

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ
2 ADET ARSADA HİSSE PAYI**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	26.06.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	26.06.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	10.07.2023
RAPOR TARİHİ	10.07.2023
RAPOR NO	TRGYO-2307009
KULLANIM AMACI	2 ADET ARSADA HİSSE PAYI
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET ARSANIN HİSSE PAYLARI PAZAR DEĞERİ TESPİTİ (28571 ada 16 parsel 6892/70017 & 28569 ada 41 parsel 817/1250)
DEĞERLEME ADRESİ	ALTINOVA SİNAN MAHALLESİ, 28571 ADA 16 PARSEL VE 28569 ADA 41 PARSEL KEPEZ / ANTALYA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı -Gizem GEREGÜL EVLEK (Lisans No: 409558) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Berrin KURTULUŞ SEVER (Lisans No:401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - Tapu Belgeleri
Ek 4 - İmar Durum Yazısı (Kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 28571 ada 16 parsel 6892/70017 ve 28569 ada 41 parsel 817/1250 hisse paylarının pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı No: 4, 34805 Beykoz/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 28571 ada 16 parsel 6892/70017 ve 28569 ada 41 parsel 817/1250 hisse paylarının pazar değerinin tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor TRGYO-2307009 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREĞÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı, Berrin KURTULUŞ SEVER raporu kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihte raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

28569 ADA 41 PARSEL	
İli	: ANTALYA
İlçesi	: KEPEZ
Bucağı	:
Mahallesi	: SİNAN
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 28569
Parsel No	: 41
Alanı	: 2.000,00
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse Oranı	: 817/1250
Yevmiye No	: 44395
Cilt No	: 29
Sayfa No	: 2804
Tapu Tarihi	: 7.07.2023

28571 ADA 16 PARSEL

İli : ANTALYA
İlçesi : KEPEZ
Bucağı :
Mahallesi : SİNAN
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 28571
Parsel No : 16
Alanı : 5.601,36
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse Oranı : 6892/70017
Yevmiye No : 44395
Cilt No : 26
Sayfa No : 2517
Tapu Tarihi : 7.07.2023

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 10.07.2023 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır. 28569 Ada 41 Parsel'in tapu kayıtlarında herhangi bir yasal kısıtlama bulunmamaktadır. 28571 Ada 16 Parsel'in tapu kayıtlarında aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan:

ANTALYA 5. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 22/02/2016 tarih 2016/296 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (09.03.2016-10927 yev.)

(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

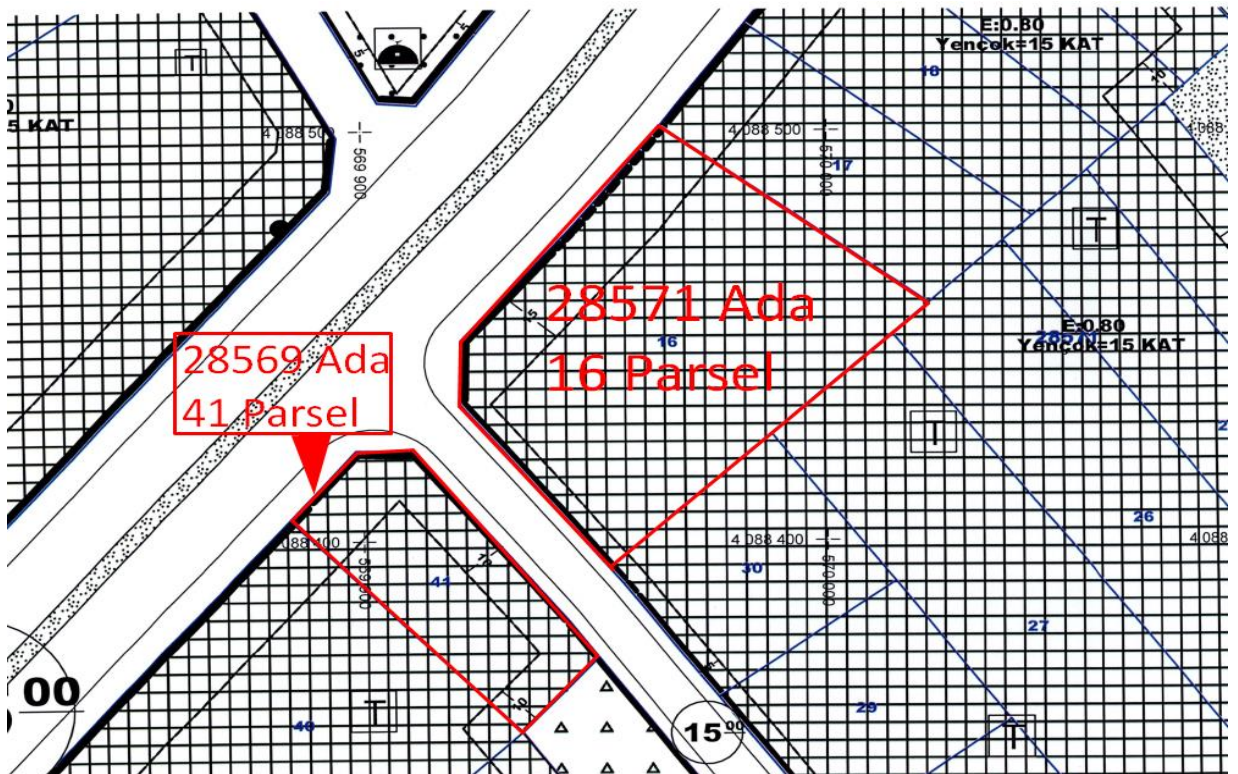
2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

