 6346	Satp-26/11/2021- 20804	
S/B/1	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serb	İİK 150/c Md. Gereği İpotekli parçaya çevrilmesi için talimat geçilmiştir. -ANTALYA GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 15/01/2020 tarih 2020/39 ESAS sayılı Resmî Yazı		14/01/2020 - 673	İİK 150/C Serhi Terkin-26/11/2021- 20807		
Döşemeli TM - ÇİPLAKLI Mah. 37736 Ada 12 Parcel	1/1	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	5656792.59 USD	07/05/2015 - 3312	İpotek Terkin-26/11/2021- 20807	
Döşemeli TM - ÇİPLAKLI Mah. 37736 Ada 12 Parcel	1/1	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	9333207.41 USD	20/05/2015 - 6346	İpotek Terkin-26/11/2021- 20807	
S/B/1	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serb	İİK 150/c Md. Gereği İpotekli parçaya çevrilmesi için talimat geçilmiştir. -ANTALYA GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 15/01/2020 tarih 2020/39 ESAS sayılı Resmî Yazı		14/01/2020 - 673	İİK 150/C Serhi Terkin-26/11/2021- 20807		
İpotek S/B/1 Bilgisi						
S/B/1	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Düşünceler						

* Tesis edilen perçiler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Sayısı: 18.06.2023
Rahat ARICI
Kıymetli Uzmanlar
15.06.2023
Rf. 18.06.2023

Rapor Tarihi / Sayı : 15.06.2023 / 13.33







RICS
Regulated by RICS

Yapı Denetimi					
Adı	94 Adı Soyadı	97 TC Kimlik no	98 Önce inceleme tarihi	99 Adres	100 İnce
Adı	YAKAR GÜNEŞ	35224667082	19420		
Adı	MUHAMMER BAYAT	54460425739	9168		
Adı	AHMET KADRI ÖZTÜRK	28105165720	13055		
Adı	ALI BUCAK	29059059234	738		
FENNİ MES'ULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
111 Kuruluşun Adı	112 Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no	113 Tescil kimlik no	114 Adres	115 İnce	
CRE YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	ALI BUCAK 29059059234	2150231150	ZERİHALLIK MAHALURAT CAD. MANAVGÖŞÜ APT. NO: 16/2 MUHATPAŞA ANTALYA		
		114 İnce bulguları no ve tarih			
		752			
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelişler			Toprak Bilgileri		
107 Çelme Mehtyeli	108 Mahbuz Tarihi	109 Mahbuz No	110 Tutar(TL)	111 Döşme (m ²)	112 Kısıt (m ²)
1. Yüklenebilir					
2. Bina inşaatı					
3. Çöpçukü					
4. Çatı					
5. Diğerleri					
6. TOPLAM			0		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müstahfifinin, fenni mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat ehi edileşimlerin ağırsından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan ölçüler içinde inşaatla bağlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
116 Önce inşaatın teknik elemanının adı, soyadı, imzası, tarih	117 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	118 Önce inşaatın teknik elemanının adı, soyadı, imzası, tarih	119 Önce inşaatın teknik elemanının adı, soyadı, imzası, tarih	120 Önce inşaatın teknik elemanının adı, soyadı, imzası, tarih	
HÜDAYET ERŞAN MİMAR 30161369729 30.11.2011	SÜLEYMAN DEMİRTAŞ BOLGE MÜDÜRÜ 22141255174	ÖZTÜRK KADRI YÖNETİM KURULU BAŞKANI 18112438468		1576735	
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
121 Adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	122 Adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi	
Vizeler					
126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mes'ulünün adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	130 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	131 Onaylayıcının adı, soyadı, imzası
1. Toprak					
2. Zemin sıkıştırma					
3. Temel					
4. Sırtı					
5. Sırtın					
6. Kat					
7. Çatı					
8. Su yalıtımı					
9. Isı yalıtımı					
10. Karakazıyın/Parapetlik					
11. Akışık tesisi					
12. Elazık/İleğin tesisi					
129. Diğer Hususlar					
37. CADDESI, 7 DİŞ KAPİ NUMARALI BİNANIN İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 1 İÇ KAPİ)					

[illegible]





