

## **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ,  
SÜTÇÜLER MAHALLESİ,  
2 ADET İŞYERİ VE 1 ADET DUBLEKS İŞYERİ**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 1.12.2023                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 4.12.2023                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 30.12.2023                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 3.01.2024                                                                                                                                                                                                       |
| <b>RAPOR NO</b>                   | RYGYO-2310134                                                                                                                                                                                                   |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                            |
| <b>GİZLİLİK DERECE</b>            | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | 2 ADET İŞYERİ VE 1 ADET DUBLEKS İŞYERİ                                                                                                                                                                          |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | HÜSNÜ KARAKAŞ MAHALLESİ, PROF. DR. NECMETTİN ERBAKAN CADDESİ NO:46 D:1-2-3 KEPEZ/NTALYA                                                                                                                         |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Ozan ALDOĞAN- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409553)<br>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)                                                                                                  |
| <b>RAPORUN KAPSAMI</b>            | 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 ( Emsal Karşılaştırma ) Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar ( Emsal Karşılaştırma ) Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 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** - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler  
**Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)  
**Ek 4** - Tapu Sureti  
**Ek 5** - İmar Durumu (kopya)  
**Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve 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 şartlarını 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 2 adet işyeri ve 1 adet dubleks işyerinin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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.

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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 PK:34696 Üsküdar / 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan depo binasının değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2310134 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde ve onaylanmasında görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan rapor bulunmamaktadır.

|                                                    | 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

| 26772 ADA 2 PARSEL 1 BB |                                                             |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------|
| İli                     | : ANTALYA                                                   |
| İlçesi                  | : KEPEZ                                                     |
| Mahallesi               | : SÜTÇÜLER                                                  |
| Pafta No                | :                                                           |
| Ada No                  | : 26772                                                     |
| Parsel No               | : 2                                                         |
| Alanı                   | : 3.000 m <sup>2</sup>                                      |
| Vasfı                   | : ARSA                                                      |
| Sınırı                  | : PAFTASINDA                                                |
| Bağ.Böl.Niteliği        | : DUBLEKS İŞYERİ                                            |
| Bağ. Böl. Kat           | : ZEMİN + 1                                                 |
| Bağ Böl. No             | : 1                                                         |
| Arsa Pay/Payda          | : 1178/3000                                                 |
| Sahibi                  | : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) |
| Yevmiye No              | : 1049                                                      |
| Cilt No                 | : 95                                                        |
| Sayfa No                | : 9379                                                      |
| Tapu Tarihi             | : 10.01.2014                                                |

**26772 ADA 2 PARSEL 2 BB**

|                  |   |                                                           |
|------------------|---|-----------------------------------------------------------|
| İli              | : | ANTALYA                                                   |
| İlçesi           | : | KEPEZ                                                     |
| Mahallesi        | : | SÜTÇÜLER                                                  |
| Pafta No         | : |                                                           |
| Ada No           | : | 26772                                                     |
| Parsel No        | : | 2                                                         |
| Alanı            | : | 3.000 m <sup>2</sup>                                      |
| Vasfı            | : | ARSA                                                      |
| Sınırı           | : | PAFTASINDA                                                |
| Bağ.Böl.Niteliği | : | İŞYERİ                                                    |
| Bağ. Böl. Kat    | : | 2                                                         |
| Bağ Böl. No      | : | 2                                                         |
| Arsa Pay/Payda   | : | 1043/3000                                                 |
| Sahibi           | : | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) |
| Yevmiye No       | : | 1049                                                      |
| Cilt No          | : | 95                                                        |
| Sayfa No         | : | 9380                                                      |
| Tapu Tarihi      | : | 10.01.2014                                                |



| 26772 ADA 2 PARSEL 3 BB |   |                                                           |                |
|-------------------------|---|-----------------------------------------------------------|----------------|
| İli                     | : | ANTALYA                                                   |                |
| İlçesi                  | : | KEPEZ                                                     |                |
| Mahallesi               | : | SÜTÇÜLER                                                  |                |
| Pafta No                | : |                                                           |                |
| Ada No                  | : | 26772                                                     |                |
| Parsel No               | : | 2                                                         |                |
| Alanı                   | : | 3.000                                                     | m <sup>2</sup> |
| Vasfı                   | : | ARSA                                                      |                |
| Sınırı                  | : | PAFTASINDA                                                |                |
| Bağ.Böl.Niteliği        | : | İŞYERİ                                                    |                |
| Bağ. Böl. Kat           | : | 3                                                         |                |
| Bağ Böl. No             | : | 3                                                         |                |
| Arsa Pay/Payda          | : | 779/3000                                                  |                |
| Sahibi                  | : | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) |                |
| Yevmiye No              | : | 1049                                                      |                |
| Cilt No                 | : | 95                                                        |                |
| Sayfa No                | : | 9381                                                      |                |
| Tapu Tarihi             | : | 10.01.2014                                                |                |

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 07.11.2023 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

