

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA İLİ, GAZİPAŞA İLÇESİ, KORU MAHALLESİ,
200 ADA 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 PARSELDE YER ALAN
TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025-PD-87

Değer Tarihi: 31.12.2025



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

* YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
TALEP TARİHİ	01.12.2025
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	08.01.2026
RAPOR NO	2025-PD-87
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-PD76 numaralı, 31.03.2024 Değer Tarihli 2024-PD-21 numaralı ve 31.12.2024 Değer Tarihli 2024-PD-65 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün 31.12.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN 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 Parsel numaralı toplam 6.141.28 m ² yüz ölçüme sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkuller
SAHİBİ	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Arsa

TAŞINMAZIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Nihai Toplam Satış Değeri, TL (KDV Hariç)	97.800.000 TL
--	---------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	Cemil Özgür Dikay (SPK Lisans No:406517)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga Erdem (SPK Lisans No:411407)

* Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile 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.

İçindekiler

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.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.	ŞİRKETİ 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	8
4.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	11
4.1.	HUKUKİ TANIMI	11
4.1.1.	Tapu Bilgileri.....	11
4.1.2.	İmar Durumu	13
4.2.	FİZİKİ TANIMI	15
4.2.1.	Konumu ve Çevre Özellikleri	15
4.2.2.	Gayrimenkullerin Tanımı	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 YAKLAŞIMLARI ANALİZİ	21
6.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	21
6.2.	VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	23
7.	GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	24
7.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	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.	ASGARI BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	25
8.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
8.5.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	25
8.6.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	26
9.	EKLER	27

Tablo, Şekiller ve Grafikler Listeleri

TABLO 1. YILLIK OLARAK TÜFE DEĞİŞİM ORANLARI	10
TABLO 2. GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	11
TABLO 3. KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	11
TABLO 4. TAPU KAYIT BİLGİLERİ	12
TABLO 5. ARSA EMSALLERİ	20
TABLO 6. ARSA UYARLAMA TABLOSU	24
ŞEKİL 1. TAŞINMAZIN TKGM GÖRÜNTÜLERİ	12
ŞEKİL 2. TAŞINMAZIN TKGM BİLGİLERİ	13
ŞEKİL 3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN GÖRSELİ	13
ŞEKİL 4. 1/25.000 ÖLÇEKLİ PLAN GÖRSELİ	14
ŞEKİL 5. ANTALYA & GAZİPAŞA, LOKASYON HARİTASI	15
ŞEKİL 6. MAKRO ÖLÇEKTE TAŞINMAZLARIN KONUMU	16
ŞEKİL 7. TOPOĞRAFİK YAPI	17
ŞEKİL 8. GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI	18
ŞEKİL 9. SATILIK ARSA EMSAL HARİTASI	20
GRAFİK 1. TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	7
GRAFİK 2. ANTALYA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	7
GRAFİK 3. GAZİPAŞA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	8
GRAFİK 4. GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	9
GRAFİK 5. İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ VE DEĞİŞİMİ	9
GRAFİK 6. HARCAMA TÜRÜNE GÖRE İNŞAAT MALİYETLERİ	9
GRAFİK 7. DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	9
GRAFİK 8. TÜFE DEĞİŞİM ORANLARI	10
GRAFİK 9. TÜRÜNE GÖRE AYLIK SATIŞ MİKTARLARI	10
GRAFİK 10. YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞLARI	10

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 01.12.2025 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 08.01.2026 tarihli olarak 2025-PD-87 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme 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 6.141.28 m² yüz ölçüme sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Cemil Özgür Dikay (Lisans No:406517) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No:411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2025 tarihli değeri tespit edilerek 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 01.12.2025 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

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-PD76 numaralı, 31.03.2024 Değer Tarihli 2024-PD-21 numaralı ve 31.12.2024 Değer Tarihli 2024-PD-65 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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 değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt. No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 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 değerlendirme 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 değerlemesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz; 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 Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” ile “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulması kapsamında, “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.’ne 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, 01.12.2025 dayanak sözleşmesi kapsamında; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 Parsel numaralı 6.141.28 m² yüz ölçüme sahip, “Arsa” vasıflı taşınmazlar ile ilgili 31.12.2025 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

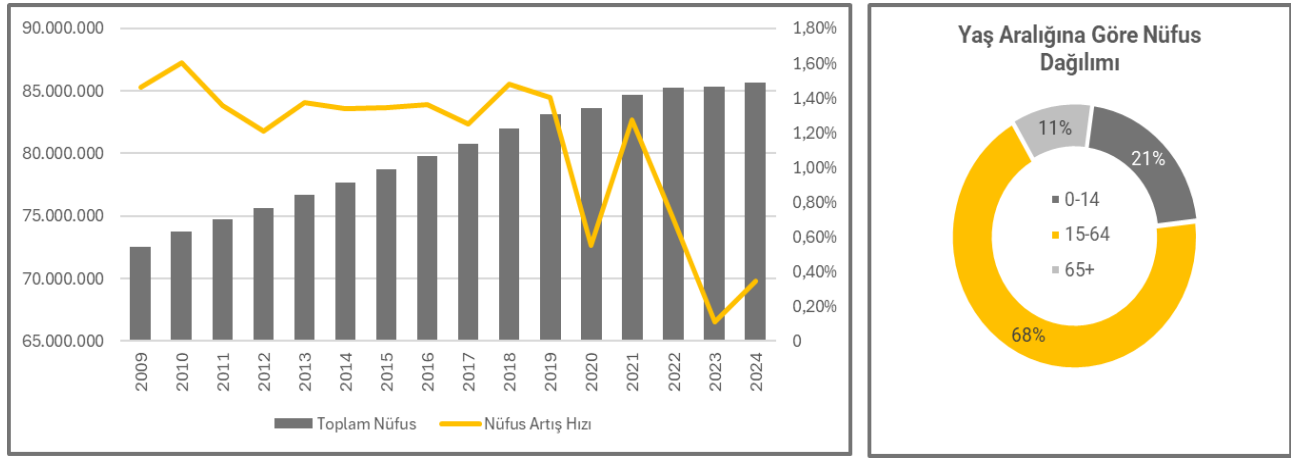
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

Türkiye'de ikamet eden nüfus, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.