RICS
Regulated by RICS





Yapı Denetimi					
101. Adı Soyadı	102. TC Kimlik no.	103. Oda sicil no.	104. Adresi	105. İmza	
Mimar	VECCİ ZİHN	1181080008			
Statik	MEHMET FARUK ÖZELGİ	4252906340	27115		
Elektrik	AHMET KADRI ÖZTÜRK	2810510520	13058		
Mekanik tesisat	TAŞ MEHMET ÇELİK	1007180312	4320		
FENNİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
106. Kuruluşun Adı PERGE YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.		107. Yetkili teknik sorumlunun (Çiğdem) ZETET GÖVDESİZ 23455009004		108. Vargi kimlik no. 7280276617 109. İmza bölge no ve tarihi 368	
		Ahmet AZAK Yapı Denetçisi İnşaat Mühendisi Denetçi No: 16726		110. Adres ZURDAULUK MAH. 1305 SKK. KIBIRYA İTİB BLOK NO: 81 MUHATPAŞA İNEALYA	
111. İmza					
Mimarî Proje MÜELLİFİ					
112. Adı soyadı SEMİH ŞANILAR	113. T.C. kimlik no. 15880513236	114. Oda sicil no. 20447	115. Adres	116. İmza	
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		117. Değer (TL)	118. Mühür tarihi J. I.	119. Mühür no.	
120. Diğer Hususlar					
32. CADDESEL 7 DİŞ KAPINOLU BİNANIN İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAN : 1 İÇ KAPI)					
Yapı sahibinin/...../20..... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISIMLI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallinî Tetkik Eden Teknik Görevliler					
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih SERCAN YILMAZ HAZIRTA MÜHÜRÜ 30544711982		122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	
124. Bölgeyi tetkik eden yetkili adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih İLHAN METİN BÖLGE MÜDÜRÜ 2803841990400 12.12.2013		125. Organize Sanayi Bölgesi CETİN ÖZMAN BUDAK YÖNETİM KURULU BAŞKANI 1811240468		126. Onay kodu 2916250 H	