**Beyan (Tüm Bağımsızlar Üzerinde Müstereken):** Yönetim Planı:10.01.2014  
(Tarih:10.04.2014 Yevmiye no:1049)

**2 BB Eklenti:** Ek-1 Depo (Tarih: 10.01.2014 Yevmiye no: 1049)

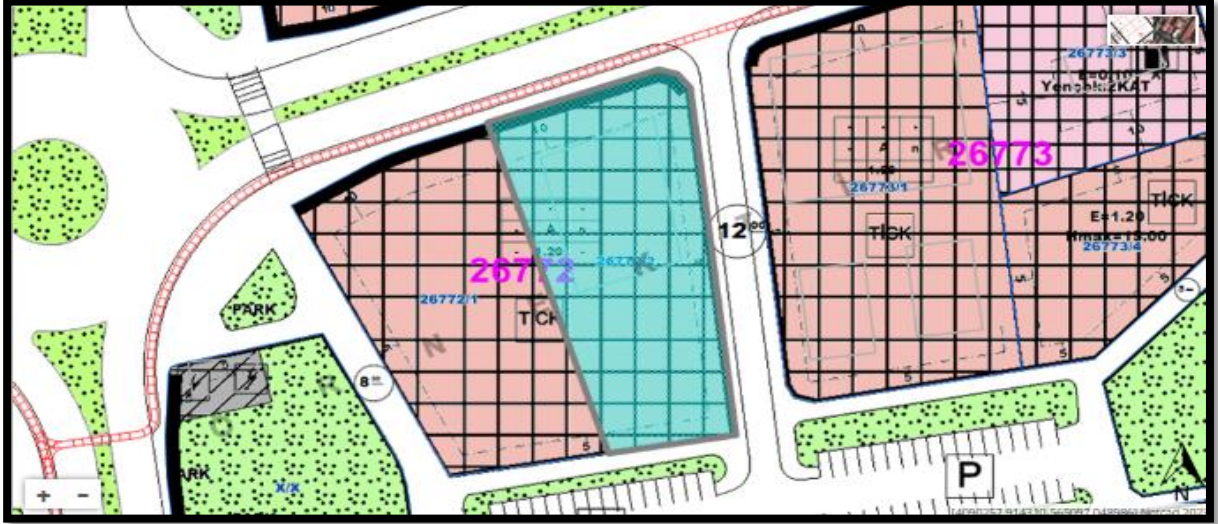
### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

#### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsel 01.03.2023 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Taks=0,60 Kaks: 1,20, Yençok= 4 kat, Ön Bahçe Mesafesi = 10 m, Yan Bahçe Mesafesi= 5m Çıkma Katsayısı=1,70 olarak uygulanacak olup, "Ticaret + Konut" alanı imar lejantlıdır.



#### UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

##### KEPEZ İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI EK PLAN NOTLARI

##### 1.70 Çıkma Katsayısı Uygulanan Bölgelere İlişkin Genel Plan Hükümleri:

(Kepez Belediyesi tarih/sayı: 07.06.2017/180 - Antalya Büyükşehir Belediyesi tarih/sayı: 13.06.2017/572)

1.1.1. Antalya kent bütününde yapılaşma şartlarında bütünlük sağlanması ve kentsel dönüşümün sürekliliği açısından 01.05.1999 tarihinden önce planlanmış ve buna göre ekli paftada sınırları belirlenmiş alanlarda; yapılaşması tamamlanmış, başlamamış ve/veya devam edip etmemesine bakılmaksızın, bu alanlarda taban ve katlar alanı hesabı 01.05.1999 tarihi itibarıyla uygulanmaya başlayan hükümler doğrultusunda yapılan ruhsat işlemlerindeki taban ve katlar alanı hesabı esas alınarak yapılacaktır.

1.1.2. Yüksek Zemin Kat: iç yüksekliği içerisinde asma kat düzenlenebilen, ticari kullanım amacıyla yapılan kattır.

1.1.3. Ticaret alanlarında yüksek zemin kat yapılması zorunludur.

1.1.4. Yüksek zemin kat yapılan binaların bu katlarında, tabliye içerisinde yapılmış olan asma katlar, katlar alanı hesabına dahil edilmez.

1.1.5. Binaların subasman kotları altında tertiplenen katlar, katlar alanı hesabına dahil edilmez.

1.1.6. Konut kullanım alanlarında 0.00 kotu altında 1 bodrum kat, ticari kullanım alanları ile umumi binalarda 0.00 kotu altında 2 bodrum kat tertiplenebilir. 1. bodrum kat ticari amaçlı kullanılabilir.

#### **Ticaret Konut Alanları:**

Bu alanlar konut ve 18. maddedeki ticaret kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır.

1.4.19.1. Bu alanlarda Altınova bölgesindeki ticaret konut alanları hariç yüksek zemin katın ticaret yapılması zorunludur.

1.4.19.2. Bu parsellerde isteğe bağlı tek bağımsız bölüm veya ayrı ayrı ticaret kullanımı yer alabilir.

1.4.19.3. Bu parsellerde birden fazla blok yapılması durumunda yola cephe almayan blokların giriş katlarında yüksek zemin katlı ticaret veya mevcut yapılaşma hükümlerine göre konut kullanımları yer alabilir.

