

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ KORU MAHALLESİ 200 ADA 37, 38, 39, 40, 41 ve 42
PARSELLERE AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2024-PD-21

Değer Tarihi: 31.03.2024



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski Ünvanı: Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş.)
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	25.04.2024
DEĞER TARİHİ	31.03.2024
RAPOR TARİHİ	17.05.2024
RAPOR NO	2024-PD-21
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-19 numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-76 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Koru Mahallesi, 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 Parseller numaralı taşınmazların 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.03.2024 tarihli Pazar Değer'inin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Koru Mahallesi, 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 Parseller, Gazipaşa/Antalya
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Koru Mahallesi, 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 Parseller
SAHİBİ	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parseller boş durumdadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazların Değeri, TL (KDV Hariç)	65.000.000,00	TL
Taşınmazların Değeri, TL (KDV Dahil)	71.500.000,00	TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Gökan KALIR (SPK Lisans No:401529)
DENETMEN	Mehmet EROL (SPK Lisans No: 410067)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

*Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete’de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	5
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	5
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	5
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	5
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	5
1.7. DEĞERLEMEYE KONU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	6
2.4. İŞİN KAPSAMI	6
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	7
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	7
3.2. EKONOMİK VERİLER	9
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	12
4.1. HUKUKİ TANIMI	12
4.1.1. TAPU BİLGİLERİ	12
4.1.2. İMAR DURUMU	13
4.1.3. HUKUKİ DURUM ANALİZİ	14
4.2. FİZİKİ TANIMI	15
4.2.1. KONUM, ULAŞIM VE EKONOMİK YAPI	15
4.2.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	17
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	19
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	19
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	20
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	21
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	21
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	23
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	24
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	24
8. SONUÇ	25
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	25
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	25
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELER	25
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	25
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	26
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	26
9. EKLER	27

TABLO-GRAFİK VE HARİTA

TABLO 1 GAZİPAŞA İLÇESİNİN ANTALYA İLİ İÇİNDEKİ NÜFUS BÜYÜKLÜĞÜ VE YILLARA GÖRE GELİŞİMİ	- 8 -
TABLO 2 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 9 -
TABLO 3 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 9 -
TABLO 4 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ	- 10 -
TABLO 5 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR	- 10 -
TABLO 6 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 11 -
TABLO 7 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 12 -
TABLO 8 200 ADA 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 PARSELİN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 12 -
TABLO 9 TAPU KAYIT BİLGİLERİ	- 12 -
TABLO 10 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA ANALİZİ)	- 20 -
TABLO 11 PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 24 -
TABLO 12 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 25 -
TABLO 13 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 26 -
GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 2 ANTALYA NÜFUSU VE GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 GAZİPAŞA NÜFUSU VE GÖSTERGELERİ	- 8 -
ŞEKİL 1 PARSELLERİN KADASTRO İNCELEMESİ	- 13 -
ŞEKİL 2 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN GÖRSELİ	- 13 -
ŞEKİL 3 TOPOĞRAFİK YAPI	- 16 -
ŞEKİL 4 GAZİPAŞA ÖNEMLİ ULAŞIM AKSLARI	- 16 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 25.04.2024 tarihli değerleme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.03.2024 değerleme tarihli olarak 17.05.2024 tarihinde 2024-PD-21 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete’de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 Parsel numaralı taşınmazların değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Gökan KALIR (Lisans No: 401529), Değerleme Uzmanı Mehmet Erol (Lisans No: 410067) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 25.04.2024 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.03.2024 tarihli değeri tespit edilerek, 17.05.2024 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri ’ne göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-19 numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-76 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 24.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.10.2022 tarihli ve 58/1477 sayılı toplantısında; 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca, “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. D Blok No: 53 Kat: 3 Üsküdar / İstanbul adresinde yer alan AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 Parsel numaralı taşınmazların 31.03.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Marmaris ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,3 iken, 2022 yılında %0,7’lere, 2023 yılında ise %0,1’e düşmüştür. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 92.824 kişi artmıştır.



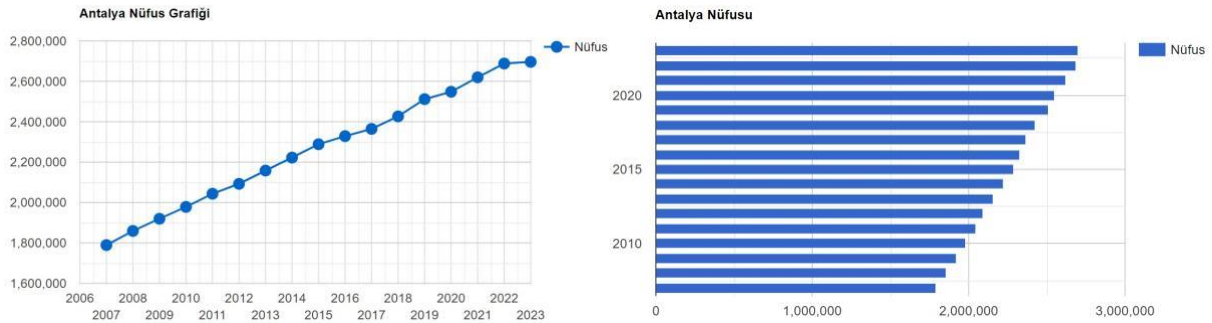
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Göstergeleri

Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %10'u 15 yaşından küçüktür.

Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortalanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Antalya

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Antalya nüfusu 2.696.249 olarak belirlenmiştir. Antalya’da yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %2,8 iken, 2022 yılında %2,6, 2023 yılında ise %3,1 olup Türkiye nüfus artışına göre düşük bir hareket göstermiştir. Bu sonuçlara göre Antalya’da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 8.245 kişi artmıştır.