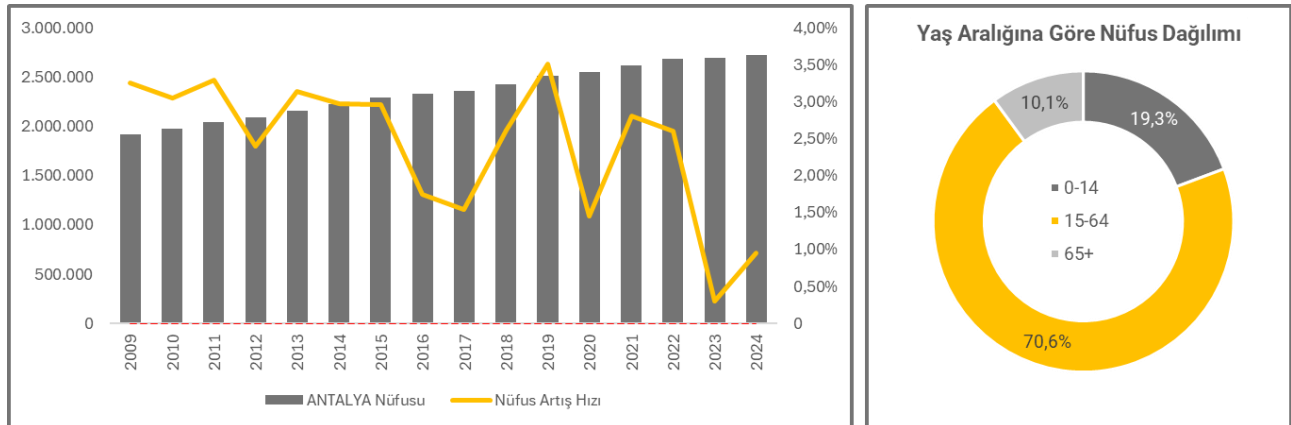
Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düşmüştür. Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

Antalya

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Antalya Nüfusu bir önceki yıla göre 25.854 artmıştır. Antalya Nüfusu 2024 yılına göre 2.722.103'tür. Bu nüfus, 1.370.170 erkek ve 1.351.933 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,33 erkek, %49,67 kadındır.

Yüzölçümü 20.177 km² olan Antalya ilinde kilometrekareye 135 insan düşmektedir. Antalya nüfus yoğunluğu 135/km²'dir.

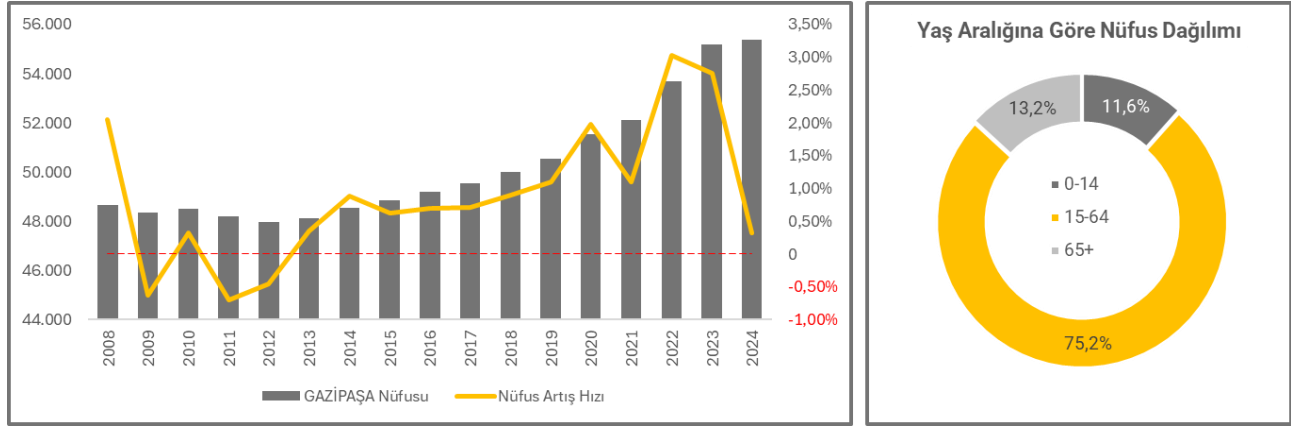


Grafik 2. Antalya Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Gazipaşa

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Gazipaşa Nüfusu bir önceki yıla göre 177 artmıştır. Gazipaşa Nüfusu 2024 yılına göre 55.362'dir. Bu nüfus, 27.975 erkek ve 27.387 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,53 erkek, %49,47 kadındır.

Yüzölçümü 1.111 km² olan Gazipaşa ilçesinde kilometrekareye 50 insan düşmektedir. Gazipaşa nüfus yoğunluğu 50/km²'dir.



Grafik 3. Gazipaşa Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %7,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %6,1, diğer hizmet faaliyetleri %4,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %1,8, hizmetler %1,3, finans ve sigorta faaliyetleri %0,5 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %0,3 arttı. Tarım sektörü %2,0, sanayi ise %1,8 azaldı.