1.4.19.4. Bu parsellerde Taks= max. 0.40, Subasman max. 0.50'dir.

1.4.19.5. Plan üzerinde gösterilen kat yükseklikleri ve kat adetleri maksimumdur.

1.4.19.6. YZT'den ticaret konuta dönüşen parsellerden ruhsat aşamasında plan tadilat ücreti alınacaktır.

1.4.19.7. Emek mahallesi, Sütçüler, Habibler tapulaması bölgelerindeki "m" ibareli bölgesel ticaret alanlarından dönüşen ticaret konut alanlarında toplam inşaat alanının en fazla %60'ına konut yapılacaktır. Bu alanlarda emsal inşaat alanı; imar adasının tamamını kapsayan tek parselde %10, imar planı veya tevhid işlemi ile oluşmuş 5000-10000 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip imar % 5 oranında, 10000 m<sup>2</sup>' den büyük yüz ölçüme sahip imar parsellerinde ise % 10 oranında artırılır.

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

Son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik bulunmamaktadır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer almakta olan yapıya ait;

- 27.12.2012 tarih ve 1878 belge numaralı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı Ofis (işyeri) Binası amacıyla yol altı 1 kat (4,5m), yol üstü 3 kat (14,5m) olmak üzere 4 kat ve III-B yapı grubunda, 5.731 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.

- 17.05.2013 tarih ve 631 belge numaralı müteahhit değişikliği ruhsatı bulunmaktadır. Müteahhit değişikliği ruhsatı Ofis (işyeri) Binası amacıyla yol altı 1 kat (4,5m), yol üstü 3 kat (14,5m) olmak üzere 4 kat ve III-B yapı grubunda, 5.731 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.

- 13.01.2014 tarih ve 43 belge numaralı yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanım izin belgesi, Ofis (işyeri) Binası amacıyla yol altı 1 kat (4,5m), yol üstü 3 kat (14,5m) olmak üzere 4 kat ve III-B yapı grubunda, 5.731 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.

\* Onaylı mimari projesi Kepez İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar bina konturları itibariyle mimari projesi ile uyumludur.

| RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ             |            |        |                               |                |                       |               |               |                   |             |                   |
|--------------------------------------|------------|--------|-------------------------------|----------------|-----------------------|---------------|---------------|-------------------|-------------|-------------------|
| ADA / PARSEL NO                      | TARİHİ     | SAYISI | VERİLİŞ NEDENİ                | KULLANIM AMACI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | YOL KOTU ALTI | YOL KOTU ÜSTÜ | TOPLAM KAT SAYISI | YAPI SINIFI | TOPLAM ALANI (M2) |
| 26772/2                              | 27.12.2012 | 1828   | Yeni Yapı                     | İşyeri         | 3                     | 1             | 3             | 4                 | III-B       | 5.731,00          |
| 26772/2                              | 17.05.2013 | 631    | Müteahhit Değişikliği Ruhsatı | İşyeri         | 3                     | 1             | 3             | 4                 | III-B       | 5.731,00          |
| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ |            |        |                               |                |                       |               |               |                   |             |                   |
| ADA / PARSEL NO                      | TARİHİ     | SAYISI | VERİLİŞ NEDENİ                | KULLANIM AMACI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | YOL KOTU ALTI | YOL KOTU ÜSTÜ | TOPLAM KAT SAYISI | YAPI SINIFI | TOPLAM ALANI (M2) |
| 26772/2                              | 13.01.2014 | 43     | Yeni Yapı                     | İşyeri         | 3                     | 1             | 3             | 4                 | III-B       | 5.731,00          |

#### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Onaylı mimari projesi Kepez İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir. Parsel üzerindeki yapı, mimari projedeki kat isimlendirmelerine göre, -4,50 kotu + 0,00 kotu, +3,00 kotu(Asma Kat), +6,50 kotu, +10,25 kotu'ndan ibaret olmakla birlikte, Kat irtifak listesinde, +3,00 kotu(Asma Kat), 1. Kat olarak, +6,50 kotu 2. Kat, +10,25 kotu ise 3. kat olarak isimlendirilmiştir. Taşınmazlar bina konturları itibariyle mimari projesine uygundur.

#### **2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Yapının, Yapı Denetim Hizmeti, Tarım Mahallesi Aspendos Bulvarı Kurt İŞM No:136/2 M.Paşa/Antalya adresinde kayıtlı Mekanik Tapı Denetim Ltd. Şti. tarafından verilmiştir.