07.07.2023 tarih 44395 yevmiye ile 28571 ada 16 parselin 6892/70017 ve 28569 ada 41 parselin 817/1250 hisse paylarının satış işlemi ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetine geçtiği görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kepez Belediyesi'nden alınan 06.07.2023 tarihli yazılı imar durumuna göre; taşınmazlar, "Ticaret Alanı" fonksiyonunda kalmakla birlikte, "E=0,80 Hmaks=15kat" yapılaşma koşullarına haizdir. Kepez Belediye Meclisi tarafından 03.09.2012 tarih ve 147 nolu meclis kararı ile Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından, 04.03.2010 tarih ve 60 sayılı meclis kararları ile onaylanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Yapı yaklaşma sınırı, 45 metrelik yola cepheli kısımlarda, 15 metre; 15 metrelik yola ve Park'a cepheli kısımlarda 10 metre olarak belirlenmiştir. Taşınmazlar Antalya Havalimanı Etki Bölgesi'nde yer aldıkları için maksimum yapı yüksekliği, deniz seviyesinden 97 metre olacak şekilde sınırlandırılmıştır. Parselasyon ve tapu tescil işlemleri, 28569 Ada 41 Parsel için 2020 yılı Haziran ayında, 28571 Ada 16 nolu parsel için ise 2018 yılı sonunda tamamlanmıştır.



1. TİCARET-KONUT ALANI (TİCK):

- 1.1. BU ALANLAR; TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TİCARET + KONUT KULLANIMLARININ YER ALDIĞI ALANLARDIR.
- 1.2. BU ALANLARDA EMSAL=0.80 OLACAKTIR;
- 1.2.1. EMSAL İNŞAAT ALANININ %75'İNDEN FAZLASINA KONUT YAPILAMAZ.
- 1.2.2. EMSAL İNŞAAT ALANININ TAMAMINA TİCARET YAPILABİLİR.
- 1.3. SUBASMAN KOTU 0.50 METREDİR.
- 1.4. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 600 M² OLACAKTIR.
- 1.5. SAÇAK SEVİYESİ Yençok=7 KAT OLACAKTIR.
- 1.6. BU ALANLARDA YÜKSEK ZEMİN KAT UYGULAMASI ZORUNLU DEĞİLDİR. ANCAK ZEMİN KATLAR TİCARET OLMAK ZORUNDADIR.
- 1.7. BU ALANLAR İÇERİSİNDE UYGULAMA İMAR PLANLARINDA GÖSTERİLMEK KAYDI İLE, BÖLGEYE HİZMET VEREN SOSYAL TEKNİK VE ALTYAPI ALANLARI, EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜR VE SOSYAL TESİS ALANLARI YER ALABİLİR.
- 1.8. EMSAL VE KAT ARTIŞI İÇEREN ALANLARDA JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2. TİCARET ALANI:

- 2.1. BU ALANLARDA; İŞ MERKEZİ, OFİS-BÜRO, İŞHANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, PATLAYICI, PARLAYICI, YANICI MADDELER İÇERMEYEN VE GÜRÜLTÜ VERİCİ ÖZELLİĞİ OLMAYAN DEPOLAR, KAMU VE ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, İLGİLİ KAMU KURUMUN BELİRLİDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, İLGİLİ KAMU KURUMUN BELİRLİDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, KURSLAR, ETÜT MERKEZLERİ, GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.
- 2.2. BU ALANLARDA EMSAL E=0.80 OLACAKTIR. ANCAK;
- 2.2.1. 2000-10000 M² ARASINDA OLAN PARSELLERDE EMSAL=0.80,
- 2.2.2. 10000-20000 M² ARASINDA OLAN PARSELLERDE EMSAL=1.00,
- 2.2.3. 20000 M² VE ÜZERİ PARSELLERDE EMSAL=1.20 UYGULANIR.

2.2.4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI DURUMUNDA MİN. PARSEL VE EMSAL KARARLARI GEÇERLİDİR.

- 2.3. MİN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M² DİR.
- 2.4. SAÇAK SEVİYESİ Yençok=15 KAT OLACAKTIR.
- 2.5. ADA VEYA PARSEL ÖLÇEĞİNDE YAPILACAK İNŞAATLARDA;
- 2.5.1. DERİNLİK VE CEPHE ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
- 2.5.2. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇERİSİNDE TAKS SINIRLAMASI ARANMAZ.
- 2.5.3. GİRİŞ KATLARDA KAT İÇİ YÜKSEKLİĞİ 8.50 METREYİ GEÇEMEZ.
- 2.6. EMSAL VE KAT ARTIŞI İÇEREN ALANLARDA JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