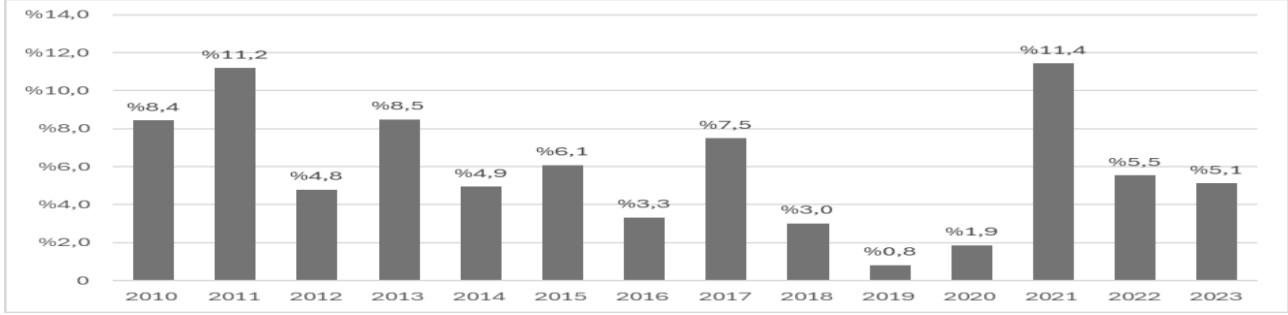
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,7 arttı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %36,7 artarak 12 trilyon 125 milyar 173 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 335 milyar 504 milyon olarak gerçekleşti.

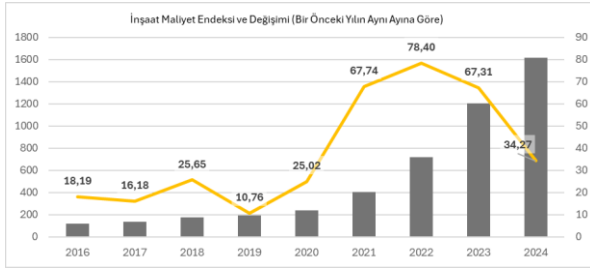
Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,01 azalırken ithalatı %3,0 arttı.

İşgücü ödemeleri, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,9 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %31,2 arttı.

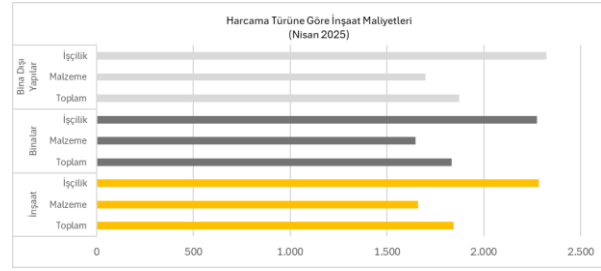
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %41,7 iken, bu oran 2025 yılı birinci çeyreğinde %43,7 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise geçen yılın birinci çeyreğinde %36,4 iken, 2025 yılı birinci çeyreğinde %35,0 oldu.



Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi



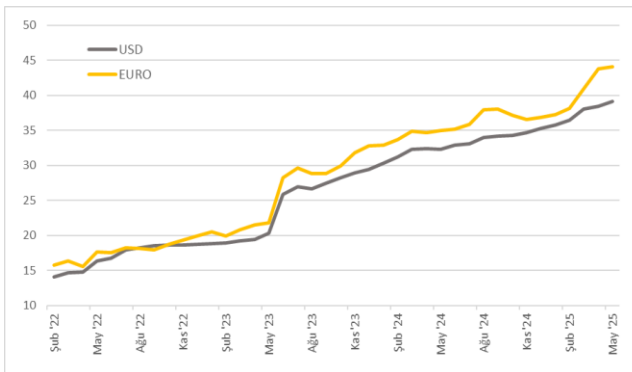
Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,67 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,69 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,01 arttı, işçilik endeksi %1,07 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,00 arttı, işçilik endeksi %31,82 arttı.

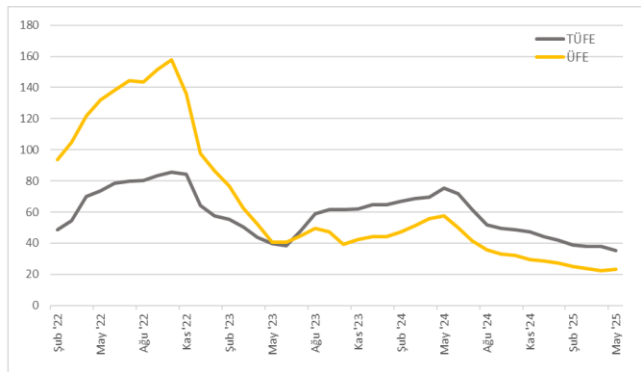
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,76 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,14 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,15 arttı, işçilik endeksi %1,11 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,96 arttı, işçilik endeksi %30,93 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,58 arttı, işçilik endeksi %0,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %15,08 arttı, işçilik endeksi %35,10 arttı.

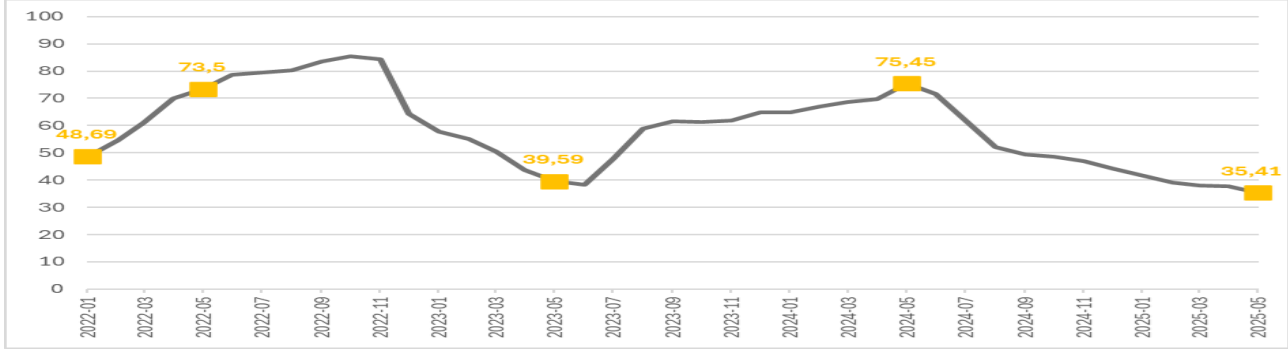
Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası iş birliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Nisan ayında 83,9 iken Mayıs ayında %1,1 oranında artarak 84,8 oldu. Tüketici güven endeksinin 100'den büyük olması tüketici güveninde iyimser durumu, 100'den küçük olması tüketici güveninde kötümser durumu göstermektedir.



Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,53 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,09 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %35,41 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %45,80 artış olarak gerçekleşti.



Grafik 8. TÜFE Değişim Oranları

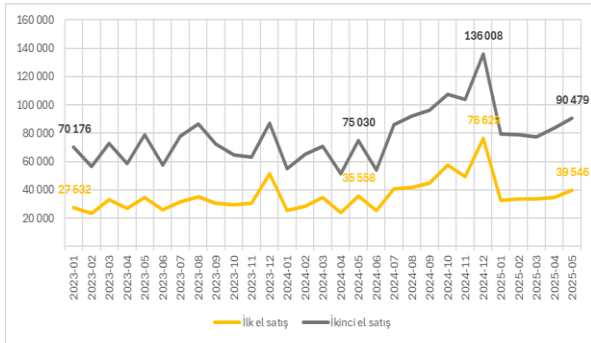
TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2025	Mayıs 2025	Mayıs 2024	Mayıs 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,53	3,37	0,04
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	15,09	22,72	15,26
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	35,41	75,45	39,59
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	45,8	62,51	63,72

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

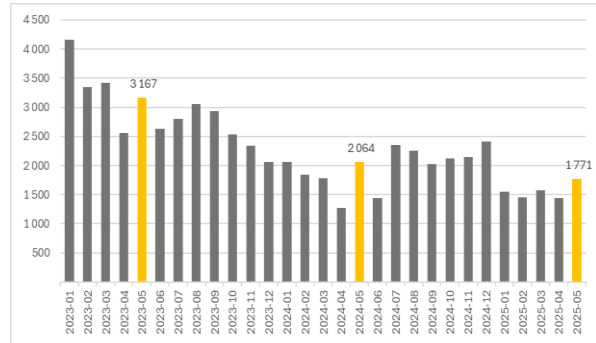
Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 oranında artarak 130 bin 25 oldu. Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,4 oranında artarak 584 bin 170 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,2 oranında artarak 39 bin 546 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,4 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 oranında artarak 174 bin 55 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 oranında artarak 90 bin 479 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,6 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,0 oranında artarak 410 bin 115 olarak gerçekleşti.



Grafik 9. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları



Grafik 10. Yabancılar yapılan konut satışları

Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 oranında azalarak bin 771 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında azalarak 7 bin 789 oldu.

4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

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 taşınmazın 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.

İli	Antalya
İlçesi	Gazipaşa
Mahallesi/Köyü	Kuru
Mevkii	Tekir
Pafta No	30/24/A
Ada No	200
Parsel No	37, 38, 39, 40, 41 ve 42
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Alanı	6.141.28 m ²
Sahibi-Hissesi	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	3950
Tapu Tarihi	21.03.2023

Tablo 2. Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

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

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 gerçekleşmemiş 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.

Ada	Parsel	Taşınmaz Kimlik No	Cilt No	Sayfa No	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
200	37	127999933	44	4260	Arsa	1.023,55
200	38	127999934	44	4261	Arsa	1.023,55
200	39	127999935	44	4262	Arsa	1.023,55
200	40	127999936	44	4263	Arsa	1.023,55
200	41	127999937	44	4264	Arsa	1.023,53
200	42	127999938	44	4265	Arsa	1.023,55

Tablo 3. Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

Tapu Kayıtları İncelemesi

Müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden dijital olarak temin edilen ve tarafımızla paylaşılan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu tespit edilmiştir.

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.	-
200 / 42	-	Taşınmazın tapu kaydında taşınmazı olumsuz etkileyebilecek herhangi bir kısıtlılık hali gerektiren kayıt bulunmamaktadır.	-

Tablo 4. Tapu Kayıt Bilgileri

Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.