#### **2.3.6 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

#### **2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya İli, Kepez İlçesi, Hüsnü Karakaş (Tapuda Sütçüler) Mahallesi 26772 Ada 2 Parsel'de kayıtlı olmakla birlikte, parsel yüzölçümü 3.000 m<sup>2</sup>'dir. Ana gayrimenkul tapuda Arsa niteliğinde olmakla birlikte, halihazırda, kat irtifakı kurulmuştur.. Parsel üzerinde -4,50 kotu + 0,00 kotu, +3,00 kotu(Asma Kat), +6,50 kotu, +10,25 kotu'ndan ibaret depo binası mevcuttur. Mimari projeye göre yapının -4,50 kotunda, kapalı otopark, su deposu, sığınak ve 2 nolu bağımsız bölüm eklentisi depolama alanı; +0,00 kotunda 2 adet oda ve yekpare hacim olarak bölümlenmesi yapılmış 1 nolu bağımsız bölüm; +3,00 kotunda(Asma Kat), 1 nolu bağımsız bölümden giriş alan yemekhane, revir, toplantı odası, 2 adet ofis, kiler ve 2 adet personel duşu; +6,50 kotunda yekpare hacim olarak tasarlanmış 2 nolu bağımsız bölüm ile kat holü; +10,25 kotunda yekpare hacim olarak tasarlanmış 3 nolu bağımsız bölüm ile kat holü bulunmaktadır. Teras katında, asansör makine dairesi ve kat holü bulunmaktadır. Toplam yapı alanı 5.731 m<sup>2</sup>'dir. Bodrum kat girişi binanın batı cephesindeki araç iniş rampası kullanılarak sağlanmaktadır. 1 nolu bağımsız bölüm girişi zemin katta yer alan binanın kuzey cephesindeki yükleme rampaları ve giriş kapısı kullanılarak, 2 ve 3 nolu bağımsız bölüm girişleri ise zemin kat seviyesinde, binanın kuzey ve batı köşe birleşimindeki merdiven kovası ve ana bina girişi kullanılarak sağlanmaktadır.



### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Antalya İli, Kepez İlçesi, Hüsnü Karakaş Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi üzerindeki 46 dış kapı numaralı bina dahilinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge Kepez İlçesi'nin orta bölümünde yer almakla birlikte, bölge genelinde ayırık nizamda inşa edilmiş 4-5 katlı, giriş katları işyeri, üst katları ise konut olarak kullanılan yapılar yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Antalya TOBB Fen Lisesi, Habipler Pazaryeri, gibi nirengi noktaları yer almaktadır.

Parsel kuzeyde, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi'ne yaklaşık 40 metre, batıda ise 3619 Sokak'a yaklaşık 85 metre cephelidir. Parsel batı ve güney yönünde komşu parseller ile çevrelenmiştir. Parsel bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parselin koordinatları; "36.9413, 30.7322" dir.





### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, Kepez İlçesi'nin orta bölümünde yer almakla birlikte, Antalya Toptancı Hali'ne yaklaşık 3km, Antalya Limanı'na yaklaşık 21 km, Antalya Havalimanı'na yaklaşık 13 km mesafededir. Taşınmaza ulaşım tarifi şu şekildedir: Çevreyolu (Gazi Bulvarı) Kepez Belediyesi kavşağı kullanılarak, kuzeye (Yeşilirmak Caddesi) dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 1,5km ilerledikten sonraki yol ayrımında sağa Sütçüler Caddesi'ne devam edilir. Sütçüler CAddesi üzerinde kuzeydoğu yönünde yaklaşık 1,6km ilerledikten sonra, dönel kavşaktan sağa Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi'ne dönülür. Taşınmaz yaklaşık 850 metre ileride sağ kolda yer almaktadır.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya İli, Kepez İlçesi, (tapuda) Sütçüler Mahallesi, 26772 ada 2 parsel'de kayıtlı olmakla birlikte 3.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Yamuk geometrik formundaki parselin kuzeyde Prof Dr. Necmettin Erbakan Caddesi'ne yaklaşık 40 metre, batıda ise 3619 Sokak'a yaklaşık 85 metre cephesi bulunmaktadır. Parsel diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmazın cepheli olduğu Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, 6 şeritli bölünmüş asfalt yol vasfındadır. Bölge topografyası hafif eğimlidir. Parsel girişi kuzey ve doğu cephede yer alan demir doğrama bahçe giriş kapısından sağlanmaktadır. Parsel çevresi bazı bölümlerde betonarme üzeri demir çit, bazı bölümlerde ise yalnızca demir çit ile çevrelenmiştir. Parselin üzerinde yapı bulunmayan bölümü saha betonu ile kaplanmıştır. Parsel üzerindeki yapı, zemin kat (+0,00 kotu) seviyesinde yol kotuna göre yaklaşık 1,5 metre yüksekliktedir. Parsel üzerindeki yapı, betonarme yapı tarzında, tek bloktan ibaret olacak şekilde inşa edilmiştir. Teras çatılı yapının çevre duvarları tuğladır. Yapı -4,50 kotu + 0,00 kotu, +3,00 kotu(Asma Kat), +6,50 kotu, +10,25 kotu'ndan ibaret depo binası mevcuttur. Mimari projeye göre yapının -4,50 kotunda, kapalı otopark, su deposu, sığınak ve 2 nolu bağımsız bölüm eklentisi depolama alanı; +0,00 kotunda 2 adet oda ve yekpare hacim olarak bölümlenmesi yapılmış 1 nolu bağımsız bölüm; +3,00 kotunda(Asma Kat), 1 nolu bağımsız bölümden giriş alan yemekhane, revir, toplantı odası, 2 adet ofis, kiler ve 2 adet personel duşu; +6,50 kotunda yekpare hacim olarak tasarlanmış 2 nolu bağımsız bölüm ile kat holü; +10,25 kotunda yekpare hacim olarak tasarlanmış 3 nolu bağımsız bölüm ile kat holü bulunmaktadır. Teras katında, asansör makine dairesi ve kat holü bulunmaktadır. Toplam yapı alanı 5.731 m<sup>2</sup>'dir.