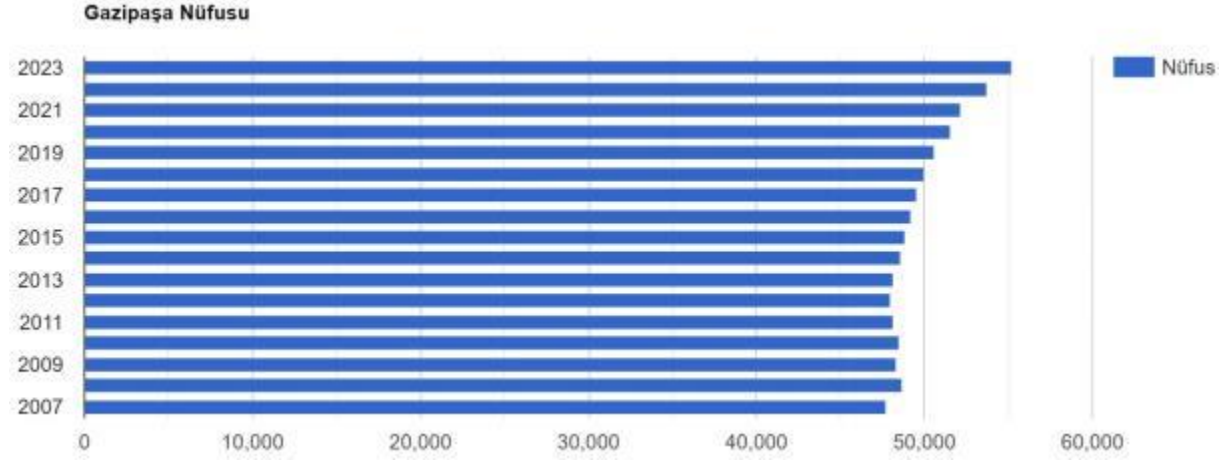


Grafik 2 Antalya Nüfusu ve Göstergeleri

Antalya nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Antalya genel anlamda genç orta yaş aralığında bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %9'u 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %70'lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalamasının üzerindedir. Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortalanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Gazipaşa

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Gazipaşa ilçe nüfusu 53.702 olarak belirlenmiştir. Gazipaşa ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,11 iken, 2022 yılında %3,02, 2023 yılında ise %2,76 olmuştur. Bu sonuçlara göre Gazipaşa da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 1.483 kişi artmıştır.



Grafik 3 Gazipaşa Nüfusu ve Göstergeleri

İnceleme sahasında meydana gelen nüfus hareketleri, öncelikle sahanın bulunduğu yarımada'nın sahip olduğu coğrafi, jeostratejik ve jeopolitik özellikleri sayesinde burada yoğunlaşan beşerî faaliyetlere bağlıdır.

Nüfusun belli dönemlerde artış ve azalış göstermesi, o dönemde yaşanan sosyal, siyasal ve ekonomik nedenlere bağlıdır. Dolayısıyla bir şehrin gelişimi için elzem olan nüfusun hareketleri tek bir faktöre bağlanamayacağı gibi şehirlerin gelişimi için gerekli olan tüm faktörlerin aynı anda aynı derecede etkili olduğu da söylenemez. Bu durumu en iyi örnekleyen gelişmeler inceleme sahasında Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemi ile Cumhuriyet Dönemi'nin başlarında köyden kente göç hareketlerinin ve yakın tarihte sahada inşa edilen tersane ve havalimanının yoğun yerleşmelere neden olmasıdır.

Gazipaşa, 2023 yılı nüfus verilerine göre 55.185 nüfusa sahiptir. Gazipaşa, Antalya'nın nüfusu en kalabalık 12. ilçesidir. Gazipaşa İlçesinde 53 mahalle bulunmaktadır.

Tablo 1 Gazipaşa İlçesinin Antalya İli İçindeki Nüfus Büyüklüğü ve Yıllara Göre Gelişimi

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yoğunluğu
2023	Kuşçesu	614.135	311.863	302.272	% 22,78
2023	Mutluköy	512.700	249.756	262.944	% 18,02
2023	Alanya	358.891	182.614	177.277	% 13,35
2023	Manavgat	258.367	133.165	125.202	% 9,98
2023	Konyaaltı	186.496	93.646	92.850	% 7,29
2023	Sarı	141.569	72.116	69.453	% 5,26
2023	Öğrenciler	86.109	43.025	43.084	% 3,19
2023	Akay	86.390	41.127	45.263	% 2,98
2023	Kumluca	74.353	37.056	37.297	% 2,76
2023	Kay	64.014	33.062	30.952	% 2,37
2023	Kızıllı	59.295	29.846	29.447	% 2,30
2023	Gazipaşa	55.185	28.000	27.185	% 2,05
2023	Fındık	50.688	25.304	25.384	% 1,88
2023	Kemer	49.665	25.668	23.997	% 1,84
2023	Elmalı	41.240	21.007	19.733	% 1,53
2023	Demir	27.762	14.263	13.499	% 1,03
2023	Akinci	11.886	6.030	5.856	% 0,44
2023	Gündoğmuş	8.299	4.104	4.195	% 0,31
2023	İzmir	4.243	2.180	2.063	% 0,16

Yıl	Gazipaşa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	55.185	28.000	27.185
2022	53.702	27.263	26.439
2021	52.126	26.454	25.672
2020	51.555	26.102	25.453
2019	50.555	25.664	24.891
2018	50.003	25.306	24.697
2017	49.555	25.078	24.477
2016	49.207	24.886	24.322
2015	48.966	24.714	24.252
2014	48.561	24.509	24.052
2013	48.134	24.329	23.805
2012	47.963	24.222	23.741
2011	48.184	24.306	23.878
2010	48.525	24.484	24.041
2009	48.369	24.367	24.002
2008	48.675	24.680	23.995
2007	47.099	24.123	22.976

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2023 yılı üçüncü çeyreğinde %5,9 artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %8,1, sanayi %5,7, finans ve sigorta faaliyetleri %5,1, hizmetler %4,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, diğer hizmet faaliyetleri %2,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,7 ve tarım sektörü %0,3 artarken mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %2,5 azalmıştır. Ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar ise %16,5 artmıştır.

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Temmuz'da %9,4 ile Ocak 2014'ten bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti.

Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretim endeksi Temmuz'da yıllık bazda %7,4 ile 13 ayın en hızlı artışını kaydedilmiştir. İSO Türkiye İmalat PMI Eylül'de 49,6'ya yükselse de üçüncü çeyrek boyunca eşik değerin altında kalarak imalat sanayiinde faaliyet koşullarının zayıf bir seyr izlediğine işaret etmiştir.

Temmuz'da yıllık bazda %58,1 artarak 5,5 milyar USD seviyesinde gerçekleşen cari açık, 12 aylık kümülatif verilere göre 58,5 milyar USD düzeyine ulaştı. Ağustos'ta merkezi yönetim bütçesi, yıllık bazda iki katına çıkan vergi gelirlerinin desteğiyle 51,3 milyar TL fazla vererek, Ocak-Ağustos döneminde bütçe açığı 383,4 milyar TL düzeyinde gerçekleşerek OVP'de 2023 yılı için öngörülen açığın %23,5'ini oluşturmuştur.