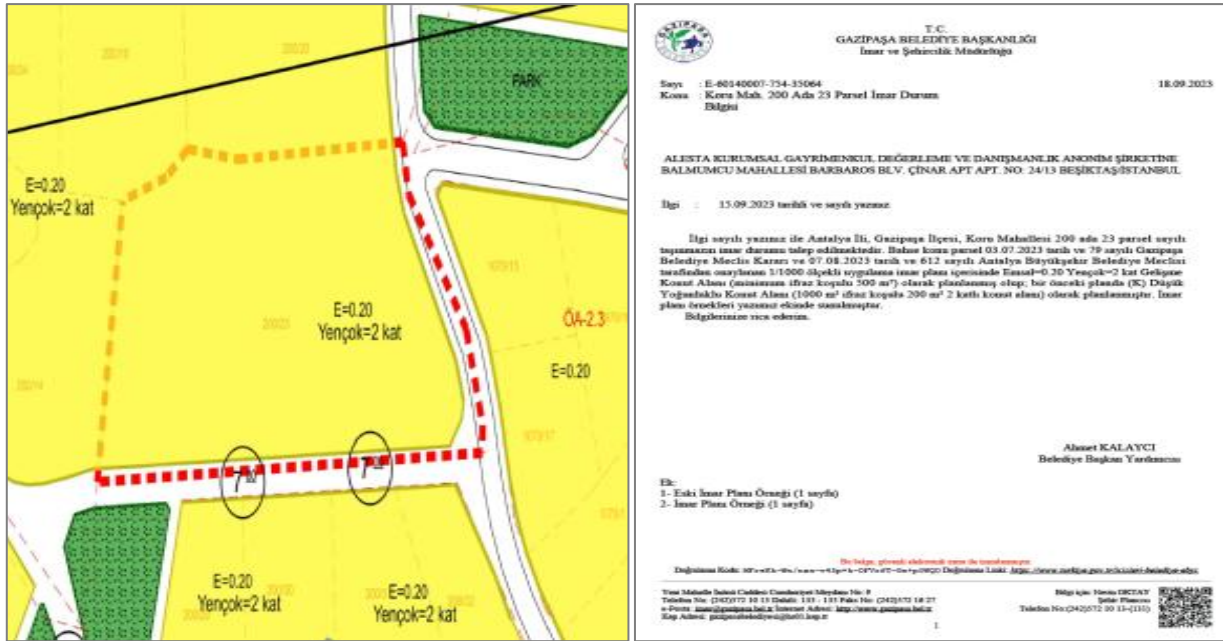
Şekil 1. Taşınmazın TKGM Görüntüleri

Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi	Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi	Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Antalya	İl	Antalya	İl	Antalya
İlçe	Gazipaşa	İlçe	Gazipaşa	İlçe	Gazipaşa
Mahalle/Köy	Koru	Mahalle/Köy	Koru	Mahalle/Köy	Koru
Mahalle No	43334	Mahalle No	43334	Mahalle No	43334
Ada	200	Ada	200	Ada	200
Parsel	37	Parsel	38	Parsel	39
Tapu Alanı	1.023,55	Tapu Alanı	1.023,55	Tapu Alanı	1.023,55
Nitelik	Arsa	Nitelik	Arsa	Nitelik	Arsa
Mevkii	Tekir	Mevkii	Tekir	Mevkii	Tekir
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	30/24/A	Pafta	30/24/A	Pafta	30/24/A

Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi	Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi	Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Antalya	İl	Antalya	İl	Antalya
İlçe	Gazipaşa	İlçe	Gazipaşa	İlçe	Gazipaşa
Mahalle/Köy	Koru	Mahalle/Köy	Koru	Mahalle/Köy	Koru
Mahalle No	43334	Mahalle No	43334	Mahalle No	43334
Ada	200	Ada	200	Ada	200
Parsel	40	Parsel	41	Parsel	42
Tapu Alanı	1.023,55	Tapu Alanı	1.023,53	Tapu Alanı	1.023,55
Nitelik	Arsa	Nitelik	Arsa	Nitelik	Arsa
Mevki	Tekir	Mevki	Tekir	Mevki	Tekir
Zemin Tip	Ana Taşınmaz	Zemin Tip	Ana Taşınmaz	Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	30/24/A	Pafta	30/24/A	Pafta	30/24/A

Şekil 2. Taşınmazın TKGM Bilgileri

4.1.2. İmar Durumu



Şekil 3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Görşeli

Değerlemeye tabi tutulan taşınmaz Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 31.12.2024 tarihli 2024-PD-65 numaralı rapor içeriğinde yer alan aşağıdaki bilgiler ve resmi kurumlardan sözlü olarak edinilen bilgiler çerçevesinde analizler yapılarak rapor içerisinde paylaşılmıştır.

Gazipaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 200 Ada 23 Parsel ifraz işlemi sonrası 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 numaralı parsel olarak tescil edilmiştir.

Rapora ilgili belediyeden 18.09.2023 tarihinde yazılı olarak temin edilen resmi imar durum bilgisi yazısı kullanılmıştır.

31.12.2024 tarihinde düzenlenen raporda ilgili belediyenin yetkili biriminden resmi imar durum yazısı temin edilmiştir. Yetkililerinden güncel imar durumu bilgileri, yapılaşma şartları, plan notları ile ilgili detaylar aşağıda belirtilmiştir.

* 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

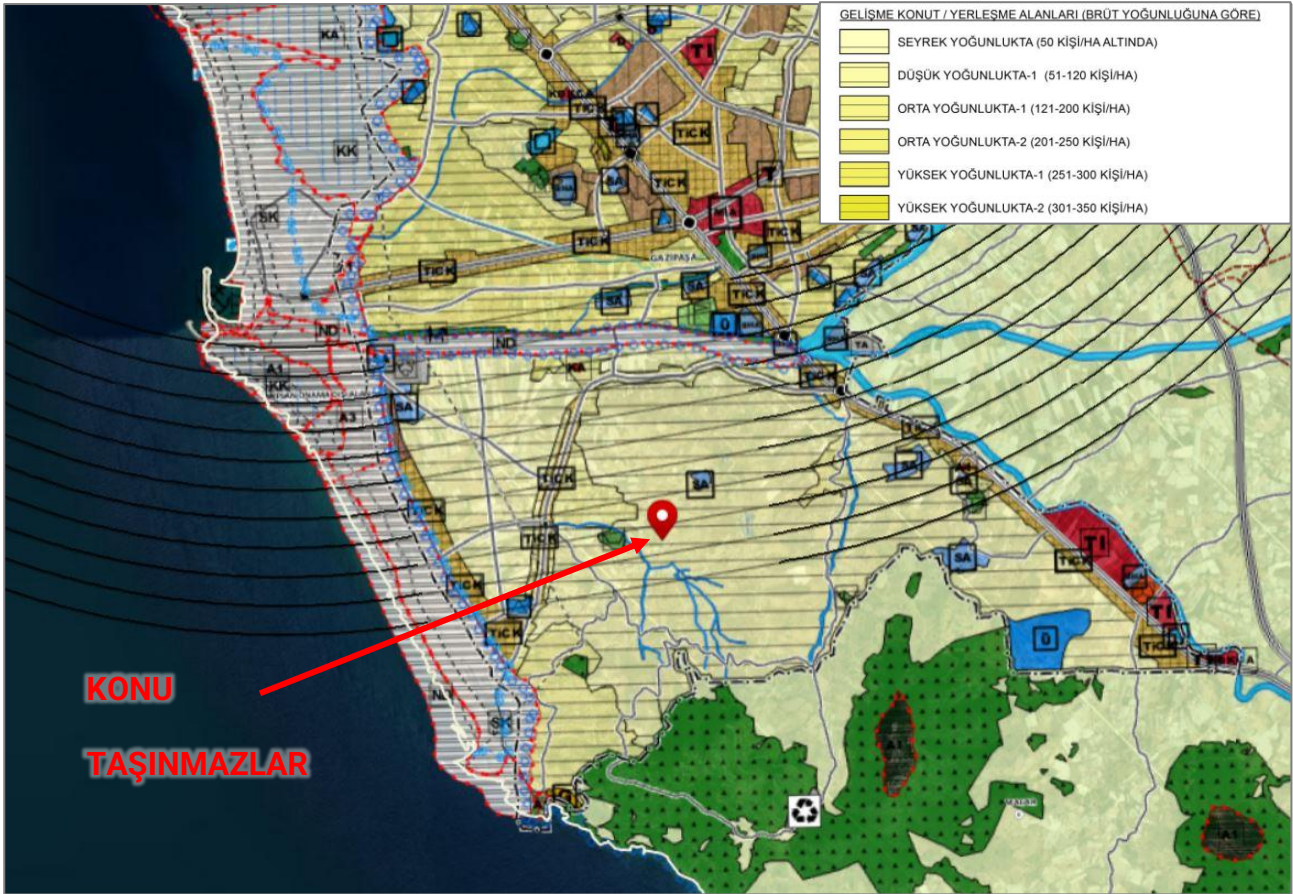
- **Fonksiyon:** Konut
- **Emsal:** 0,20
- **YEnçok:** 2 kat