| Bina          | Bulunduğu Kat | Alan            |
|---------------|---------------|-----------------|
| 1 BB          | +0,00 + +3,00 | 1.717,00        |
| 2 BB          | -4,50 + +6,50 | 1.460,00        |
| 3 BB          | +10,25        | 955,00          |
| Ortak Alan    | -             | 1.599,00        |
| <b>TOPLAM</b> |               | <b>5.731,00</b> |



#### Binaların Genel Özellikleri

|                 |                          |                             |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
|-----------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|--------------------------|
| Yapı Tarzı      | :                        | Betonarme                   |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Yapı Nizamı     | :                        | Ayrık                       |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Yapı Sınıfı     | :                        | 3B                          |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Kullanım Amacı  | :                        | Depolama Tesis              |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Elektrik        | :                        | Şebeke                      |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Su              | :                        | Şebeke                      |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Isıtma Sistemi  | :                        | Diğer                       |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Kanalizasyon    | :                        | Şebeke                      |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Su Deposu       | :                        | Var                         |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Hidrofor        | :                        | Yok                         |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Asansör         | :                        | Var                         |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Jeneratör       | :                        | Var                         |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Yangın Tesisatı | :                        | Var                         |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Çatı Tipi       | :                        | Teras Çatı                  |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Dış Cephe       | :                        | Tuğla Duvar Üzeri Sıva-Boya |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Park Yeri       | :                        | Mevcut                      |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Güvenlik        | :                        | Mevcut                      |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Manzarası       | :                        | -                           |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Cephesi         | :                        | Depolama Tesis              |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| Deprem Bölgesi  | :                        |                             |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |
| 1.Derece        | <input type="checkbox"/> | 2.Derece                    | <input checked="" type="checkbox"/> | 3.Derece | <input type="checkbox"/> | 4.Derece | <input type="checkbox"/> | 5.Derece | <input type="checkbox"/> |

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

1 nolu bağımsız bölüm, binanın +0,00 kotunda 1.485 m2, +3,00 kotunda ise 232 m2 olmak üzere 1.717 m2 alana sahiptir. Projesine göre zemin katta yekpare hacim + 2 adet oda; +3,00 kotunda(Asma Kat), 1 nolu bağımsız bölümden giriş alan yemekhane, revir, toplantı odası, 2 adet ofis, kiler ve 2 adet personel duşu olarak tasarlanmıştır. Yerinde yapılan incelemelerde, +0,00 kotundaki bölümde 1 adet sevkiyat alanı ve depo, 2 adet soğuk hava deposu, arşiv odası, 1 adet sevkiyat alanı ve geçiş koridoru; +3,00 kotunda ise 4 adet ofis, mutfak ve 2 adet WC bulunmaktadır. +0,00 kotunda zeminler epoksi uygulanmış beton ile kaplanmıştır. Ofis alanlarında ise zeminler seramik ve laminant parkedir. Asma kat hariç tavan yüksekliği 6 metredir. Kuzey cephesinde 4 adet yükleme rampası bulunmaktadır. 2 nolu bağımsız bölüm, binanın +6,50 kotunda 955 m2, -4,50 kotunda ise 505 m2 olmak üzere 1.460 m2 alana sahiptir. Projesine göre her iki katta da yekpare hacim olarak tasarlanmıştır. Tavan yükseklikleri -4,50 kotunda 4,50 metre, +6,50metre kotunda ise 4,25 metredir. Halihazırda bodrum katın, otopark iniş rampası marifetiyle müstakil giriş aldığı ve tamamının, kiracı tarafından depo, bakım atölyesi ve operasyon merkezi olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. 2. normal kattaki bölüm ise poliüretan dolgulu sandviç panel ile bölümlenerek, süt ürünleri üretim alanı olarak kullanılmaktadır. 3 nolu bağımsız bölüm, binanın +10,25 kotunda 955 m2 m2 alana sahiptir. Projesine göre yekpare hacim olarak tasarlanmıştır. Tavan yüksekliği 4,25 metredir. Halihazırda depo alanı olarak kullanılmaktadır. 2 ve 3 nolu bağımsız bölüm girişleri zemin kat seviyesinde, binanın kuzey ve batı köşe birleşimindeki merdiven kovanı ve ana bina girişi kullanılarak sağlanmaktadır.