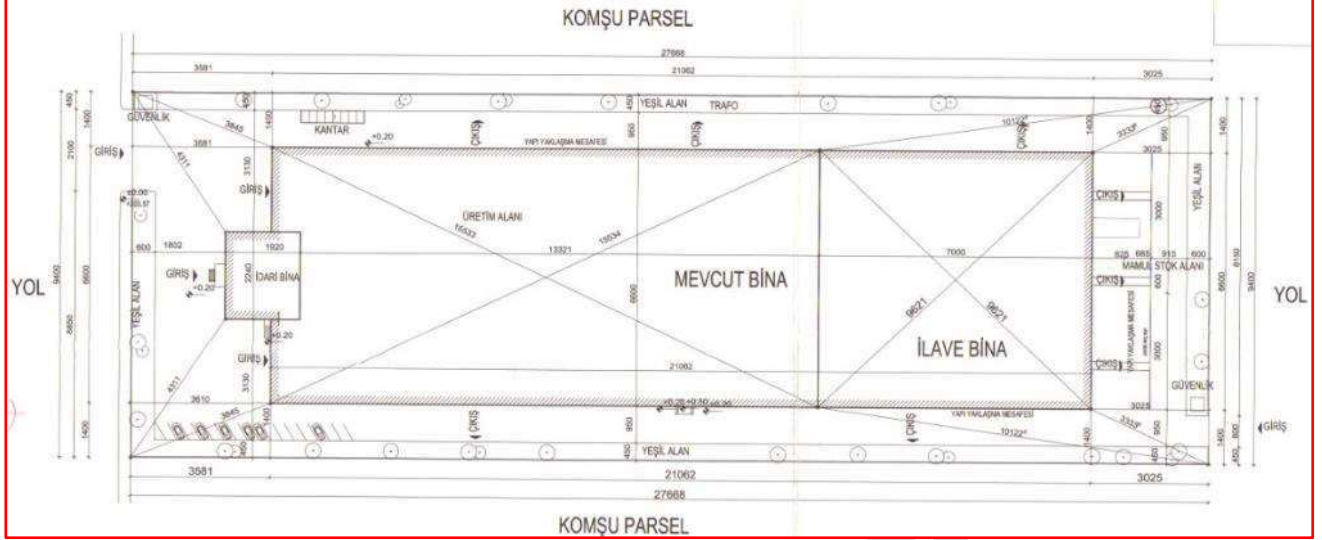


RICS
Regulated by RICS

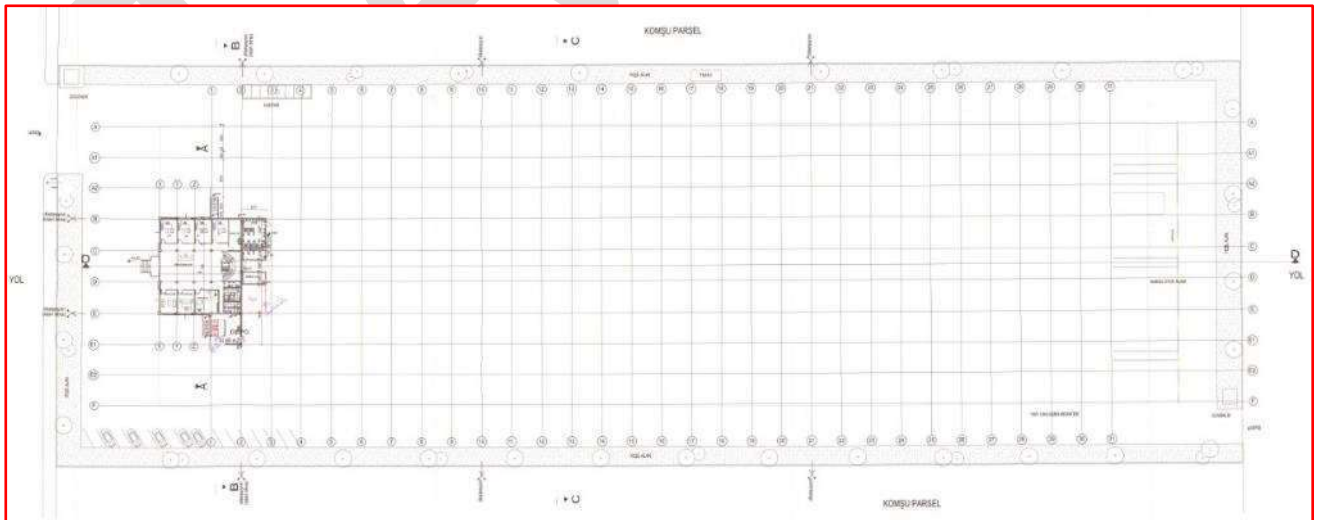
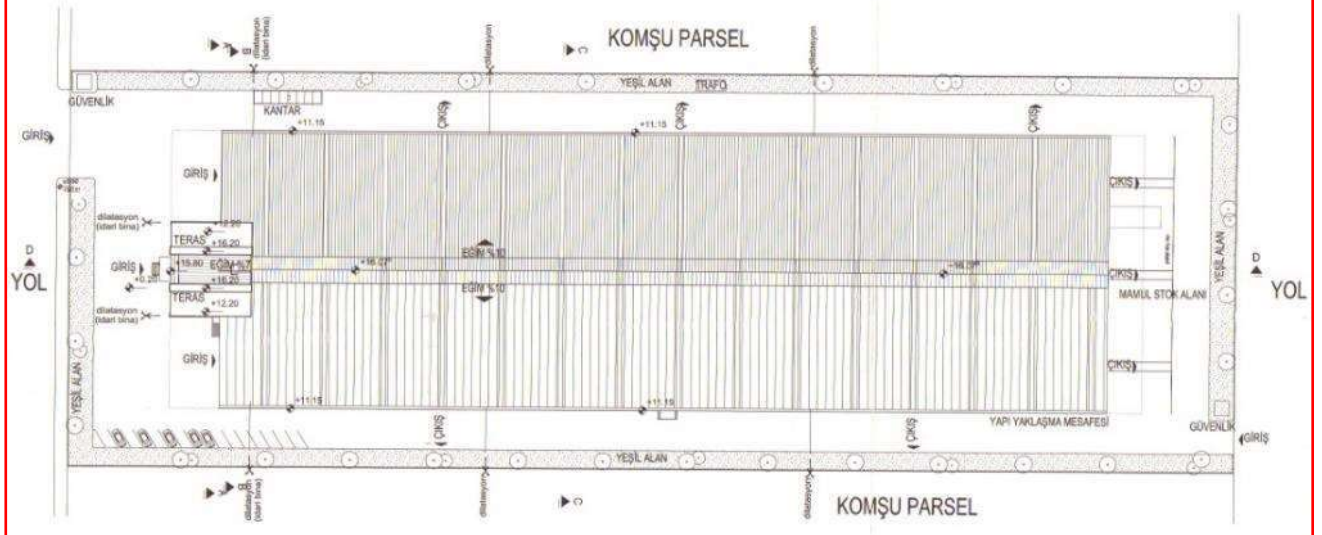
Mimari Proje