Belediyeden Temin Edilen Plan Notları'na göre; bir parsel 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 müstemilatlar emsale dahil değildir.

İlgili belediyenin yetkili biriminden resmi imar durum yazısı temin edilememiştir. Yetkililerinden güncel imar durumu bilgileri, yapılaşma şartları, plan notlarının geçerliliği hakkında bilgiler edinilmiş olup detaylar aşağıda belirtilmiştir.

Yapılan incelemelerde, değerlemeye konu taşınmazları kapsayan imar planı revizyonunun, Antalya 5. İdare Mahkemesinin 2023/1432 E. 2024/831 K. ile 2023/1362 E. 2024/765 K. sayılı dava dosyaları sonucu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptal edildiği bilgisi edinilmiştir. İlgili belediyenin yetkili birimlerinde yapılan incelemede plan iptali nedeni ile taşınmazların imar durumu hakkında bilgi verilemediğini belirtmişlerdir.

İlgili belediyeden resmi imar durum yazısı temin edilememiş olması nedeni ile raporda güncel resmi imar durumu belgesi paylaşılammıştır. Plandaki iptal sebebinin bilgisi verilmediğinden, Antalya Büyükşehir Belediyesi ilgili birimlerinde ve resmi internet sayfasında imar planlarının bulunduğu bölümde yapılan sorgulamada, konu parsellerin 1/25.000'lik planda "Orta Yoğunlukta Konut Alanı" sınırları içinde kaldığı, belirtilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptallerinin geçerli olduğu teyit ve tespit edilmiştir.



Şekil 4. 1/25.000 ölçekli plan görseli

Değerlemeye konu taşınmazları kapsayan imar planı revizyonunun, Antalya 5. İdare Mahkemesinin 2023/1432 E. 2024/831 K. ile 2023/1362 E. 2024/765 K. sayılı dava dosyaları sonucu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptal edildiği bilgisi edinilmiştir. İlgili belediyenin yetkili birimlerinde yapılan incelemede plan iptali nedeni ile taşınmazların imar durumu hakkında bilgi verilemediğini belirtmişlerdir. Taşınmazın bulunduğu bölgede iptal kararı sebebiyle, bölgede çap belgesi düzenlenemeyeceği ve yapılaşmaya izin verilmediği bilgisi edinilmiştir.

İlgili belediyeden resmi imar durum yazısı temin edilememiş olması nedeni ile raporda güncel resmi imar durumu belgesi paylaşılammıştır. İmar uygulaması iptal kararı sonrası, bölgedeki parsellerin piyasa değerinin etkilenmediği, düzenlemede plan iptali öncesi kazanılan yapılaşma şartlarının aynı kalması ile ilgili azami çalışma yapılacağı bilgisi edinilmiştir. Konu gayrimenkulün mevcut plandaki yapılaşma şartları esas alınarak değerlendirme çalışması bu çerçevede yürütülmüştür.

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri



Şekil 5. 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 ardıc 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.

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.

Konum

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; 'Koru 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.



Şekil 6. Makro Ölçekte Taşınmazların Konumu

Karayolu

Antalya'nın küçük tatil merkezlerinden olan Gazipaşa'ya Türkiye'nin birçok büyük şehirden 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.