3. TOPLU İŞLER ALANI:

- 3.1. BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, ÇOK KATLI MAĞAZA, TARİMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, FABRİKA SATIŞ MAĞAZALARI, NAKLİYAT AMBARI, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA, DEPOLAMA, SERGİLEME ALANLARI VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- 3.2. BU ALANLARDA EMSAL E=0.80 OLACAKTIR. ANCAK;
- 3.2.1. 2000-10000 M² ARASINDA OLAN PARSELLERDE EMSAL=0.80,
- 3.2.2. 10000-20000 M² ARASINDA OLAN PARSELLERDE EMSAL=1.00,
- 3.2.3. 20000 M² VE ÜZERİ PARSELLERDE EMSAL=1.20 UYGULANIR.
- 3.2.4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI DURUMUNDA MİN. PARSEL VE EMSAL KARARLARI GEÇERLİDİR.
- 3.3. MİN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M² DİR.
- 3.4. SAÇAK SEVİYESİ Yençok=15 KAT OLACAKTIR.
- 3.5. ADA VEYA PARSEL ÖLÇEĞİNDE YAPILACAK İNŞAATLARDA;
- 3.5.1. DERİNLİK VE CEPHE ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
- 3.5.2. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇERİSİNDE TAKS SINIRLAMASI ARANMAZ.
- 3.5.3. GİRİŞ KATLARDA KAT İÇİ YÜKSEKLİĞİ 8.50 METREYİ GEÇEMEZ.
- 3.6. EMSAL VE KAT ARTIŞI İÇEREN ALANLARDA JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
4. TİCARET VE TOPLU İŞ YERLERİ ALANLARINDA ÖZELLİKLİ YAPI NİTELİĞİ TAŞIYAN BİNALARDA İHTİYACA GÖRE ZEMİN KATINDA, KAT İÇİ YÜKSEKLİĞİNİN 8.50 METREYİ AŞMASI DURUMUNDA, SAÇAK KOTU 17.50 METREYİ AŞMAMAK, KAT İLAVE ETMEDEN ÇATI İLE SONLANDIRMAK ŞARTIYLA YÜKSEKLİK ESTETİK KOMİSYONUNCA BELİRLENİR.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazların İmar durumu ve kadastral durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu parsellerin yapılaşma izni bulunmaktadır. Parseller üzerinden yer yer farklı özelliklerde yapılar bulunduğu gözlemlenmiştir. Değerlemeyi talep eden Şirketten alınan bilgiye göre, parseller üzerinde değerlemeye konu hisselerle ait yapı bulunmamaktadır. Değerleme sırasında hisseler için arsa değeri takdir edilmiştir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu parsellerin yapılaşma izni bulunmaktadır. Parseller üzerinden yer yer farklı özelliklerde yapılar bulunduğu gözlemlenmiştir. Değerlemeyi talep eden Şirketten alınan bilgiye göre, parseller üzerinde değerlemeye konu hisselerle ait yapı bulunmamaktadır. Değerleme sırasında hisseler için arsa değeri takdir edilmiştir.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Konu taşınmalar, Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, "Arsa "vasıflı 28569 Ada 41 Parselin 817/1250 hissesi ve 28571 Ada 16 Parselin 6892/70017 hissesidir. Parseller, topografik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Her iki parsel de yaklaşık yamuk şeklindedir. Her iki parsel de kuzeybatı yönünde, halihazırda genişletilmemiş, imar planlarına göre 45 metre genişliğindeki imar yoluna (Şen Sokak) cephelidir. Ayrıca parseller, halihazırda genişletilmemiş, imar planlarına göre 15 metre genişliğindeki imar yoluna (Honamlı Sokak) cephelidir. Taşınmazlardan, 28569 Ada 41 nolu parsel; kuzeybatı yönünde 45 metrelik imar yoluna yaklaşık 26 metre, kuzeydoğu yönünde ise 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 65 metre cephelidir. Diğer yönlerden komşu parsellere cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici unsur bulunmamakla birlikte, parsel üzerinde, açık alanda, palet ve inşaat malzemeleri depolaması yapılmakta olup, değerlendirme tarihinde kullanım amacı ve mevcut büyüklükleri tespit edilemeyen yardımcı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazlardan, 28571 Ada 16 nolu parsel ise kuzeybatı yönünde 45 metrelik imar yoluna yaklaşık 68 metre, güneybatı yönünde ise 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 50 metre cephelidir. Diğer yönlerden komşu parsellere cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici unsur bulunmamakla birlikte, parsel kısmen açık otopark alanı, kısmen oto yıkamacı olarak kullanılmaktadır. Parselin kuzeydoğu bölümü ile ilgili dışarıdan veya içeriden gözlem yapılamamıştır. Halihazırda parsel üzerinde, mevcut büyüklükleri tespit edilemeyen basit yapılar bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, Şen Sokak üzerindeki, 28569 Ada 41 Parsel ve 28571 Ada 16 Parsellerde hisselerdir. Tarif olarak; Antalya - Aksu Yolu'nda, Aksu istikametinde ilerlerken, Mall of Antalya AVM altgeçidi ve "Şehir Merkezi tabelası kullanılarak, batı yönünde Serik Caddesi'ne (Çevreyolu Kuzey Yanyolu) girilir. Sağ koldaki ilk sokak konumundaki Sevil Sokak'a, sonrasında da sağ koldaki ilk sokak olan Şen Sokak'a dönülür. Şen Sokak'tan doğu istikametinde yaklaşık 400 metre ilerlenerek, değerlendirme konusu mülklere erişim sağlanır. Taşınmazlardan, 28569 Ada 41 nolu parsel, Şen Sokak ile Honamlı Sokak'ın birleşiminin güneybatısında, 28571 Ada 16 nolu parsel ise, aynı sokak birleşiminin güneydoğusunda yer almaktadır. Bölge az eğimli topografik yapıya sahip olup yakın çevresinde benzer imar durumlu arsalar, kısmi depolama alanları bulunmaktadır. Bölge altyapı çalışmaları kısmi olarak tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden istifadesi tamdır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, Şen Sokak üzerindeki, 28569 Ada 41 Parsel ve 28571 Ada 16 Parsellerde hisselerdir. Tarif olarak; Antalya - Aksu Yolu'nda, Aksu istikametinde ilerlerken, Mall of Antalya AVM altgeçidi ve "Şehir Merkezi tabelası kullanılarak, batı yönünde Serik Caddesi'ne (Çevreyolu Kuzey Yanyolu) girilir. Sağ koldaki ilk sokak konumundaki Sevil Sokak'a, sonrasında da sağ koldaki ilk sokak olan Şen Sokak'a dönülür. Şen Sokak'tan doğu istikametinde yaklaşık 400 metre ilerlenerek, değerleme konusu mülklere erişim sağlanır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Konu taşınmalar, Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, "Arsa "vasıflı 28569 Ada 41 Parsel ve 28571 Ada 16 Parsellerde hisselerdir. Parseller, topografik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Her iki parsel de yaklaşık yamuk şeklindedir. Her iki parsel de kuzeybatı yönünde, halihazırda genişletilmemiş, imar planlarına göre 45 metre genişliğindeki imar yoluna (Şen Sokak) cephelidir. Ayrıca parseller, halihazırda genişletilmemiş, imar planlarına göre 15 metre genişliğindeki imar yoluna (Honamlı Sokak) cephelidir. Taşınmazlardan, 28569 Ada 41 nolu parsel; kuzeybatı yönünde 45 metrelik imar yoluna yaklaşık 26 metre, kuzeydoğu yönünde ise 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 65 metre cephelidir. Diğer yönlerden komşu parsellere cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici unsur bulunmamakla birlikte, parsel üzerinde, açık alanda, palet ve inşaat malzemeleri depolaması yapılmakta olup, değerlendirme tarihinde kullanım amacı ve mevcut büyüklükleri tespit edilemeyen yardımcı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazlardan, 28571 Ada 16 nolu parsel ise kuzeybatı yönünde 45 metrelik imar yoluna yaklaşık 68 metre, güneybatı yönünde ise 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 50 metre cephelidir. Diğer yönlerden komşu parsellere cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici unsur bulunmamakla birlikte, parsel kısmen açık otopark alanı, kısmen oto yıkamacı olarak kullanılmaktadır. Parselin kuzeydoğu bölümü ile ilgili dışarıdan veya içeriden gözlem yapılamamıştır. Halihazırda parsel üzerinde, mevcut büyüklükleri tespit edilemeyen basit yapılar bulunmaktadır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Antalya İli