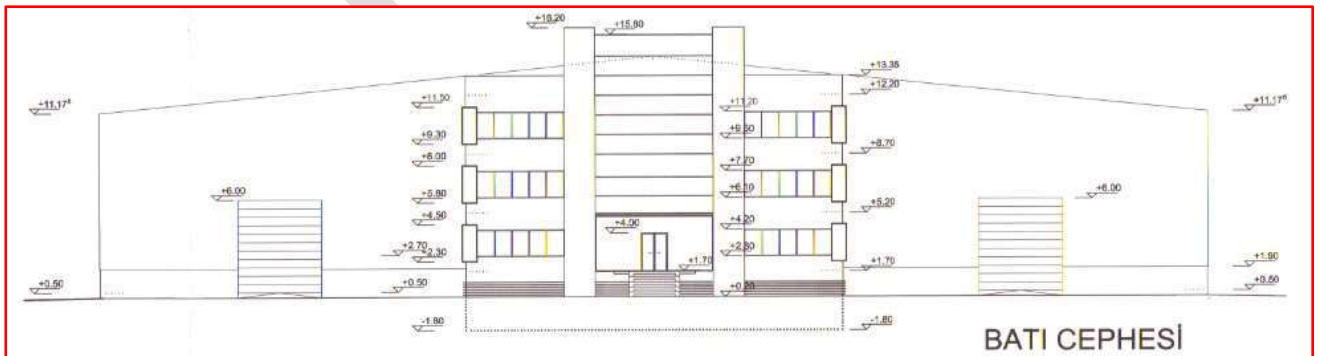
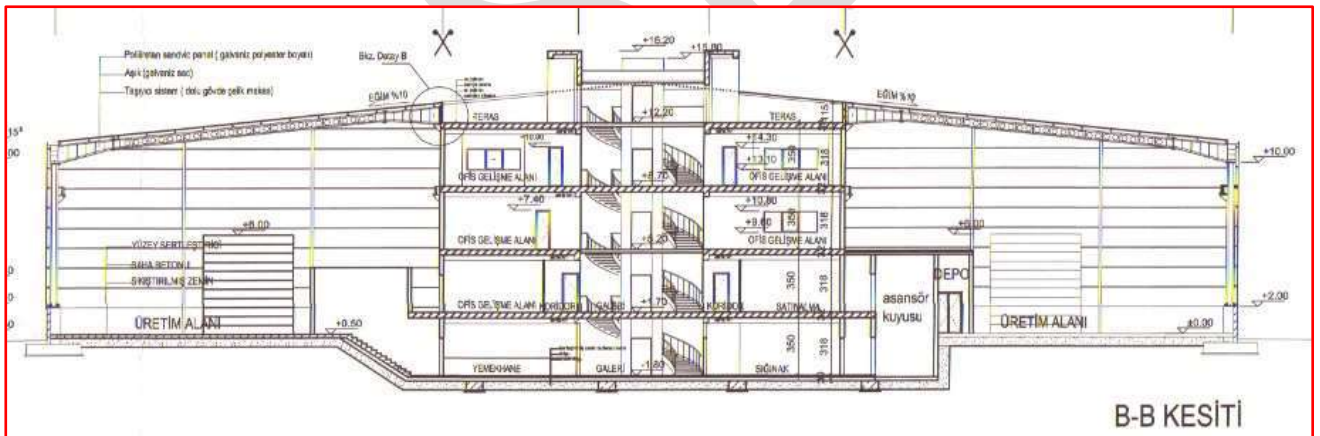
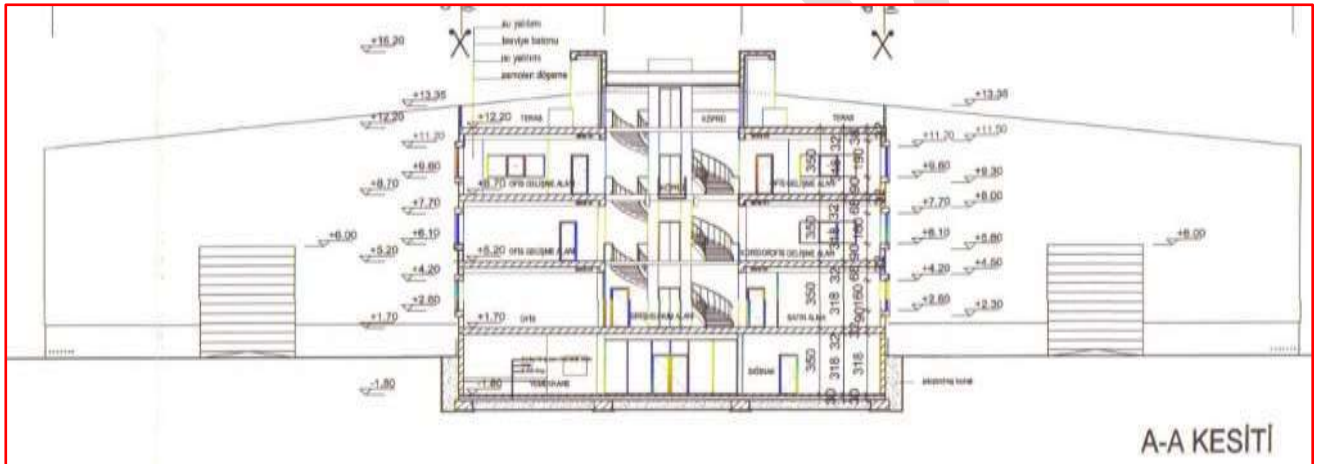
Şanlılar MİMARLIK MÜH. HİZ. LTD. ŞTİ.		GÖRÜLMÜŞTÜR 3/6 = İdari Bina = 1544 m ² 2/C = Fabrika = 13.823 m ²	
ARSA YER: ANTALYA BELEDİYE: ORGANİZE SANAYİ ADA / PARSEL: 2778 ADA 12 PARSEL TAPO / ALAN:	YAPI CİNSİ / KAT ADI: - KULLANIM AMAÇI: DİREKT ALAN-İDARİ BİNA TİH MALİYET: - BİNA İNŞ. SIVASI: -	ARSA SAHİBİ ADI / SOYADI: HASAL ÇELİK V. D. / K. NO: ADRES: İMZA:	MÜTEAHHİT FIRMA
PROJE MÜELLİFİ ADI / SOYADI: ŞENİL ŞANLILAR ÖZGEÇMİŞİ: MİMAR MEZUN OLDUĞU OKUL/DİPLOMA NO: BELEDİYE İ. İMAR KAYIT NO: VERGİ DAİRESİ / HESAP NO: ADRES / TELEFON:		MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU TMMOB Mimarlar Odası Antalya Şubesi 09.07.2012 tarihli 740283 sayılı Mühürlik Başvurusu ekidir TMMOB Mimarlar Odası ANTALYA Şubesi	
PROJE MÜELLİFİ ADI / SOYADI: ŞENİL ŞANLILAR ÖZGEÇMİŞİ: MİMAR MEZUN OLDUĞU OKUL/DİPLOMA NO: BELEDİYE İ. İMAR KAYIT NO: VERGİ DAİRESİ / HESAP NO: ADRES / TELEFON:		MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU TMMOB Mimarlar Odası Antalya Şubesi 09.07.2012 tarihli 740283 sayılı Mühürlik Başvurusu ekidir TMMOB Mimarlar Odası ANTALYA Şubesi	
Diğer Proje Müellifleri			
YAPI DENETİM KURULUŞU BERGE PERGE YAPILARININ YERİNE MÜHÜR: 27/07/2012 Proje ve Uygulama Denetimi: 27/07/2012		ŞANTIYE ŞEFİ	
BELEDİYE ONAYLARI (İNŞAAT RUHSATI)			
27/07/2012 Ada 12 Parsel için hazırlanan işbu proje imar planına ve yönetmeliği ile O.S.B yönetmeliğine uygundur.		27/07/2012 tarih ve 1012/11111 No.lu Ruhsat inşaatına müsaade edilmiştir. Tasdik olunur.	
TEMEL VİZESİ		SUBASMAN VİZESİ	