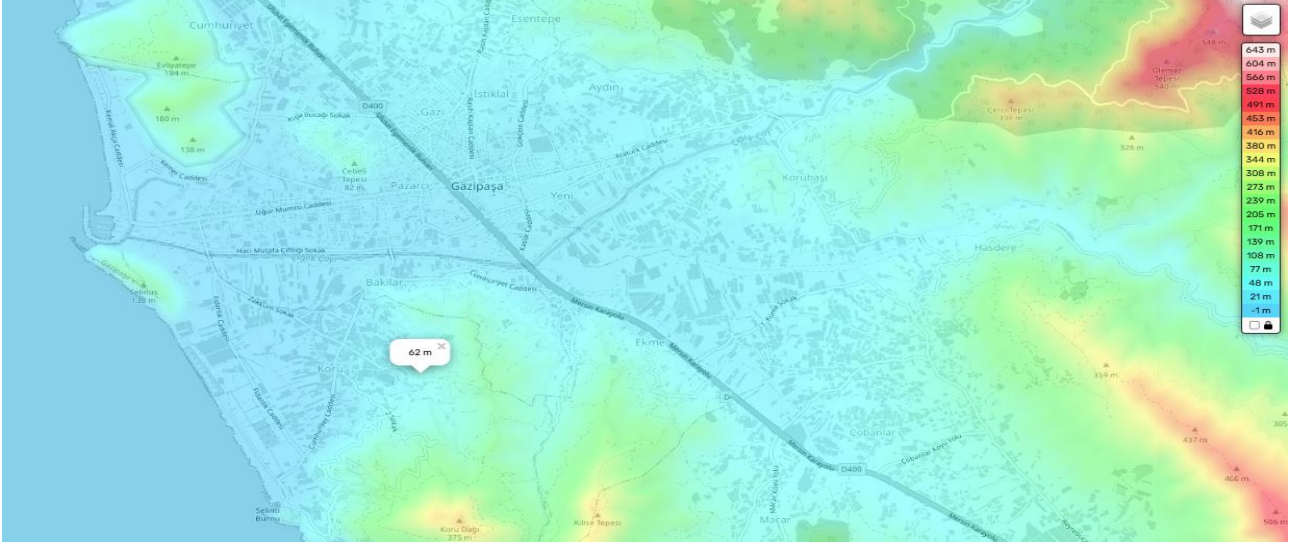
İzmir'den Gazipaşa'ya özel araç ile yapılacak olan seyahatlerde ise yola İzmir Çevre Yolu üzerinden çıkılmalıdır. Yaklaşık olarak 8 saat sürecektir olan seyahatinizde sırasıyla, Aydın, Nazilli, Tavas, Antalya, Side ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. İzmir ile Gazipaşa arası mesafe ise yaklaşık 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.

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 7. Topoğrafik Yapı

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazlar Kuru Mahallesi, 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 Parseller, Gazipaşa, Antalya adresinde konumlu "Arsa" vasıflı taşınmazlardır. 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.



Şekil 8. Gayrimenkul Fotoğrafları

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 cepheli olması

❖ Zayıf Yanlar

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

❖ Fırsatlar

- 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

Arsa Emsalleri

Pazarda gayrimenkul türlerine göre emsaller sorgulanmış ve analiz edilmiştir. Tespit edilen emsaller taşınmazla aynı bölgede bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde bulunan emsaller değerlendirilmiş alan, konum, imar durumu ve fonksiyonu vb... şerefiye parametreleri ışığında belirli yüzdelere ile uyunlaştırma işlemi yapılmıştır. Aşağıda belirtilen parametreler ve şerefiye yüzdeleri firma tecrübelerimize göre oluşturulmuş ve yorumlanmıştır. Etkin pazar koşullarında diğer profesyonel değerlendirme uzmanlarınca yorum farklılıkları olabileceği muhtemeldir.



Şekil 9. Satılık Arsa Emsal Haritası

Satılık Ticari Mülkler - ARSA	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
İLAN BİLGİLERİ	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Konum	Koru Mah.	Koru Mah.	Koru Mah.	Koru Mah.	Koru Mah.	Koru Mah.	Koru Mah.	Koru Mah.
Cephe Durumu	Yol	Yol	Yol	Yola Cephe Yok	Yola Cephe Yok	Yola Cephe Yok	Yol	Yol
Ada	1751	1738	1081	2	-	743	1741	1741
Parsel	1	2	1	5	-	12	4	7
Parsel Şekli	Amorf	Dörtgen	Dörtgen	-	-	Dörtgen	Amorf	Dörtgen
Eğim %	Düz	Düz	Düz	Düz	Eğimli	Düz	Düz	Düz
Denize Mesafe	500 m	600 m	2 km	750 m	500 m	1.1 km	525 m	525 m
Parsel Durumu	Ağaç	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş
Brüt Arsa Alanı	841,00	549,00	1.366,00	865,00	5.272,00	1.029,00	750,00	654,00
Lejant	Villa	Villa	Konut	Villa	Konut	Villa	Konut	Arazi
Fonksiyon	Arsa	Arsa	İki Katlı Ev ve Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
TAKS	-	-	-	-	-	-	-	-
EMSAL/KAHS	-	0,30	-	0,40	-	0,20	-	0,40
Hmax	-	-	-	12,5	-	3,5	-	12,5
Pazarlanan Fiyat	15.000.000	9.500.000	22.700.000	15.000.000	90.000.000	15.000.000	12.500.000	12.000.000
Birim Fiyat, TL/m²	17.835,91	17.304,19	16.617,86	17.341,04	17.071,32	14.577,26	16.666,67	18.348,62

Tablo 5. Arsa Emsalleri

Pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının KDV Hariç ~14.500-18.500 TL/m² olduğu tespit edilmiştir. Yapmış olduğumuz pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleşebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5 ile %15 arasında iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

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

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 getiriye 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 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 piyasadan 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 gücüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkul ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkul için nadir olarak kullanılabilmektedir. **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 parsel mevcut durumda boş arsa fonksiyonunda olması nedeniyle değerlendirme çalışması kapsamında maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Gelir getirici gayrimenkulün değerlendirme 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.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Değerleme konusu taşınmazın halihazırda doğrudan gelir getiriyor olmaması sebebiyle değerlemede gelir yaklaşımı kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.**

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ve geliştirme tabanlı gelir yaklaşımı sonuçlarını inceleyerek imar planındaki olumsuzluk içeren durumu irdelediğimizde, işbu hususların değere ve yapılaşmaya etkisini, değer hesaplama aşamasında dikkate alarak piyasa gerçekleriyle değerlendirme günü itibarıyla uyduğu kanaatindeyiz.