Aralık'ta TÜFE aylık ve yıllık bazda sırasıyla %1,14 ve %44,22 artış kaydetmiş, yurt içi ÜFE de bu dönemde aylık bazda %2,93 yıllık bazda %64,77 yükselmiştir.

TCMB Aralık ayı toplantısında politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda 250 baz puan artırarak %42,5 seviyesine çıkardı. Toplantıya ilişkin metinde Türk lirası varlıklara yönelik iç ve dış talebin artmaya başlamasının fiyat istikrarına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Uluslararası kredi değerlendirme kuruluşları Fitch ve S&P, Türkiye'nin kredi notunu "B" seviyesinde teyit ederek not görünümünü "negatif"ten "durağan"a revize etmiştir.

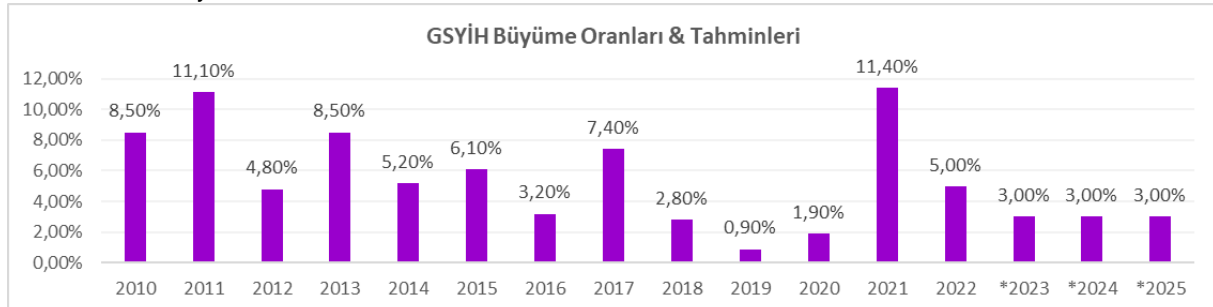
Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$ 859 Milyar	\$ 797 Milyar	\$ 761 Milyar	\$ 717 Milyar	\$806 Milyar	\$692 Milyar	\$714 Milyar
Kişi Başı Düşen GSYİH	10.696,00 \$	9.762,00 \$	9.213,00 \$	8.599,00 \$	9.539,00 \$	8.080,00 \$	8.341,00 \$
Büyüme	7,50%	3,00%	0,90%	1,80%	11,40%	5,00%	3,00%
Enflasyon	11,90%	20,30%	11,80%	14,60%	36,08%	64,27%	58,94%
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-40,60 \$	-21,60 \$	6,90 \$	-23,70 \$	-14,90 \$	-44,30 \$	-42,50 \$
Cari Açık / GSYİH	-4,70%	-2,70%	0,90%	-3,30%	-1,85%	-6,40%	-2,10%
ABD Doları Yıl Sonu	3,78	5,29	5,96	7,44	13,35	18,78	29,8

Kaynak: TUIK, TCMB, Oxford Economics

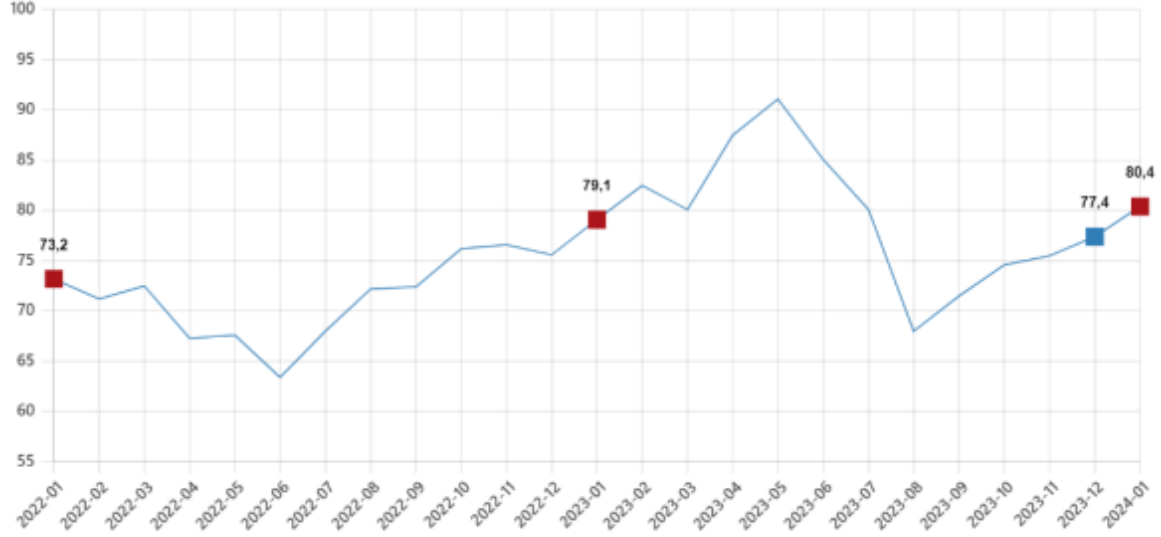
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hane halkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2022 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 2Ç 2022'de yıllık bazda %7,6 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. 1Ç 2022'de çeyreklik bazda kaydedilen %0,7 büyüme, 2Ç 2022'de çeyreklik bazda %2,1'e yükselmiştir. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır. IMF Türkiye için 2023 yılında yıllık %3,0 oranında büyüme öngörmüştür.

Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



*Kaynak: TUIK

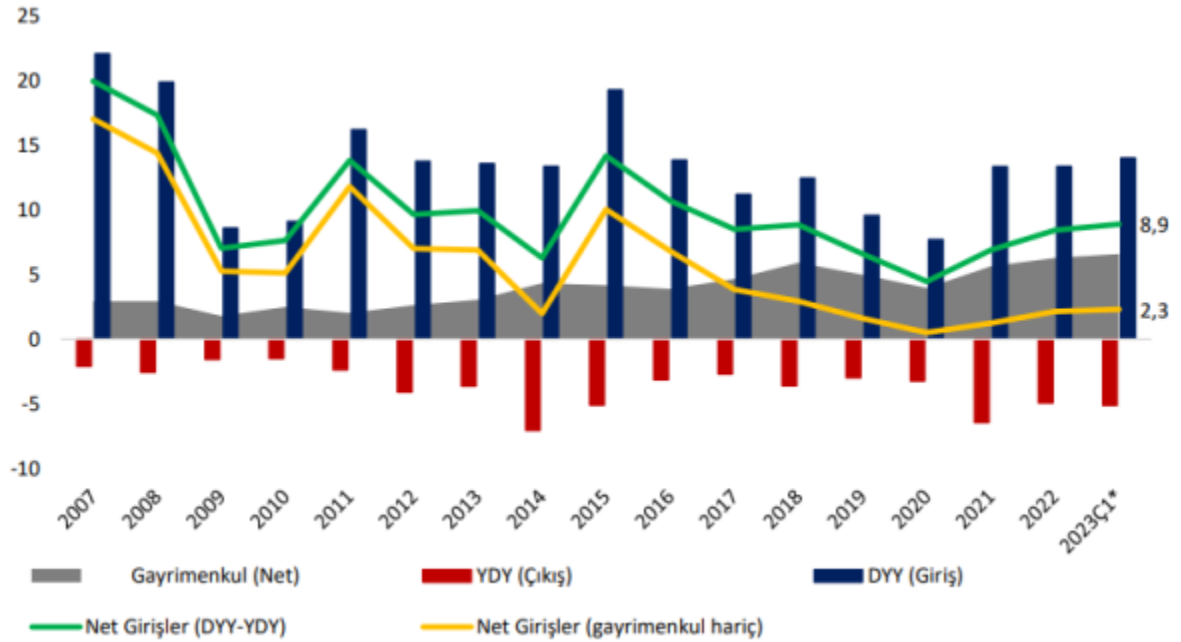
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi



*Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Aralık 2023'te 77,4 olarak kaydedilmiştir.

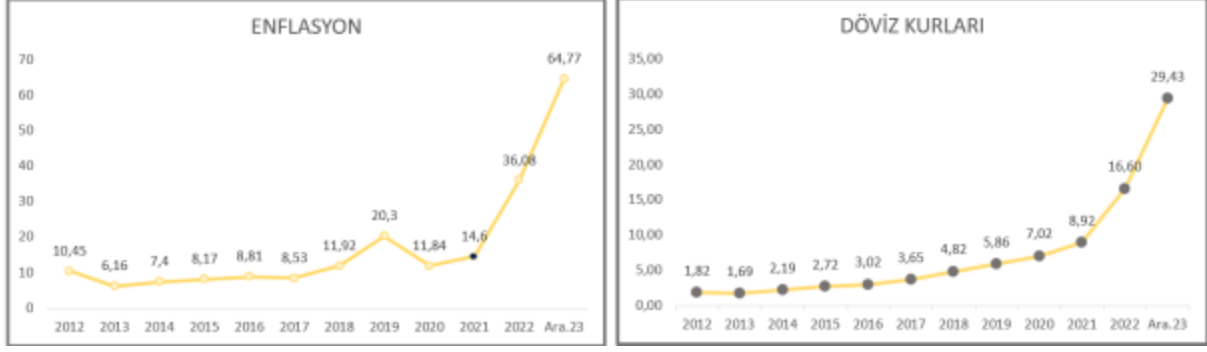
Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar



*Kaynak: TCMB

2020 yılında durgunluk döneminin ardından Türkiye'ye doğrudan yabancı sermaye girişleri 2021 yılında %70 yıllık artışla güçlü bir toparlanma kaydederek ivme kazanmıştır. Diğer yandan, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise 8,9 milyar USD seviyesinde kaydedilmiştir. 2022 yılı genelinde toplam 13.339 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 1.485 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %50,55 lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 461 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %65,13 'lük bir azalış kaydedilmiştir.

Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



*Kaynak: TCMB

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Temmuz'da düşük baz etkisinin desteğiyle yıllık bazda %16,7 artan konut satışları, Ağustos'ta yıllık bazda %1,1 azalmıştır. Bununla birlikte bu dönemde 122 bin adet ile yılbaşından bu yana en yüksek satış rakamı kaydedilmiş Ağustos'ta ipotekli satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 oranında azalırken, %4,3 artan diğer satışlar toplam satışların %86,6'sını oluşturmuştur. Satış durumuna göre veriler incelendiğinde ise söz konusu dönemde ilk el satışların %9,5 azaldığı, toplam satışların yaklaşık %70'ini oluşturan ikinci el satışların %2,7 ile sınırlı artış kaydettiği görülmüştür.

Ağustos'ta yabancılara yapılan satışlarda gözlenen yıllık %42'lik gerileme dikkat çekmiş böylece Ocak-Ağustos döneminde toplam konut satışları 2022'nin aynı dönemine göre %15,5 azalmıştır. TCMB'nin açıkladığı verilere göre konut fiyat endeksi Temmuz'da aylık bazda %7,3 ile Aralık 2021'den bu yana ilk kez aylık TÜFE enflasyonunun altında artış kaydetmiş konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %94,7 ile son 18 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, reel yükseliş de %31,2 olmuştur. Aralık 2023'te USD 29,4382 TRY ve Euro 32,5739 TRY olarak, Mart 2024'te ise USD 32,2854 TRY ve Euro 34,8023 TRY olarak kaydedilmiştir.

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazlarında tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkuller, Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 200 ada içerisinde konumlu olan, arsa niteliğine sahip 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 numaralı parsellerdir. Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 7 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Antalya	Gazipaşa	Kuru	Tekir	-	200	37	Arsa	1.023,55
Antalya	Gazipaşa	Kuru	Tekir	-	200	38	Arsa	1.023,55
Antalya	Gazipaşa	Kuru	Tekir	-	200	39	Arsa	1.023,55
Antalya	Gazipaşa	Kuru	Tekir	-	200	40	Arsa	1.023,55
Antalya	Gazipaşa	Kuru	Tekir	-	200	41	Arsa	1.023,53
Antalya	Gazipaşa	Kuru	Tekir	-	200	42	Arsa	1.023,55

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde satış işlemi gerçekleşmiş olup bu işlem kapsamında 28.09.2022 tarih ve 13322 yevmiye numarası ile Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine mülkiyet değişiminin olduğu tespit edilmiştir. Kuru Mahallesi 200 Ada 23 numaralı parsel, 21.03.2023 tarih ve 3950 yevmiye numarası ile ifraz işlemi ile 200 Ada, 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 numaralı Parseller olarak tescil edilmiştir.

Tablo 8 200 Ada 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 Parselin Mülkiyet Bilgileri

200 Ada 38 – 39 – 40 – 41 – 42 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	İfraz İşlemi
Tapu Tarihi & Yevmiye	21.03.2023 / 3950

*Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş. şirket unvanı AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiş olduğu tespit edilmiştir.