Antalya, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık beşinci şehridir. 2022 sonu itibarıyla il nüfusu 2.688.004'dür. Şehrin yüzölçümü 20.177 km2'dir. İlde km2'ye 130 kişi düşmektedir. En kalabalık ilçesi 2021 yılı itibarıyla 591.895 kişiyle Kepez ilçesidir. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe ise km2 başına 5429 kişi ile Muratpaşa ilçesidir. 19 ilçe ve belediye bulunan Antalya şehrinin bu belediyelerinde toplam 914 mahalle bulunmaktadır.

Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin beşinci büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır.

Antalya şehri, 1980 yılından sonra uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin en kalabalık beşinci ili olmuştur. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır.

Antalya'ya kara, hava ve, deniz yolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Antalya Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır.

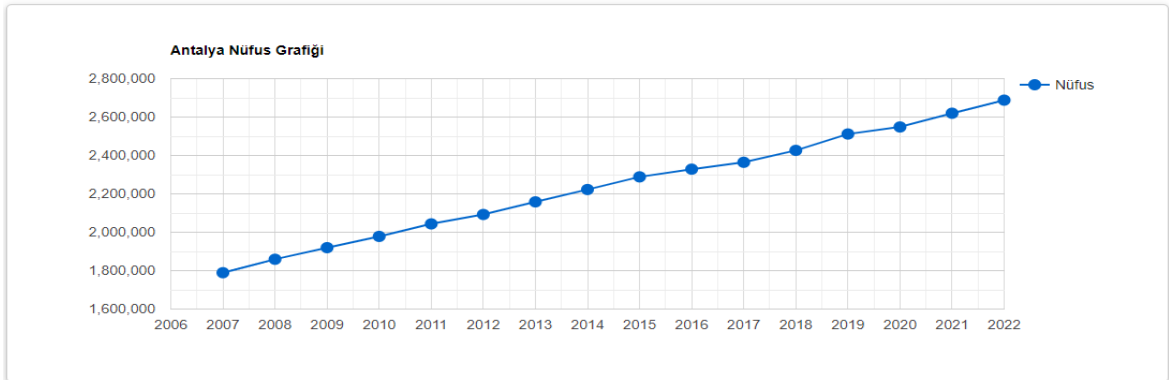


Harita 1 - Antalya'nın Konumu

Kent içi toplu ulaşım Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs ve tramvay'da ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır.