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 değerlendirme 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 mantığı 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 imar durumları göz önünde bulundurularak “**Arsa**” olarak kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı” temsil edeceği düşünülmektedir.

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar.

Arsa Değeri

Piyasadan temin edilen emsaller gerek büyüklük gerekse de imar hakkı olarak taşınmazla benzer nitelikte değildir. Bu nedenle emsaller belirli şerefiye parametreleri ışığında baz parsel olarak seçilen 90093 ada 1 parseli göre (+) ve ~ şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak sonuçlar analiz edilmiştir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan şeklinde hesap edilmiştir. Düzeltilmiş arsa emsal analizi değerlendirme konusu taşınmazın maliyet yaklaşımına esas değer tespitinde kullanılmak üzere hazırlanmış olup düzeltilmiş emsal tablosu aşağıdaki gibidir.

ARSA EMSAL AYARLAMA TABLOSU	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Brüt Alan, m ²	841,00	549,00	1.366,00	865,00	5.272,00	1.029,00	750,00	654,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	15.000.000	9.500.000	22.700.000	15.000.000	90.000.000	15.000.000	12.500.000	12.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	17.835,91	17.304,19	16.617,86	17.341,04	17.071,32	14.577,26	16.666,67	18.348,62
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL	15.000.000	9.500.000	22.700.000	15.000.000	90.000.000	15.000.000	12.500.000	12.000.000
Tahmin Edilen İskonto Oranı	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Emsal Değerlendirme Kriterleri	16.121,84	16.944,11	16.438,98	15.786,97	16.473,99	16.217,75	13.848,40	15.833,33
Konum Değerlendirmesi	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi	-5%	10%	0%	10%	5%	5%	10%	10%
Manzara Değerlendirmesi	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Manzara İçin Ayarlama Yüzdesi	10%	0%	0%	0%	5%	5%	5%	10%
Parsel Şekli Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha İyi	Benzer
Parsel Şekli İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	0%
Eğim Yüzdesi Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha İyi	Benzer	Benzer	Benzer
Eğim Yüzdesi İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	-10%	0%	0%	0%
Arsa Büyüklüğü Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha İyi	Benzer	Benzer	Benzer
Arsa Büyüklüğü İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	0%
Yola Cephesi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi
Yola Cephesi İçin Ayarlama Yüzdesi	-10%	-5%	0%	-10%	-5%	5%	0%	-5%
İmar Fonksiyonu Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha İyi
İmar Fonksiyonu İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	-10%
Yapılaşma / Emsal Hakkı Değerlendirmesi	Benzer	Daha İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Daha İyi	Benzer	Daha İyi
Yapılaşma / Emsal Hakkı İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	-5%	0%	0%	0%	-5%	0%	-10%
Uygunlaştırılmış (Ortalama) Birim Fiyat, TL	15.947,87	15.935,94	16.319,80	16.576,32	16.309,25	14.523,09	15.229,69	16.458,75
Emsal Ortalama Birim Değeri, TL/m²	15.950,00	15.940	16.320	16.580	16.310	14.520	15.230	16.230

ADA	200	200	200	200	200	200	
PARSEL	37	38	39	40	41	42	TOPLAM
Parsel Net Alanı, m ²	1.023,55	1.023,55	1.023,55	1.023,55	1.023,53	1.023,55	6.141,28
Parsel Hesaplanan (Net Alan) Değeri, TL	16.325.623	16.325.623	16.325.623	16.325.623	16.325.304	16.325.623	97.953.416
Parsel Nihai (Düzeltilmiş) Değeri, TL	16.300.000	16.300.000	16.300.000	16.300.000	16.300.000	16.300.000	97.800.000

* Hesaplanan Değerler En Yakın 100.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

Tablo 6. Arsa Uyarlama Tablosu

Pazar araştırması kapsamında konu taşınmaz arsanın birim satış değeri **15.950 TL/m²** olarak tespit edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda imar durumu, bulunduğu bölge, caddeye olan mesafesine göre değerlerin değişim gösterdiği görülmüş, tüm bu parametreler ışığında arsa birim metrekaresi tespit edilmiştir.

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 gayrimenkulün AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan hissesi üzerinde herhangi bir takyidat 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 görülerek pazar değeri belirlenmiştir.

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

8.2. Değerleme İşlemi Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

01.12.2025 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

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 değerlemesi 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımından faydalanılmıştır. Hesaplanan değer taşınmazın nihai piyasa değeri olarak takdir edilmiştir.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları, satış ve karlılık verileri ile günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" yöntemi ile ulaşılan değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir. Tüm bu bilgiler dikkate alınarak konu parsel ve üzerinde yer alan değerlemeye tabi yapılara ait pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV HARIÇ	KDV DAHİL
Taşınmazın Değeri (TL)	97.800.000	117.360.000
Taşınmazın Değeri (USD)	2.278.000	2.733.600

* Hesaplanan Değerler En Yakın 100.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %20 olacağı kabul edilmiştir.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı

K.D.V. Hariç **97.800.000 TL (Doksanyedimilyonsekizyüzbin Türk Lirası),**

K.D.V. Dahil **117.360.000 TL (Yüzonyedimilyonüçyüzaltmışbin Türk Lirası)**

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Cemil Özgür Dikay

Tolga Erdem

Lisans No: 406517

Lisans No: 411407

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı




9. EKLER

- *Taşınmaz Görselleri*
- *İmar Durum Bilgisi*
- *Konum*
- *Takyidat Bilgileri*
- *Şirkete Ait Spk Lisansı*
- *Uzmanlara Ait Spk Lisansları*
- *Uzmanlara Ait Özgeçmişler*