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz için müşteri tarafından Webtapu sayfasından 26.04.2024 tarihinde, saat 11:39'da temin edilen takyidat belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarına aşağıda yer verilmiştir. Tapu kayıtlarına dair aktif kayıtları gösteren Takbis belgeleri, raporun Ek'ler bölümünde sunulmuştur.

Tablo 9 Tapu Kayıt Bilgileri

Ada/Parsel	Tür	Takyidat Bilgisi	Tarih/Yevmiye
200 / 37	-	Taşınmazın tapu kaydında taşınmazı olumsuz etkileyebilecek herhangi bir kısıtlılık hali gerektiren kayıt bulunmamaktadır.	-
200 / 38	-	Taşınmazın tapu kaydında taşınmazı olumsuz etkileyebilecek herhangi bir kısıtlılık hali gerektiren kayıt bulunmamaktadır.	-
200 / 39	-	Taşınmazın tapu kaydında taşınmazı olumsuz etkileyebilecek herhangi bir kısıtlılık hali gerektiren kayıt bulunmamaktadır.	-
200 / 40	-	Taşınmazın tapu kaydında taşınmazı olumsuz etkileyebilecek herhangi bir kısıtlılık hali gerektiren kayıt bulunmamaktadır.	-
200 / 41	-	Taşınmazın tapu kaydında taşınmazı olumsuz etkileyebilecek herhangi bir kısıtlılık hali gerektiren kayıt bulunmamaktadır.	-

Rapora ilgili belediyeden 18.09.2023 tarihinde yazılı olarak temin edilen resmi imar durum bilgisi yazısı kullanılmıştır. İş bu rapor tarihinde imar durumunda değişiklik bulunmamaktadır.

Taşınmazlar, 03.07.2023 tarih ve 79 sayılı Gazipaşa Belediye Meclis Kararı ve 07.08.2023 tarih ve 612 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde Emsal= 0,20 YEnçok= 2 kat Gelişme Konut Alanı (minimum ifraz koşulu 500 m²) olarak planlanmış olup, bir önceki planda ise (K) Düşük Yoğunluklu Konut Alanı (1000 m² ifraz koşulu 200 m² 2 katlı konut alanı) olarak planlanmıştır.

Taşınmazların Plan Kapsamında yapılaşma şartları ve hakları

- **Fonksiyon:** Konut
- **Emsal:** 0,20
- **YEnçok:** 2 kat

Belediyeden Temin Edilen Plan Notları;

Bir parselde en fazla toplam 200 m² inşaat alanı yapılabilir. Çatı meyil oranı %35'tir. Maksimum Kat Adeti: 2 olup Saçak Kotu 6,50 metredir. Bu parsellerde yapı yapılabilmesi için imar veya kadastral yoldan 15 m cephe alması zorunludur. Yapılacak yapılarda, Ön Bahçe Mesafesi 5m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi 3m'dir. 1 Katı veya 25 m² geçmeyecek tarımsal kullanıma veya depolamaya dönük müştemilatlar emsale dahil değildir.

4.1.3. Hukuki Durum Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 Antalya & Gazipaşa, Lokasyon Haritası

20.723 m² yüz ölçümüne sahip Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında; Muğla illeri vardır. Güneyi, Akdeniz ile çevrelenmiştir. Türk Riviera'sı Antalya kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulur. Karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Antalya havalimanı uluslararası hava trafiğine açıktır.

Gazipaşa İlçesi

Atatürk tarafından 21.10.1921 tarihinde Resmî Gazete'de yayınlanan Bakanlar Kurulu kararıyla Gazipaşa adıyla ilçe yapılmışsa da 1926 yılında nüfusun azlığı nedeniyle ilçeliği kaldırılmış, Hacı Musa Çayının doğusu Şansa nahiyesi olarak Anamur'a, batısı ise Pazarcı Gazipaşa olarak Alanya'ya bağlanmıştır. 1926-1948 yılları arasında Mersin iline bağlanan ilçemiz, 01/01/1948 tarihinde yürürlüğe giren 09/12/1947 tarih ve 5071 Sayılı TBMM Kararı ile tekrar ilçe statüsüne kavuşmuştur.

Gazipaşa, kıyısında bulunduğu Akdeniz'in etkisinin açıkça hissedildiği, tipik bir Akdeniz iklimi karakteri taşır. Bu karakter, yazların sıcak ve kurak, kışların ise ılık ve yağmurlu geçtiği bir iklim özelliğidir. Sadece Ocak ve Şubat aylarında düşen yağış oranı, Türkiye'nin en yağışlı yeri olan Rize çevresinin aynı dönemi ile neredeyse eşittir. Ancak bütün bunlara rağmen, yaz aylarının başlamasıyla birlikte kurak bir dönem başlar ve yaklaşık 5 ay neredeyse hiç yağış düşmez. Bitki Örtüsü Akdeniz bölgesinin tipik bitki örtüsü olan makiler ilçedeki 800-1000 metre yüksekliğe kadar olan alanların denize bakan dik yamaçlarında, Akdeniz'in bitki örtüsü olan maki görülmektedir. 800-1200 metreden sonra ise Akdeniz fundası ile karışık durumdaki çam ormanlarını görmek mümkündür. Daha yükseklerde karaçam, sedir, ladin ve ardıç gibi orman çeşitleri yaygındır. Bölgenin tümünde olduğu gibi Gazipaşa'nın ilçe merkezinde Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışın Torosların tepesine kar düşmektedir.

Konum



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazların Konumu, Anahtar Harita

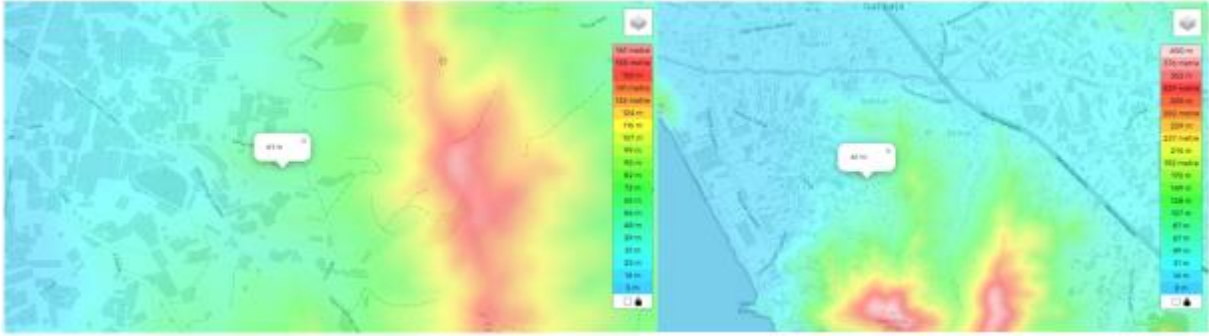
Değerlemeye konu taşınmazlar, Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, Tekir Mevkii konumlu 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 numaralı Parsellerdir.

Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden D400 karayolu Gazipaşa ilçesinden güney istikametinde yaklaşık olarak 1,5 km ilerlenerek güney istikametinde bulunan Cumhuriyet Caddesine ulaşılır. Cumhuriyet Caddesi üzerinde yaklaşık olarak 2,5 km ilerlenerek Fevzi Çakmak Caddesine ulaşılır ve güneybatı istikametinde Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde 500 metre ilerlenerek kuzeydoğu istikametinde bulunan tali yola girilir. Tali yol üzerinde 200 m ilerlenir ve güney istikametinde bulunan diğer tali yola devam edilir ve bu tali yol üzerinden 200 m daha ilerlenerek konu taşınmaza ulaşılır. Konu taşınmaz tali yol kuzeyinde yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; 'Kuru plajı, Panorama Tatil Sitesi, Ekmel Mezarlığı, Kuru Mahallesi Fatih Camii, Atatürk İlkokulu, Gazipaşa Fen Lisesi, Tüv Türk Gazipaşa Gezici Araç Muayene İstasyonu, Bıdı Bıdı Beach, Ekmel Şehit Er Mesut Yılmaz İlkokulu' gibi bilinirliği yüksek yapılar ve alanlar mevcuttur.

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge genel olarak eğimlidir. Konu taşınmazlar eğimli bir araziye sahiptir. Rakım deniz yönüne doğru azalmakta olup, parsellerin ortalama denizden yüksekliği 61 m'dir. Parseller içerisinde yaklaşık olarak 10 m kot farkı bulunmaktadır. Parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 3 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

Gazipaşa'ya karayolu ve havayolu ulaşım alternatifleri ile gidilebilmektedir. Karayolu ulaşım alternatifinde otobüs ve özel araç kullanabileceğiniz yolculuklarınızda; havayolu tercihinde ise Gazipaşa Havalimanı kullanılmaktadır. Taşınmaz ulaşım ise, D400 karayolu üzerinden sırasıyla Cumhuriyet Caddesi, Fevzi Çakmak Caddesi ve Tali yol vasıtasıyla ulaşılmaktadır.



Şekil 4 Gazipaşa Önemli Ulaşım Aksları

Karayolu

Antalya'nın küçük tatil merkezlerinden olan Gazipaşa'ya Türkiye'nin birçok büyük şehrinden otobüs ile direkt seferler bulunmaktadır. Direkt sefer bulunmayan güzergahlarda ise Antalya Otogarı'na; buradan da Gazipaşa Otogarı'nda dolaylı bir şekilde gidilebilmektedir.

İstanbul'dan Gazipaşa'ya Anadolu ve Avrupa Yakası olmak üzere günde ortalama 6 sefer düzenlenmektedir. Bu seferler yaklaşık olarak 16 saat sürmektedir. İstanbul'da Esenler, Alibeyköy, Harem otogarlarından hareket eden otobüsler, Gazipaşa Otogarı'na kadar devam etmektedir. Ankara'dan Gazipaşa'ya yapılacak olan otobüs seyahatleri AŞTİ'den Gazipaşa Otogarı'na direkt olarak gerçekleştirilmektedir. Günde ortalama 4 sefer yapılan güzergâh, yaklaşık 10 saat sürmektedir. İzmir'den Gazipaşa'ya otobüs seferleri direkt olarak yapılmaktadır. İki mesafe arası yaklaşık olarak 12 saat sürmektedir. İzmir Otogarı'ndan ortalama günde 3 sefer hareket eden otobüsler Gazipaşa Otogarı'na kadar devam etmektedir.

Özel araç ulaşımları, genellikle ana yollar üzerinden sağlandığı için oldukça rahat ve konforlu bir şekilde gerçekleştirilmektedir.

İstanbul'dan Gazipaşa'ya, özel araç ile yapılacak olan seyahatler için yola il merkezinin güney doğusunda yer alan E-5 üzerinden çıkılmalıdır. Gebze istikametine doğru devam edilecek olan güzergahta, sırasıyla Gemlik, Bursa, İnegöl, Bozüyük, Kütahya, Burdur, Aksu, Alanya ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. İstanbul ile Gazipaşa arasındaki toplam mesafe yaklaşık olarak 860 kilometredir. Yolculuğunuz, yaklaşık olarak 10 saat 23 dakika sürecektir. Ankara'dan Gazipaşa'ya yapılacak özel araç yolculuğu için yola Gölbaşı tarafından çıkılmalıdır. Daha sonra sırasıyla, Kulu, Cihanbeyli, Konya, Seydişehir ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. Bu güzergâh, yaklaşık olarak 7 saat sürerken, kat edilen mesafe ise 569 kilometredir. İzmir'den Gazipaşa'ya özel araç ile yapılacak olan seyahatlerde ise yola İzmir Çevre Yolu üzerinden çıkılmalıdır. Yaklaşık olarak 8 saat sürecektir. Yaklaşık olarak 8 saat sürecektir. Sırasıyla, Aydın, Nazilli, Tavas, Antalya, Side ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. İzmir ile Gazipaşa arası mesafe ise yaklaşık 633 kilometredir.

Havayolu

İlçede bulunan havayolu seyahatlerinde kullanılan Gazipaşa Havalimanı, ilçe merkezine yaklaşık 5 kilometre mesafede yer almaktadır. Gazipaşa ilçe merkezine olan yakınlığı sebebiyle Antalya Havalimanı'na göre daha çok tercih edilen bu havalimanına birçok büyük şehirden direkt uçuşlar da yapılmaktadır.

Gazipaşa Havalimanı'na indikten sonra bölgede bulunan araç kiralama ofislerinden araç kiralayabilir, taksi tutabilir veya otellerin transfer araçlarını tercih edilebilmektedir. İlçeye ziyaretlerde Antalya Havalimanı'nı tercih edilir ise, havalimanına indikten sonra Antalya Otogarı'na giderek; buradan Gazipaşa otobüsleriyle ilçeye ulaşım sağlanabilmektedir.

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, Tekir Mevkii'nde yer almakta olup toplam 6.141,28 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazlardır.