Antalya Nüfus Grafiği

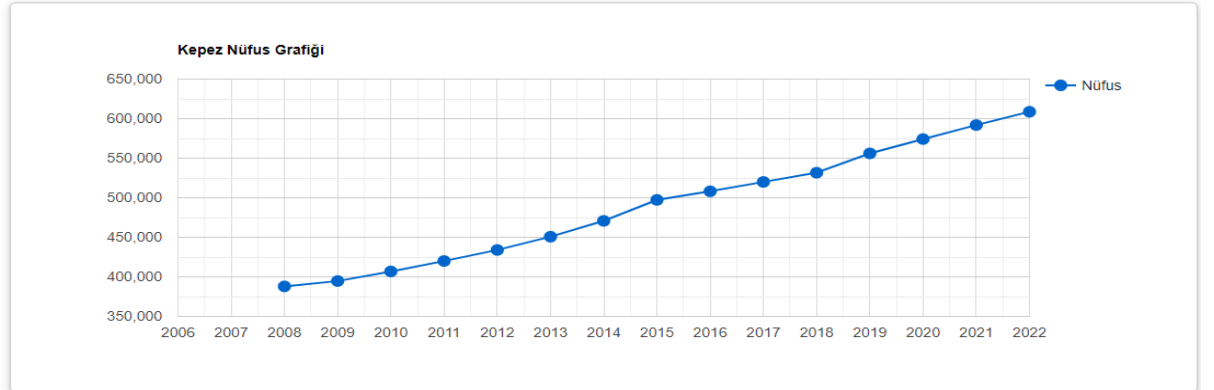


4.1.2 - Kepez İlçesi

Kepez Antalya'nın ana merkezinde bulunan 5 merkez ilçeden birisidir. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam eder. 2022 nüfus verilerine göre Kepez'de 608.675 kişi yaşamaktadır. 68 mahallesi vardır. İlçenin doğusunda Altınova bölgesi, kuzeydoğusunda Topallı-Gaziler bölgesi, kuzeyinde Masadağı ve Varsak bölgeleri, kuzeybatısında Duacı-Kepezaltı, batısında Akdeniz Sanayi Sitesi, Gülveren-Şafak Mahalleleri bulunmakta, orta kısımlarında, Erenköy-Suişleri bölgesi, Otogar Ahatlı bölgesi, Dokuma-Antkoop bölgesi, Yeni Emek bölgesi, Sütçüler-Teomanpaşa Habibler bölgesi bulunmaktadır.

Kepez ilçesine ulaşım kuzey-güney istikametli 75. Yıl Bulvarı, Dumlupınar Bulvarı, Namık Kemal Bulvarı, Yıldırım Beyazıt Caddesi, Yeşilırmak Caddesi ve Yeni Hal Yolu ve devamındaki Kırçıçeği Caddesi ile sağlanmaktadır. İlçenin güney sınırını oluşturan Gazi Bulvarı ve devamındaki Hürriyet Caddesi ile ilçenin doğu sınırını oluşturan Havalimanı Yolu (Serik Caddesi) Kepez ilçesinin trafik yükünü kaldırmaktadır. Bunun yanında ilçe içerisindeki Antalya Bulvarı, Sakarya Bulvarı, Barış Manço Bulvarı, Süleyman Demirel Bulvarı, Muammer Aksoy Caddesi ve Altınova Antalya Caddesi Antalya'nın ana ulaşım aksları arasında yer almakta ve Kepez'e bağlı semt ve mahalleleri birbirine ve şehir merkezine bağlamaktadır.

Kepez Nüfus Grafiği



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmüştür.

Türkiye'de 2022 üçüncü çeyrekte ekonomik aktivite hız keserken, son çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 üçüncü çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %0,1 daralırken, yıllık bazda GSYH %3,9 büyümüştür. Bununla birlikte, sektörel güven endeksleri ılımlı iyileşme kaydederken, Aralık ayında bir miktar toparlansa da, dördüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalmıştır.

Son çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Aralık döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre %12,9 artarken, ithalatta artış %34,2 olmuştur. Bundan dolayı 2021 ilk 12 ayında 46,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 110,2 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Kasım döneminde 4,1 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 41,8 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarının nette çıkışa işaret ettiği bu dönemde dış borçlanmalar ve net-hata noksan kalemleriyle döviz rezervlerinde dalgalı bir seyir gözlenmiştir.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gellr (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gellr (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022*	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57

GSYH 2022 yılı dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı.

Kaynak: TÜİK

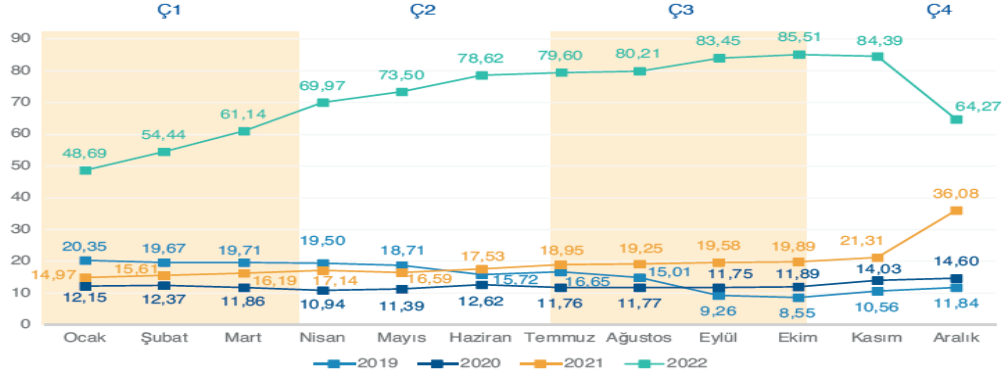
*4.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Baz etkisi ve uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşün katkısıyla enflasyon yılın son bölümünde sert düşüş kaydetmiştir. 2022 üçüncü çeyrek sonunda %83,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %64,3'e inmiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %151,5'ten %97,7'ye gerilemiştir.

Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini Ekim ve Kasım toplantılarında 150'şer baz puan indirerek %12,00'den %9,00'a düşürmüştür. Aralık ve Ocak toplantılarında faiz oranları %9,00'da sabit tutulmuştur. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmaya sürdürmüştür.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,18, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %72,31 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Gayrimenkul Sektörü:

2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başladı. Pandemi dijitalleşmenin ne kadar önemli olduğunu bir kez daha hatırlatarak sektörün ajanda konularını değiştirmişti. Uzunca bir süre dijitalleşme konularına odaklanan gayrimenkul sektörü şu anda yeni bir gündem maddesi ile meşgul: ESG. Geçmiş yıllarda her ne kadar iklim değişikliği konusunda farkındalık yüksek olsa da bu konuda adım atan şirket sayısı yeterli düzeyde değildi. Bugün ise yatırımcılar ve paydaşlar yalnızca şirketlerin ulaştığı finansal sonuçlara değil, yatırım kararlarında, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) verilerine daha fazla dikkat etmekte ve kararlarını buna göre vermektedir. Gayrimenkul sektörünün, Avrupa'nın karbon emisyonlarına katkısı olmakta küresel ısınmaya etkisi yoğun olarak görülmektedir. Çevresel boyutuyla ele alındığında, gayrimenkul yatırımlarının iklim değişikliği üzerinde yarattığı etki, karbon salım miktarı, su tasarrufu becerisi, yenilenebilir enerji üretebilmesi, enerji verimliliği, atık geri dönüşümü dikkate gelmektedir. Sürdürülebilirlik kriterlerine uymayan gayrimenkullerin yakında değer kaybı yaşamaları veya yaptırımlara tabi tutulması öngörülmektedir.