### **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Kılan Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmaz bina konturları itibariyle mimari projesine uygundur. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir faktör bulunmamaktadır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Antalya İli

Antalya İli, Türkiye'nin güneybatısında Batı Akdeniz'de konumlanmakta olup, Antalya Körfezi ve Batı Toroslar arasında yer almaktadır. İl; güney yönünden Akdeniz; batı yönünden Muğla ili, kuzey yönünden Burdur ve Isparta illeri, kuzeydoğu yönünden Konya ili, doğu yönünden ise Karaman ve Mersin illeri ile çevrilidir. Antalya İli; 29° 20'-32°35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasında konumlu olup, yüzölçümü 20.723 km<sup>2</sup>'dir. İdari Sınırlar

2013 yılında TBMM'de kabul edilen yeni Büyükşehir Belediyeleri kanunu ile Antalya iline bağlı 19 ilçe ve bu ilçe belediyeleri Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlanmış olup Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin hizmet alanı ilin mülki sınırlarına kadar genişletilmiştir. Aynı yasa ile Antalya tüm belde belediyeleri kapatılmış tüm köyler gibi bağlı oldukları ilçe belediyelerine birer mahalle olarak katılmışlardır. Günümüzde il sınırları içerisinde; Akseki, Aksı, Alanya, Demre (Eski Kale ilçesi), Döşemealtı, Elmalı, Finike, Gazipaşa, Gündoğmuş, İbradı, Kaş, Kemer, Kepez, Konyaaltı, Korkuteli, Kumluca, Manavgat, Muratpaşa ve Serik olmak üzere toplam 19 ilçe bulunmaktadır.

#### Ulaşım:

Antalya iline ulaşım; karayolu, denizyolu ve havayolu ile sağlanabilmektedir. İl sınırları içerisinde, Antalya kent merkezinin 10 km. doğusundaki Uluslararası Antalya Havalimanı ve Gazipaşa İlçesi'ndeki Gazipaşa Havalimanı olmak üzere il sınırları içerisinde 2 adet havalimanı bulunmaktadır. Bu havalimanlarından Antalya Havalimanı; ile havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. İl sınırları içerisinde geçen D350 Karayolu Antalya'yı İzmir ve Ege Bölgesi'ne; D350 Karayolu Antalya'nın Akdeniz bölgesindeki diğer illere olan bağlantısını sağlarken; D650 Karayolu Antalya'nın Burdur – Kütahya – Afyonkarahisar ve Eskişehir ile olan bağlantısını, D687 Karayolu Antalya ile Konya ili ile olan bağlantısını sağlamaktadır. Antalya ilinin karayolu ile İstanbul'a 695 km; İzmir'e 455 km.; Ankara'ya 483 km. Muğla'ya 212 km. mesafede yer almaktadır. Antalya il sınırları içerisinde otoban bulunmamaktadır. Denizyolu ile erişimde en önemli ticari liman; Antalya Limanıdır. Ayrıca il sınırları içerisinde Antalya, Kaş, Kemer, Finike ve Alanya ilçelerinde belediye ve özel sektör tarafından işletilen marinalar bulunmaktadır. Coğrafi Yapı ve İklim



#### Nüfus ve Demografik Yapı

Tarihsel süreç içerisinde Antalya ilinin nüfus yapısına bakıldığında il nüfusunun sürekli artış gösterdiği görülmektedir. İl nüfusu özellikle bölgenin turizm bölgesi ilan edilmesinden sonra hızla artış göstermiştir. 1927 sayımında 206.270 olan nüfusu; 1965'te 486.910 kişiye, 1970'te 577.334 kişiye ve 1985 yılında 891.149 kişiye, 1990 yılında 1.132.211 kişiye, 2000 yılında ise 1.719.751 kişiye ulaşmıştır. Daha sonraki dönemlerde de artış gösteren nüfus 2007 -2015 döneminde yıllık %2 - %4 arasında değişen oranlarda artış göstererek 2015'te 2.288.456 kişi olarak tespit edilmiştir. 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre il nüfusu, 2.688.004 kişidir. Bu nüfus, 1.351.702 erkek ve 1.336.302 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,2 erkek, %49,8 kadındır.

#### 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.

Varsak'ta bulunan Düden Şelalesi ve Dokuma semtinde bulunan, bünyesinde Cemil Meriç Kütüphanesi, Anadolu Oyuncak Müzesi, Bir Zamanlar Antalya Müzesi, Anadolu Şehitler Müzesi, Modern Sanatlar Galerisi, Antalya Bilim Merkezi ve Kepez Açık Hava Müzesi'ni bulunduran Kepez Belediyesi sorumluluğundaki Dokumapark yerli ve yabancı turistlerin akınına uğrar. Şehir merkezi'ne ulaşımı sağlayan hafif raylı sistemi de mevcuttur.

Antalya Büyükşehir Belediyesi Şehirlerarası Otobüs Terminali Kepez'de bulunmaktadır. İlçede hayvanat bahçesi ile piknik ve mesire alanı bulunmaktadır. İlçede bulunan Ahatlı Vakıf Çiftliği ve Zeytinliği, şehir içindeki en büyük yeşil alanı olmasına karşın resmi olarak halka açık değildir. Antalya'nın Masadağı ve Kepezüstü bölgelerinden kent manzarası izlenebilmektedir. Kepezüstü'nde Buca'daki Atatürk Maski'nden sonra Türkiye'nin en büyük ikinci Atatürk Maski bulunmaktadır.

İlçede Yeşil Antalya Sanayi Sitesi, Pamuklu Dokuma, Ferrokrom, Çimento Fabrikaları ve Kepez Hidro Elektrik Santrali bulunur.

Arazi yapısı güneye gidildikçe düzleşir. Kuzeybatıda Döşemealtı, güneybatıda Konyaaltı, güneyde Muratpaşa, doğuda Aksu ilçeleri yer alır.