200 Ada 37 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak çokgen şekline yakın formdadır. Eğimli topografyaya ve 1.023,55 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin, uygulama imar planında, batı cephesinde henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 53,95 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup sınırlarını belirleyen yardımcı bir unsur imal edilmemiştir.

200 Ada 38 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dörtgen şekline yakın formdadır. Az eğimli topografyaya ve 1.023,55 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin, uygulama imar planında, güney cephesinde henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 17,10 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup sınırlarını belirleyen yardımcı bir unsur imal edilmemiştir.

200 Ada 39 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dörtgen şekline yakın formdadır. Az eğimli topografyaya ve 1.023,55 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin, uygulama imar planında, güney cephesinde henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 17 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup sınırlarını belirleyen yardımcı bir unsur imal edilmemiştir.

200 Ada 40 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak yamuk şekline yakın formdadır. Eğimli topografyaya ve 1.023,55 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin, uygulama imar planında, doğu cephesinde henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 26 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup sınırlarını belirleyen yardımcı bir unsur imal edilmemiştir.

200 Ada 41 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak yamuk şekline yakın formdadır. Az eğimli topografyaya ve 1.023,53 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin, uygulama imar planında, doğu cephesinde henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 21 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup sınırlarını belirleyen yardımcı bir unsur imal edilmemiştir.

200 Ada 42 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak çokgen şekline yakın formdadır. Az eğimli topografyaya ve 1.023,55 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin, uygulama imar planında, köşe parsel olup henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 80 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup sınırlarını belirleyen yardımcı bir unsur imal edilmemiştir.



5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı il ve ilçenin Turizm Sektörünü lokomotif yerleşim birimleri olması
- Taşınmazın imarlı olması
- Hava Limanına mesafesinin yakın olması,
- Taşınmazın açık deniz manzarası
- Konu taşınmazın deniz manzaralı olması
- Yola ön ve yan cephe olması

❖ Zayıf Yanlar

- Bölgenin henüz gelişiminin tamamlanmamış olması
- Teknik alt yapı imkanlarından tam olarak faydalanılmaması

❖ Fırsatlar

- Vatandaşlık işlemleri kapsamında yabancı yatırımcıların Antalya il ve ilçelerine olan yüksek ilgisi
- Taşınmazın sahip olduğu imar hakkı çerçevesinde müstakil / villa yapısı yapılabilir nitelikte olması sebebiyle yüksek getiri olanakları

❖ Tehditler

- Kredi faizlerindeki yükseklik, yüksek enflasyon ve döviz kurlarındaki dengesizliğin gayrimenkul piyasalarına olan olumsuz etkileri
- İnşaat maliyetlerindeki değişkenlik sebebiyle, uygulanması öngörülen projelerin doğru zamanda tamamlanama riskleri

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Piyasası

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazlarla benzer büyüklükte ve imar haklarına sahip yeteri kadar boş arsa arzının bulunduğu gözlenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkuller ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır. Çalışma konusu gayrimenkullerin bulunduğu parselin, arsa büyüklüğü, sahip olduğu avantajları, konumlu olduğu lokasyon gibi özellikler sebebiyle Gazipaşa İlçesi / Kuru Mahallesi'ndeki gayrimenkul pazarında yer alan ender gayrimenkullerden biri olduğu gözlenmiştir.



Harita 3 Emsal Haritası (Satılık Arsa Konumları)

ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İLAN BİLGİLERİ	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ						
Konum	Kuru Mahallesi	Kuru Mahallesi	Kuru Mahallesi	Kuru Mahallesi	Kuru Mahallesi	Kuru Mahallesi
Cephe Aldığı Aks	Cadde	Sokak	Tali Yol	Tali Yol	Tali Yol	Tali Yol
Ada	992	252	-	252	252	1719
Parsel	10	94	-	59	117	5
Parsel Şekli	Dörtgen	Dörtgen	Dörtgen	Dörtgen	Dörtgen	Dörtgen
Eğim %	Eğimli	Eğimli	Eğimli	Düz	Eğimli	Eğimli
Manzarası	Deniz	Deniz	Deniz	Deniz	Deniz	Deniz
Parsel Durumu	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş
Brüt Arsa Alanı	445	640	1.038	1.086	597	854
İMAR DURUMU						
Fonksiyon	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
TAKS	-	-	-	-	-	-
EMSAL/KAKS	0,2	0,2	0,2	0,15	0,15	0,2
Kat Adeti	2	2	2	2	2 Kat	2 Kat
FİYAT						
Pazarlanan Fiyat	10.500.000	6.500.000	18.000.000	15.000.000	5.500.000	11.000.000
Birim Fiyat, TL/m²	23.596	10.156	17.341	13.812	9.213	12.881

Tablo 10 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Analizi)

Pazar Değeri Tespiti analizinde arsa nitelikli emsallerin cepheli olduğu; ulaşım aksının özellikleri, topografik yapısı, imar hakları, reklam kabiliyeti vb. parametrelerin, konu arsalarla olan etkileri karşılaştırıldığında, arsa nitelikli emsallerinin pazarlık gözetilmeden talep edilen birim fiyat aralığının **9.213 - 23.596.-TL/m²** olduğu görülmüştür.

Gerçekleştirilen pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmelerde, gerçekleşebilir arsa nitelikli gayrimenkullerin satışlarının talep edilen fiyatlar üzerinden yaklaşık %10-15 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriyi ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadaki elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar arsa bazında pazar datasını ulaşılabilir olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında arsa payının değer tespitinde kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Gelir Yaklaşımı, Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmamıştır.**

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi; ise emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanmadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır. **Bu değerlendirme çalışmasında, geliştirme amaçlı mülk değerlendirme, taşınmazların mevcut imar haklarına esas ve fonksiyonuna göre hipotetik anlamda geliştirme çalışması yapılmaması kanaatine varılmış olması nedeni ile kullanılmamıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu taşınmazların askıda yer alan imar durumları göz önünde bulundurularak "**Konut**" olarak kullanım amaçlı geliştirilmesinin "En Etkin ve Verimli Kullanımı" temsil edeceği düşünülmektedir.