Buna göre hareket eden, planlar geliştiren gayrimenkul tedarikçilerinin gittikçe öne çıkacağı beklenen bir durumdur. Ellerindeki ve yeni inşa ettikleri gayrimenkul portföyünü sürdürülebilirlik çerçevesinde dönüştüren ve inşa eden firmaların öne çıkacağını ve şirketlerin sürdürülebilirlik hedeflerine uyum sağlaması, ESG kriterlerine uygun yatırımlar yapması ve sürdürülebilirlik değerlendirmelerine önem vererek yüksek puan almalarının da artık bir gereklilik haline geldiğini söyleyebiliriz. Aksi takdirde, şirketler, rekabette geri kalma, yakın gelecekte müşteri bulma sıkıntısı, finansmana erişme sorunu, karbon vergisi ödeme ve faaliyetlerinin durdurulması gibi risklerle karşı karşıya kalabilirler.

Türkiye AB ile olan gümrük ortaklığı ve olan gelişmelerden geri kalmamak için koyulan hedeflere uyum sağlamalıdır. Bu noktada, gayrimenkul sektöründe hem sektörel hem de yatay düzenlenmeler yapılması beklenmektedir. Bu bağlamda, Yeşil Mutabakat Eylem Planı ve çalışma grupları kurulmuştur. Ticaret Bakanlığı, AB tarafından hedeflenen finansal olmayan raporlama gereksinimine dikkat etmeyi ve yeşil dönüşümle insan haklarına katkı sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca, Çevre Bakanlığı, AB taksonomisine uygun hedefler kurmayı planlamaktadır.

Türkiye'nin AB Taksonomisine uygun hedefler belirlemesinin, gayrimenkul sektörü üzerinde hem doğrudan hem de dolaylı etkileri olacaktır. Gayrimenkul yatırımın belirlenen hedeflere uygun olması dört şekilde gerçekleşir: En az %10 altında olması gereken enerji talebine sahip yeni binaların inşası, mevcut binaların en az %30 enerji tasarrufu ile yenilenmesi, bireysel önlemler alınması, ulusal veya bölgesel stokun %15'ini aşan düşük enerji talebine sahip binalar yapılması bu adımların özetidir.

Ayrıca, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakan Yardımcısı Hasan Suver, Türkiye'nin kendi yeşil binaların değerlendirilmesi, derecelendirilmesi ve sürdürülebilirliğin tasdikini sağlayacağı Yeşil sertifika (YeS-TR) sistemini kullanıma hazır hale getirildiğini açıklamıştır. Ek olarak, bakanlık, çevreye daha az zarar veren, enerjiyi en verimli şekilde kullanan, atığını değerlendiren, yeşil alan ve sosyal donatısı sağlanmış, üst seviyede ses yalıtımı olan, ulaşım planlaması yapılmış, bina ve yerleşim alanlarının oluşturulmasını hedeflediklerini belirtmiştir.

Emerging Trends Europe araştırmasına göre, veri merkezleri, enerji altyapısı, yaşam bilimleri tesisleri, müşteri hizmetleri, marka ve itibar, teknoloji, sosyal ve yönetim (ESG) ile uygulamalar gittikçe artmaktadır. Daha sonra, en kalıcı sorunlar, siber güvenlik, enflasyon ve faiz oranlarıdır. Yapılan araştırmaya göre, çevre sorunları, sosyal/politik kaygılar listesinin başında gelmektedir; konut satın alınabilirliği ikinci sırada ve sosyal eşitsizlik üçüncü sıradadır. Ayrıca, enerji krizi ile birlikte enflasyonla ilgili endişeler de artmaktadır. Ek olarak, konut fiyatlarının artmasıyla, uygun fiyatlı ve sosyal konutların yapımı teşvik edilmektedir.

Ek olarak, Gelişen Trendler Avrupa anketinde, İstanbul birleşik yatırım ve kalkınma için en çok tercih edilen şehirler arasında listede 30. sırada yer almaktadır. Türkiye gayrimenkule, özellikle teknoloji, veri merkezleri ve enerji altyapı tesislerine yatırım yapmak için büyük bir fırsata sahiptir. Büyüme potansiyeli doğru önlemlerle güçlendirilmeli ve ESG temalı iş modellerine özel olarak odaklanılmalıdır. (Gyoder, 2022, 3.Çeyrek Raporu)

OECD tarafından yayınlanan (Kasım-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Krizle Yüzleşmek') raporunda Türkiye'nin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,4'ten yüzde 5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 3 olarak sabit tutulmuştur. Türkiye ekonomisinin 2024 yılında ise yüzde 3,4 büyüme kaydetmesinin beklendiği bildirilmiştir.

Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, "Maliye politikası, enerji tüketicilerine yönelik destek tedbirleri ve devletin iddialı sosyal konut projeleri ile projeksiyon dönemi boyunca destekleyici olmaya devam edecektir" ifadesine yer verilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre yüzde 4.8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Kasım 2022 de yıllık olarak yüzde 103,4 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin de yüzde 87,9 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Enflasyondan korunmak amacıyla yapılan bu tip satın almalar fiyatlar genel seviyesinde 2023 yılında istikrar sağlanırsa önemli ölçüde gerileyerek gerçek talep sahibi için bir fırsat doğurabilir.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.
7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
9. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
10. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kepez Belediyesi, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Köşe konumlu olmaları
- * Mall of Antalya AVM'ye yakın konumda olmaları
- * İmarlı olması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgenin henüz gelişimini tamamlamamış olması
- * Hisseli mülkiyete konu olmaları

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Antalya ili Kepez ilçesinde yer alan 2 adet parseldeki hisselerle ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Beyan Eden Kişi, Kurum

Çağrı Emlak

TEL ; 0 530 498-7030

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Yakın konumda, değerleme konusu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşullarına sahip olduğu belirtilen 28559 Ada 16 parsel numaralı 4.644 m² alana sahip E=0,80 yapılaşma koşullarındaki, "Ticari" imarlı arsanın 281,6 m² alana isabet eden hisse payı için 4.215.000.-TL talep edilmektedir. Konum ve topografik yapı olarak benzer durumdadır.

SATILIK 281,6 .-M² 4.215.000 .-TL 14.968 .-TL/M²

2 Beyan Eden Kişi, Kurum

Halit Mert Emlak

TEL ; 0 536 605-1990

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Yakın konumda, değerleme konusu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşullarına sahip olduğu belirtilen 28574 Ada 66 parsel numaralı 2.368 m² alana sahip E=0,80 yapılaşma koşullarındaki, "Ticari" imarlı arsanın tam mülkiyet hakkı için 47.000.000.-TL talep edilmektedir. Konum ve topografik yapı olarak benzer durumdadır. Tam mülkiyete konu olması bakımından avantajlıdır.

SATILIK 2368 .-M² 47.000.000 .-TL 19.848 .-TL/M²

3 Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden Satılık

TEL ; 0 546 277-5838

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Yakın konumda, değerleme konusu taşınmaz ile aynı imar fonksiyonuna sahip olduğu belirtilen 28542 Ada 4 parsel numaralı 11.333 m² alana sahip E=1,00 yapılaşma koşullarındaki, "Ticari" imarlı arsanın 339 m² alana isabet eden hisse payı için 5.500.000.-TL talep edilmektedir. Konum ve topografik yapı olarak benzer durumdadır. Yapılaşma hakkı bakımından avantajlıdır.

SATILIK 339 .-M² 5.500.000 .-TL 16.224 .-TL/M²

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

Göksu Emlak

TEL ; 0 542 570-0744

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Yakın konumda, değerleme konusu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşullarına sahip olduğu belirtilen 28539 Ada 17 parsel numaralı 2689 m² alana sahip E=0,80 yapılaşma koşullarındaki, "Ticari" imarlı arsanın 570 m² alana isabet eden hisse payı için 7.125.000.-TL talep edilmektedir. Konum ve topografik yapı olarak benzer durumdadır.

SATILIK 570 .-M² 7.125.000 .-TL 12.500 .-TL/M²

5 Beyan Eden Kişi, Kurum

Çağrı Emlak

TEL ; 0 530 498-7030

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Yakın konumda, değerleme konusu taşınmaz ile aynı imar fonksiyonuna sahip olduğu belirtilen 28544 Ada 34 parsel numaralı 10.995 m² alana sahip E=1,00 yapılaşma koşullarındaki, "Ticari" imarlı arsanın 660,72 m² alana isabet eden hisse payı için 9.900.000.-TL talep edilmektedir. Konum ve topografik yapı olarak benzer durumdadır. Yapılaşma hakkı bakımından avantajlıdır.