#### 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 aldırıştır. 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. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıda artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatı %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

| Yıl   | GSYH (milyon TL) | Kişi Başı Gelir (TL) | GSYH (milyon Dolar) | Kişi Başı Gelir (Dolar) | Büyüme** (%) | Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL) |
|-------|------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|--------------|---------------------------------|
| 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                           |
| 2023* | 4.631.792        | 54.313               | 245.464             | 2.878                   | 4,00         | 18,87                           |

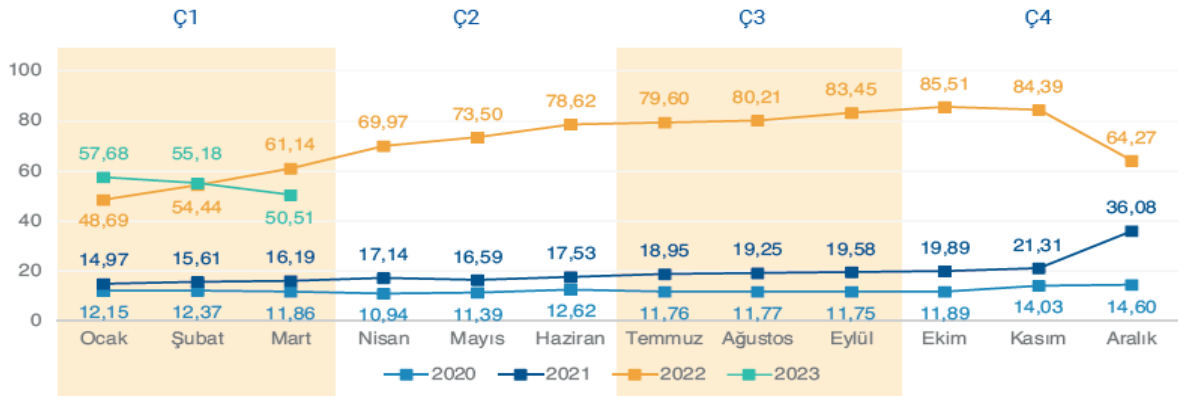
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

\*1.Çeyrek verisidir

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

### Yıllık Enflasyon\*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek haziran ayında %15'e; temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

#### **Gayrimenkul Sektörü:**

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

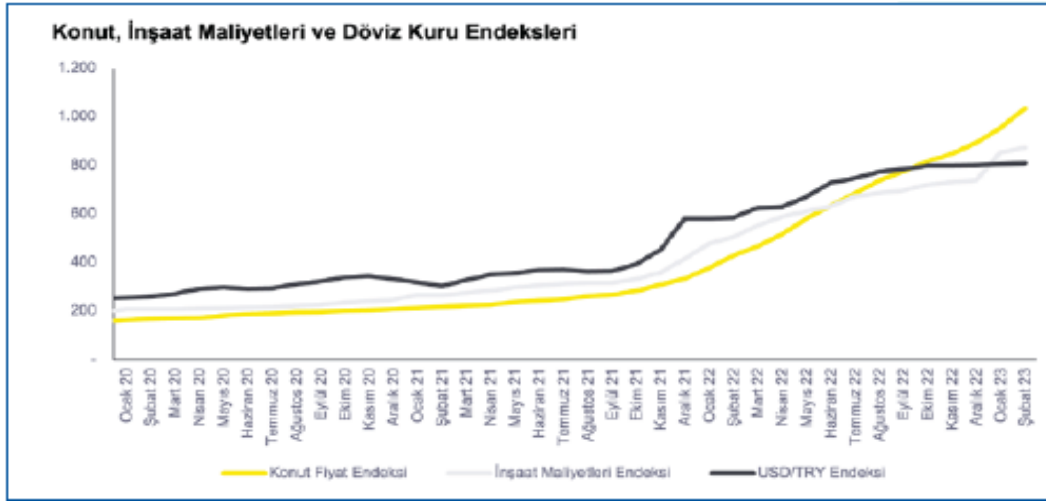
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaştırılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.