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ**7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ TESPİTİ

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen parsellerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan arsa emsallerinin konu gayrimenkule göre kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek parametreler ve kriterler belirlenmiş, bu parametrelere göre emsaller konu taşınmaza göre sahip olduğu özellikler baz alınarak emsal düzeltmeleri uygulanmıştır. Düzeltilen emsaller ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

Tablo 11 Pazar Yaklaşımı Sonuçları

ARSA EMSALLERİ DEĞERLENDİRME/ AYARLAMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Brüt Arsa Alanı, m ²	6.141,28	445	640	1.038	1.086	597	854
Talep Edilen Fiyat, TL		10.500.000	6.500.000	18.000.000	15.000.000	5.500.000	11.000.000
Tahmin Edilen Pazarlık Oranı		20,48%	15,38%	16,67%	20,00%	9,09%	18,18%
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL		8.350.000	5.500.000	15.000.000	12.000.000	5.000.000	9.000.000
Gerçekleşebilir Bitim Fiyat, TL/m ²		18.764	8.594	14.451	11.050	8.375	10.539
Emsal Değerlendirme Kriterleri							
Konum Değerlendirmesi		Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Benzer
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi		-10%	10%	-5%	-5%	0%	0%
Manzara Değerlendirmesi		Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü
Manzara İçin Ayarlama Yüzdesi		-15%	10%	0%	-10%	5%	5%
Parsel Şekli Değerlendirmesi		Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer
Parsel Şekli İçin Ayarlama Yüzdesi		-5%	0%	-5%	-5%	10%	0%
Eğim Yüzdesi Değerlendirmesi		Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Benzer
Eğim Yüzdesi İçin Ayarlama Yüzdesi		-10%	5%	-10%	-10%	0%	0%
Arsa Büyüklüğü Değerlendirmesi		Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Benzer	Daha İyi	Daha İyi
Arsa Büyüklüğü İçin Ayarlama Yüzdesi		-10%	-5%	0%	0%	-5%	-10%
İmar Fonksiyonu Değerlendirmesi		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Fonksiyonu İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma / Emsal Hakkı Değerlendirmesi		Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Yapılaşma / Emsal Hakkı İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	0%	0%	15%	15%	0%
Uygunlaştırılmış (Ortalama) Birim Fiyat, TL		11.046	10.372	11.738	9.289	10.568	9.959

Pazar yaklaşımı sonucunda bölge bazındaki benzer imar haklarına sahip emsallerin uyumsallaştırma sonucu birim m² değer aralığı **9.289 – 11.046 TL/ m²** arasında değişmektedir. 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 Parsellerin geliştirilmemiş ve ada içerisindeki konumlarına göre birim değerlerine şerefiye oranı uygulanmış arsa değerleri toplam **65.000.000.-TL** olarak tespit edilmiştir.

ADA / PARSEL NUMARASI	PARSEL ALANI, m ²	BİRİM DEĞERİ, TL	PARSELİN (YUVARLATILMIŞ) DEĞERİ, TL
200/37	1.023,55	11.020,17	11.279.700
200/38	1.023,55	10.495,40	10.742.600
200/39	1.023,55	10.495,40	10.742.600
200/40	1.023,55	10.495,40	10.742.600
200/41	1.023,53	9.970,63	10.205.200
200/42	1.023,55	11.020,17	11.279.700
*HESAPLANAN DEĞER, TL			64.992.400
*NİHAİ (GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA) DEĞERİ, TL			65.000.000

*Onbinlik değere yuvarlanmıştır.

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkına görüşlerimiz yer almaktadır. Konu gayrimenkul için gerçekleştirilen her türlü yasal ve piyasa incelemelerinde; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi yasal kısıtlılık durumu olmadığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Taşınmazın alım-satımına ilişkin herhangi bir engel teşkil edecek unsura rastlanılmamıştır. Konu taşınmaz için değer takdiri oluşturulurken; taşınmaz üzerinde varsa haciz, şerh ve beyanların taşınmazın satış kabiliyetine ve pazarlanabilirliğine herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti unsuru bulunmadığı görülmektedir.

Değer tarihi itibarıyla geliştirilmemiş boş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, mevcut hali ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirilmesinde, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeler

25.04.2024 tarihli sözleşmenin 6. Maddesinde belirtilen "Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi ve Dokümanlar" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilmiş olup raporda yer verilmiş, pasif kayıtları gösterir tapu kaydı güncel olarak müşteriden temin edilemediği için raporda yer verilememiştir.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı yönteminden faydalanılmıştır. UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kapsamında, sahada, taşınmazlar ile benzer nitelikteki arsa arzının yeteri kadar olması sebebiyle karşılaştırılabilirlik yeteri düzeyde yapılmıştır. Bu pazar yaklaşımında elde edilen arsa değerleri nihai arsa değerleri olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 12 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	Hesaplanan Değer	Ağırlık	**Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ				
*Pazar Yaklaşımı	64.992.400	100%	₺65.000.000	\$2.013.631

**Nihai Değerlemede İçin Seçilen Değerleme yöntemidir.*

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında, yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasa koşulları dikkate alınmıştır. Bu veriler doğrultusunda, rapor konusu 6 adet taşınmazın toplam yasal ve mevcut durum değeri için **65.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

31.03.2024 değer tarihi itibarıyla hali hazırda geliştirilmemiş boş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, mevcut hali ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı sonuçlarını göz önüne alarak takdir olunan değer makul süreler dahilinde pazarda kalma koşuluna bağlı olarak piyasa gerçekleriyle uyduğu kanaatindeyiz. Değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne **"Arsa"** olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Pazar Yaklaşımı ile elde edilen sonuca esas değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan temin edilebilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Tablo 13 Nihai Değerleme Tablosu

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
Taşınmazın Değeri, TL	65.000.000	71.500.000
Taşınmazın Değeri, USD	2.013.631	2.214.994
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	Altmışbeş Milyon Türk Lirası	Yetmişbir Milyon Beşyüz Bin Türk Lirası

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve arsa/arazi etkin KDV oranının % 10 olacağı kabul edilmiştir.

Dolar Kuru: 29.03.2024 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD: 32,28 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam 6 adet taşınmaz için piyasa değeri toplam değeri için

K.D.V. Hariç **65.000.000 TL (Altmışbeşmilyon Türk Lirası)**

K.D.V. Dahil **71.500.000 TL (Yetmişbirmilyonbeşyüzbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gökhan KALIR

Mehmet EROL

Tolga ERDEM

Lisans No: 401529

Lisans No: 410067

Lisans No: 411407

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Denetmen

Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. EKLER

- Taşınmaz Görselleri
- İmar Durum Belgesi
- Takyidat Belgeleri
- Şirkete Ait SPK Lisansı
- Uzmanlara Ait SPK Lisansları ve Tecrübe Belgeleri
- Uzmanlara Ait Özgeçmişler