YERLEŞİM PLANI Ö:1/500

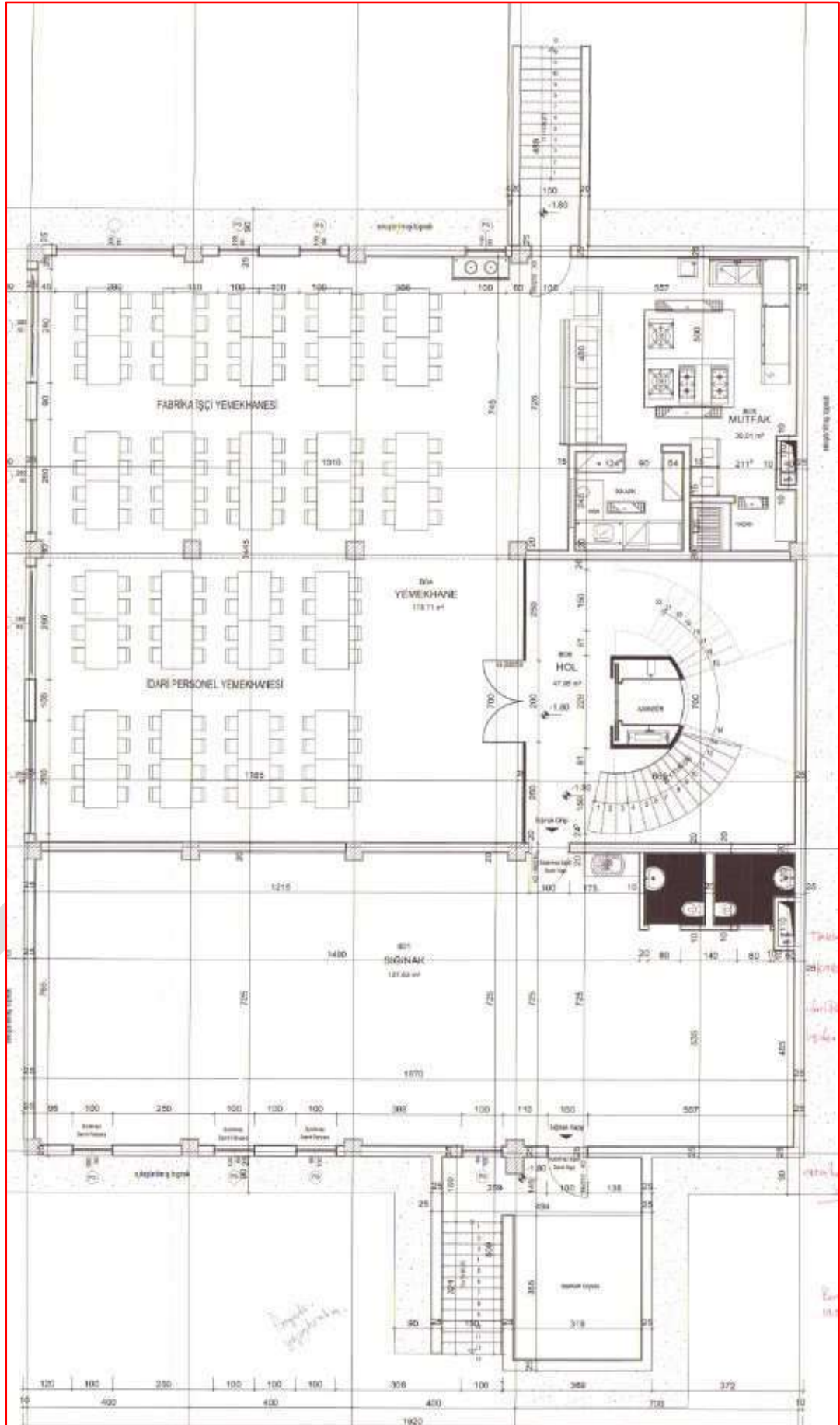


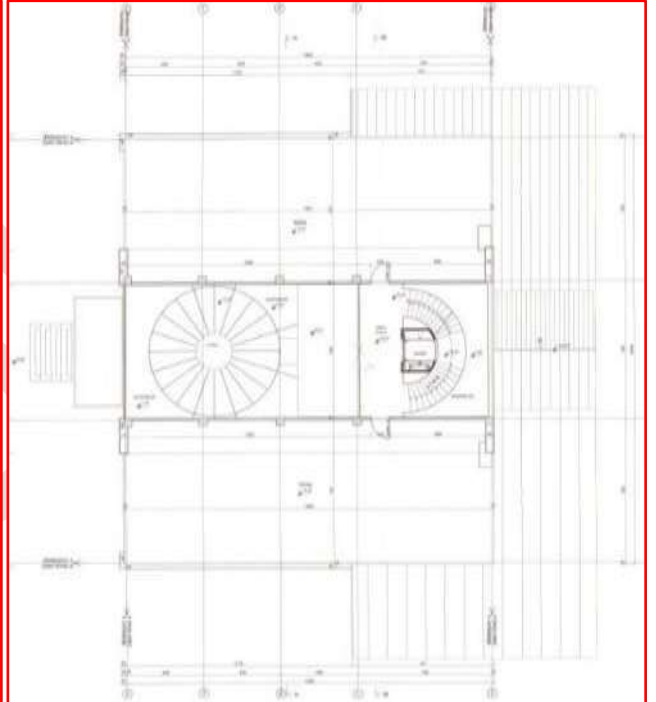