SATILIK 660,72 .-M² 9.900.000 .-TL 14.984 .-TL/M²

6 Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden Satılık

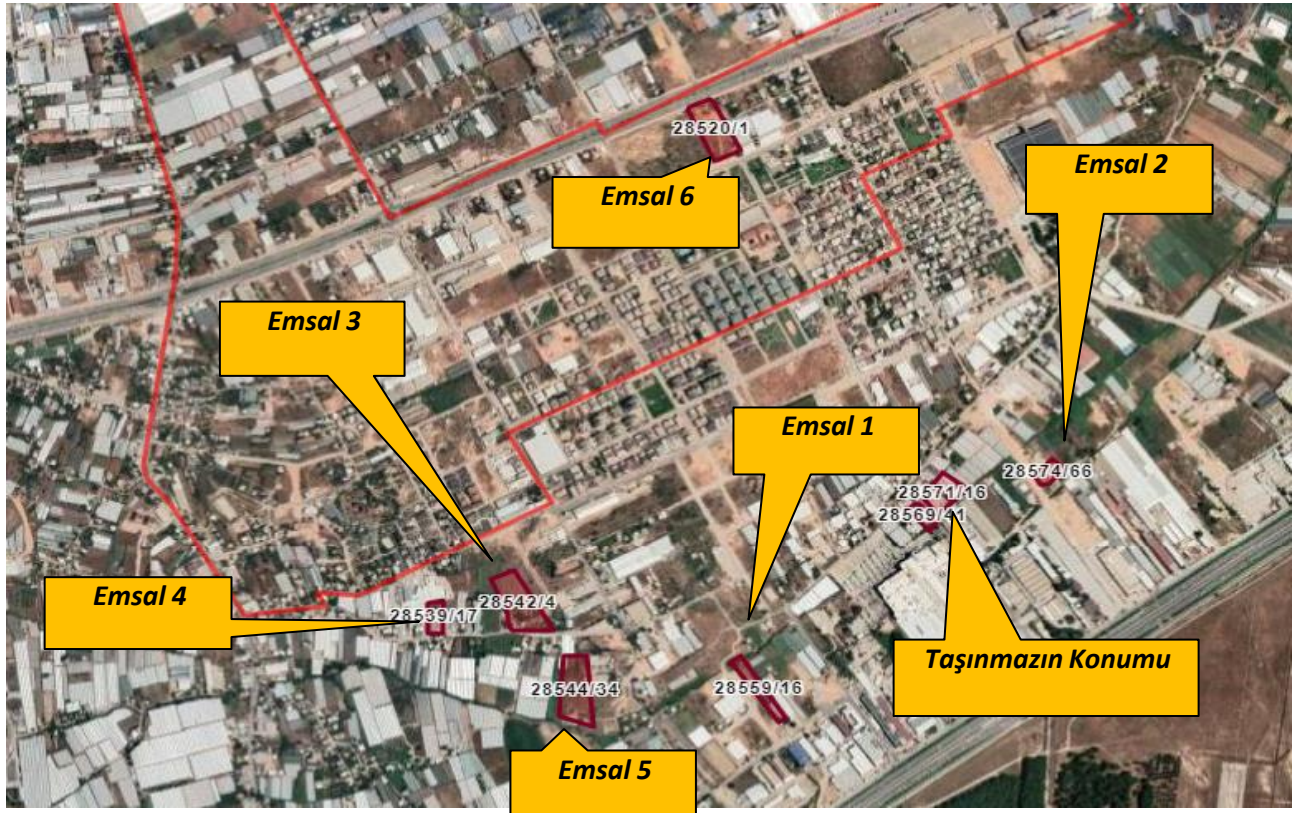
TEL ; 0 536 388-0693

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Yakın konumda, değerleme konusu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşullarına sahip olduğu belirtilen 28520 Ada 1 parsel numaralı, E=0,80 yapılaşma koşullarındaki, "Ticari" imarlı arsanın 500 m² alana isabet eden hisse payı için 6.000.000.-TL talep edilmektedir. Konum ve topografik yapı olarak benzer durumdadır.

SATILIK 500 .-M² 6.000.000 .-TL 12.000 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Emsaller aynı ve yakın ada üzerinde ve benzer imar durumlu araziler için talep edilen değerlerdir. Bu değerler üzerinden kısmi pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmaza emsal nitelikteki, satış aşamasında ve satışı gerçekleşmiş taşınmazlarda yapılan araştırmalar ile taşınmazın bulunduğu çevrede gezilen emlak komisyoncularla yapılan görüşmeler sonucunda, benzer emsal taşınmaz birim m² değerlerinin; 12.000 TL/M2 -20.000 TL/M2 aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Bu bilgiler ışığında değerlendirme konusu taşınmazın özellikleri, ulaşım durumu, yakın çevrede bulunan önemli hizmet birimlerine olan yakınlığı, mevki, alanı ile çevresinde yer alan aynı nitelikteki emsal satış değerleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (28571 ada 16 parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 3	E - 4
SATIŞ FİYATI		4.215.000	5.500.000	7.125.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN (Net Alanı m2)	551,36 m ²	281,60	339,00	570,00
BİRİM M ² DEĞERİ		14.968	16.224	12.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E:0,80	E:0,80	E:1,00	E: 0,80
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İYİ -12%	BENZER 0%
MÜLKİYET TİPİ	Hisseli	Hisseli	Hisseli	Hisseli
MÜLKİYET TİPİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM	Ana Yola Yakın	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-27%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11.520	12.723	11.844	10.000

TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Arsa Alanı	Hisse Payı	Alınacak Hisse Alanı	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
28569	41	2.000,00	817 / 1250	1.307,20	11.520	15.060.000
28571	16	5.601,36	6892 / 70017	551,36	11.520	6.350.000

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Taşınmazların imarlı olmasına karşın hisseli mülkiyet olması ve iş bu rapor konusu hisse payları olması nedeni ile ilgili hisseler için gelir indirgeme yaklaşımı kullanılamamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 28569 Ada 41 parsel ve 28571 Ada 16 parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
28569 Ada 41 Parsel'in Alınacak Olan Hisseye Düşen 1.265 m2'lik Kısımının Değeri	15.060.000 TL
28571 Ada 16 Parsel'in Alınacak Olan Hisseye Düşen 435 m2'lik Kısımının Değeri	6.350.000 TL
İKİ ADET ARSADA DEĞERLEMeye KONU HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ	21.410.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 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 varlığını değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken arsa nitelikli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Taşınmazların hisseli mülkiyet olması ve tam mülkiyetin rapora konu olmaması nedeni ile taşınmazların değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

değerleme konusu parsellerin yapılaşma izni bulunmaktadır. Parseller üzerinden yer yer farklı özelliklerde gecekondur şeklinde yapılar bulunduğu gözlemlenmiştir. Değerlemeyi talep eden Şirketten alınan bilgiye göre, parseller üzerinde değerlemeye konu hisselerine ait yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamakta olup değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne ARSA olarak alınabileceği kanaati oluşmuştur.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22. maddesinin birinci fıkrasının r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir. Değerleme konusu parsellerin yapılaşma izni bulunmaktadır. Parseller üzerinden yer yer farklı özelliklerde gecekondular şeklinde yapılar bulunduğu gözlemlenmiştir. Değerlemeyi talep eden Şirketten alınan bilgiye göre, parseller üzerinde değerlemeye konu hisseler ait yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne ARSA olarak alınmasına engel teşkil edecek bir durum bulunmamaktadır

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 2 adet taşınmazın toplam 1.700m² hissesinin ;

10.07.2023 tarihli toplam değeri için ;

21.410.000 .-TL

(Yirmi Bir Milyon Dört Yüz On Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

23.122.800 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Gizem GEREĞÜL EVLEK

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 409558

Lisans No: 405453

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.