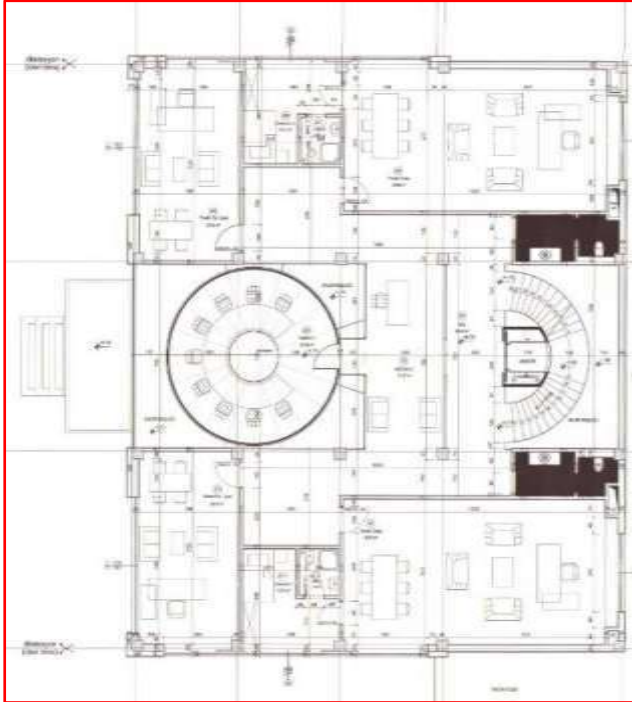
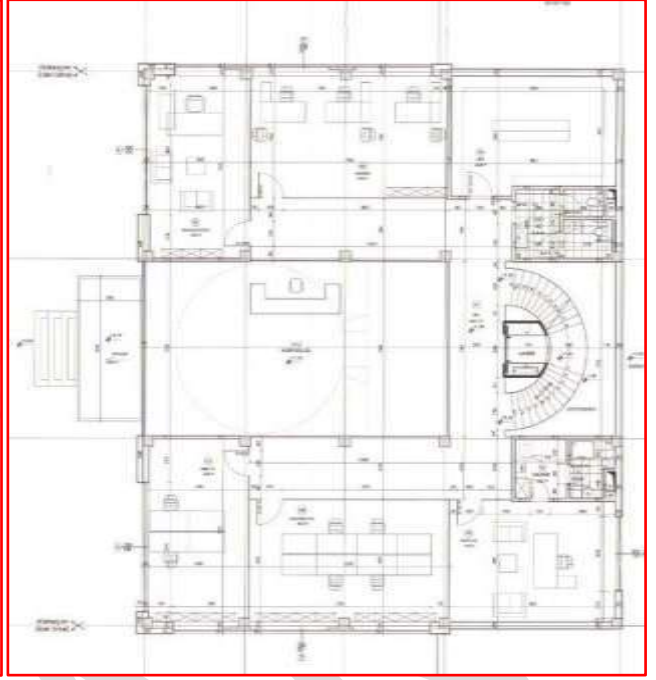
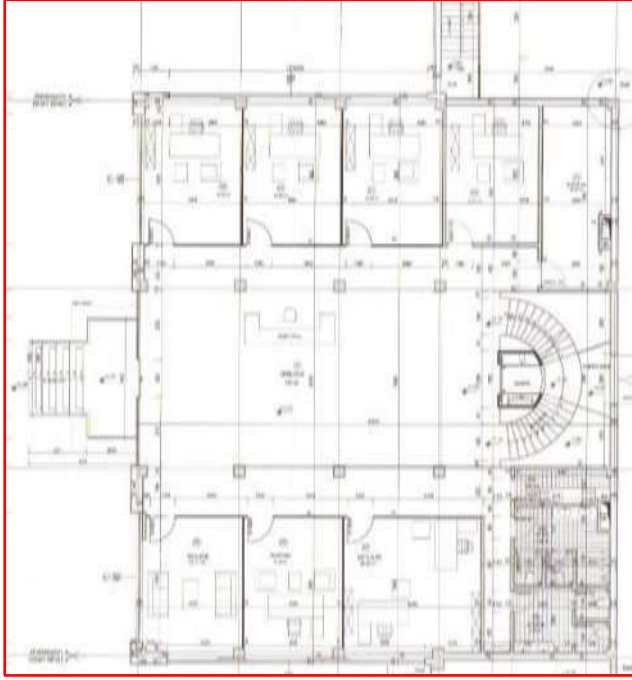
VAZİYET PLANI Ö:1/500



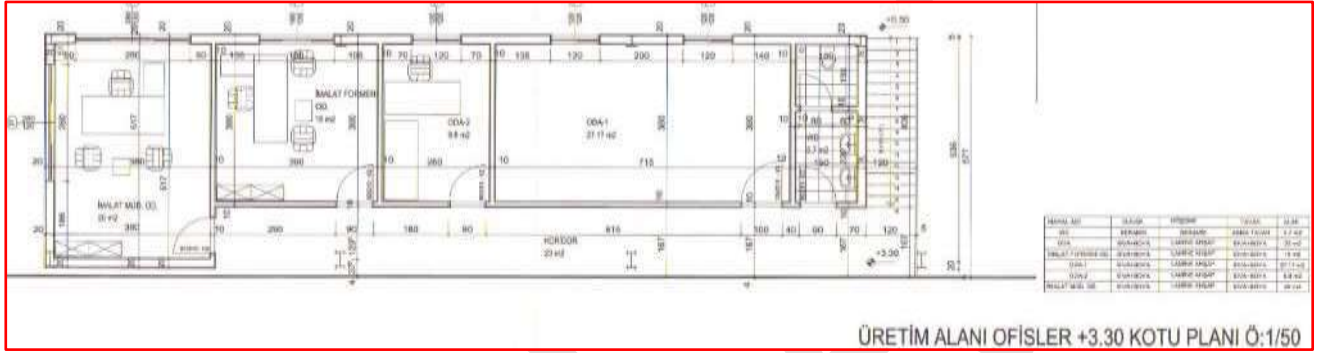
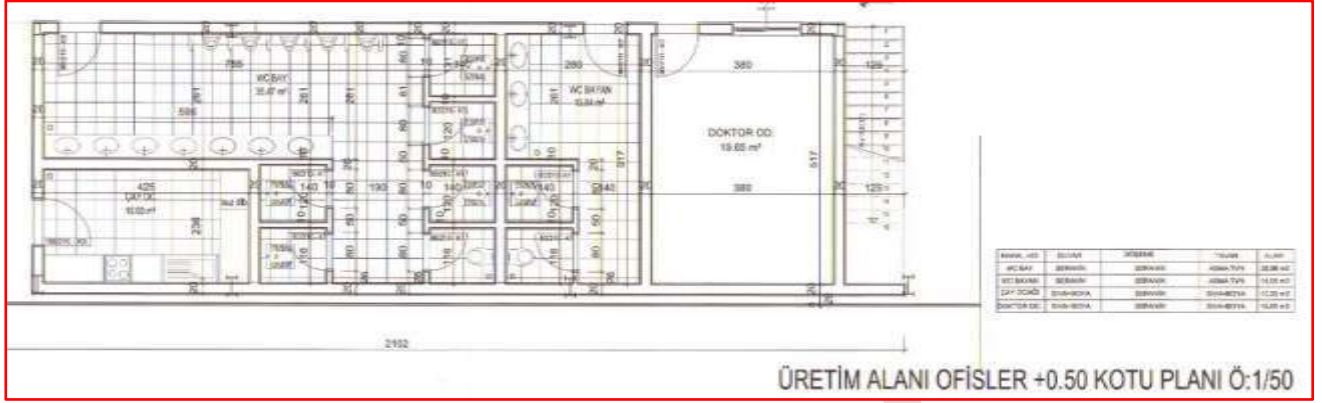


İdari Bölüm





Üretim Alanı Ofisleri



8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası



S E R T İ F İ K A

C E R T I F I C A T E

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/21
KADIKÖY/İSTANBUL

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU; KURUM SÜREÇLERİ
VE HİZMET SUNUMU İÇİNDE EDİNİLEN KİŞİSEL VERİLERİN SORUMLULUĞU VE VERİLERİN İLGİLİ
STANDARTLAR, YASAL MEVZUAT VE ÜST OTORİTE YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK GÜVENLİK VE
GİZLİLİKLERİNİN SAĞLANDIĞI BT ALT YAPISI VE BİLEŞENLERİ

kapsamında
with a scope of

TS EN ISO/IEC 27001:2017

Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established a system that is in compliance with the International Information Security
Management System Standard.



TÜRKAK BDS NO
YS-241B-B351

I 1315
Sertifika No
Certificate No.

07.02.2023/00
SoA Detayı
SoA Detail

04.04.2023
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

04.04.2023/00
Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No.

03.04.2024
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

04.04.2023-03.04.2026
Belgelendirme Periyodu
Certification Period



Bilgi Güvenliği Y. S.
TS EN ISO/IEC 17021
AB-0051-YB

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://bds.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://bds.turkak.org.tr> document verification system.



Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Taleiz Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat:1 D.4 Zeytinburnu / İstanbul Tel: 0212 847 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

ybm
BELGELENDİRME

S E R T İ F İ K A
C E R T I F I C A T E

**ADEN GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/21
KADIKÖY/İSTANBUL

**GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU; KURUM SÜREÇLERİ
VE HİZMET SUNUMU İÇİNDE EDİNİLEN KİŞİSEL VERİLERİN SORUMLULUĞU VE VERİLERİN İLGİLİ
STANDARTLAR, YASAL MEVZUAT VE ÜST OTORİTE YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK GÜVENLİK VE
GİZLİLİKLERİNİN SAĞLANDIĞI BT ALT YAPISI VE BİLEŞENLERİ**

kapsamında
with a scope of

ISO 27701:2019

KVKK'ya göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established that is in compliance with the Privacy Information Management System Standard
according to the General Data Protection Regulation(GDPR)



TÜRKAK BDS NO
YS-8BE1-1A86



F-184(0)
Kişisel Veri Yönetim Sistemi
TS EN ISO/IEC 17021
AB - 0051 - YS

K 1012 Sertifika No Certificate No.	04.04.2023 İlk Yayın Tarihi Initial Date	03.04.2024 Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
07.02.2023/00 SoA Detayı SoA Detail	04.04.2023/00 Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No	04.04.2023-03.04.2026 Belgelendirme Periyodu* Certification Period

ISO 27001 Sertifika No / Certificate No.: **I 1315**
ISO 27001 Belgelendirme Periyodu / Certification Period: **04.04.2023-03.04.2026**

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tbds.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://tbds.turkak.org.tr> document verification system.
*: ISO 27701 belge periyodu, ISO 27001 belge periyodundan büyük olamaz/ ISO 27701 certification period cannot be greater than ISO 27001 certification period

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Özdemir



Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara tetkiklerin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Telsiz Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat: 1 D.4 Zeytinburnu / İstanbul
Tel: 0212 547 31 00 Faks: 0212 547 76 00 info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

8.5. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://evhatten.bddk.org.tr/ehyssorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : 36231672-415.01-E.3482
Konu : Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirilmeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Etiler Yolu E. İ. No:126 06550 ANKARA, Tel: (312) 3920000, Faks: (312) 3839000, İnternet: www.aden.gov.tr
 Rıhtım Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3345000
 Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No : 72483 Doc:166e-48d9-bu15-36-434d4d9966
<http://simg.muh.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge No: 72483 Doc:166e-48d9-bu15-36-434d4d9966
 Başlıca: BAŞUZMAN
uzman@spk.gov.tr

1/2

8.8. Lisans Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.02.2017

No : 406141

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin
Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Rıza Ender UMUR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 25.01.2018

No : 408076

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Sabri BÖCEKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2013

No : 402184

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

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



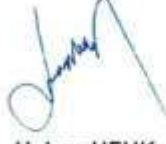
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.05.2023

Belge No: 2023-01.11745

Sayın Rıza Ender UMUR
(T.C. Kimlik No: 28441861936 - Lisans No: 406141)

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



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1836

Sayın Sabri BÖCEKLİ
(T.C. Kimlik No: 18271496446 - Lisans No: 408076)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



-  [adenderleme](https://www.facebook.com/adenderleme)
-  [@adenderleme](https://twitter.com/adenderleme)
-  [adengayrimenkul](https://www.instagram.com/adengayrimenkul)
-  [adenderleme](https://www.linkedin.com/company/adenderleme)
-  www.adenderleme.com