Yabancılarla yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

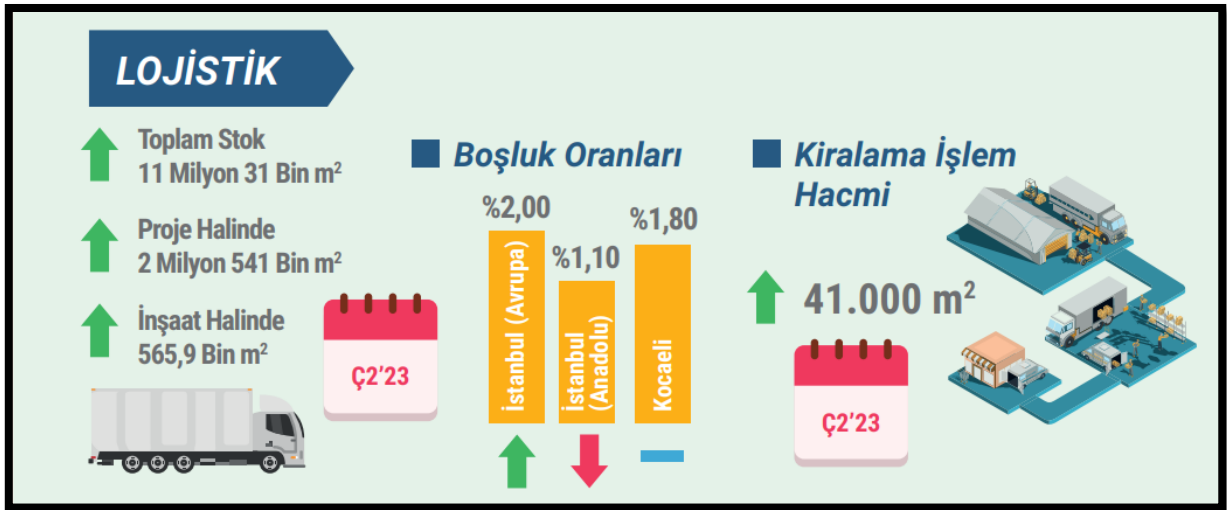
- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı 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.
- Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

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 yerinde 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, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

## LOJİSTİK PİYASASI

- E-ticaretin gelişimi lojistik merkezi ve şehir içi son kilometre lojistiğin (last-mile) hızla artmasını sağladı.
  - Pandeminin tedarik zincirinde yarattığı sorunlardan sonra, firmalar tedarik zincirlerini çeşitlendirmeye gittiler. Firmalar, yakın coğrafyada tedarik zincirlerinin piyasa talebine/ tüketicilere (near-shoring) yakınlaştığı pazarlarda üretime yöneldiler veya yerinde üretime geçtiler (on-shoring). Türkiye, coğrafi konumu ve köklü üretim tecrübesiyle Çin'e alternatif olarak ön plana çıktı.
  - Lojistik ve endüstriyel tesislerdeki boşluk oranları hızla düşerken, kira ve satış fiyatları hızla arttı. Endüstriyel arsa stoku azaldı ve arsa fiyatları artarak yakın coğrafyadaki en pahalı rakamlar haline geldi.
  - Rusya-Ukrayna savaşı sonrası, Avrupa ülkeleri lojistik kanallarını çeşitlendirerek büyük bölümü Rusya'dan geçen Trans-Sibirya demiryoluna alternatif güzergahlara yönelmeye başladılar. Çin'den başlayıp Türkiye üzerinden Avrupa'ya giden, deniz ve demiryolu projesi olan Middle-Corridor'un önemi arttı.
  - Önümüzdeki süreçte artan talebin etkisiyle Türkiye'de yeni sanayi/depolama imarlı alanların düzenlenmesi ve lojistik/ üretim tesisi arzının artmaya devam etmesi bekleniyor.
- (GYODER-2023-2.ÇEYREK RAPORU)



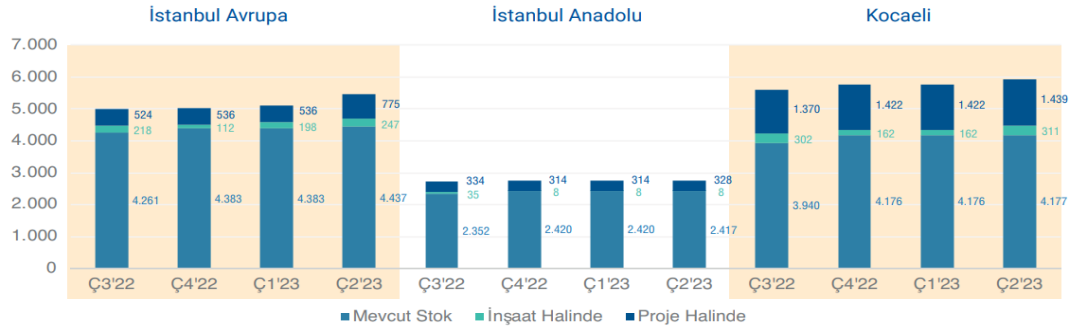
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbulKocaeli bölgesinde yaklaşık 11 milyon m<sup>2</sup> toplam depo stokunda 7,3 milyon m<sup>2</sup> ticari kullanım amaçlı lojistik arzi yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise bir önceki çeyreğe göre artış kaydederek yaklaşık 566 bin m<sup>2</sup> olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

2023 yılının ilk yarısında toplam 57.283 m<sup>2</sup> lojistik depo kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Gerçekleşen depo kiralama işlemlerinde geçen yılın aynı dönemine göre alan bakımından %36 artış kaydedilmiştir. Kiralama açısından en aktif sektörler 3. Parti lojistik ve perakende olarak öne çıkmaktadır.

2023 2.çeyrekte lojistik depo birincil kira metrekare başına USD bazında aylık 8 USD/m<sup>2</sup> seviyesine yükselirken, geçen yıla kıyasla %14 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine kıyasla iki kattan fazla artış göstererek 200 TL/m<sup>2</sup> seviyesine yükselmiştir. Piyasada kaliteli depo arzının kısıtlı olması nedeniyle, birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir.

(GYODER-2023-2.ÇEYREK RAPORU)

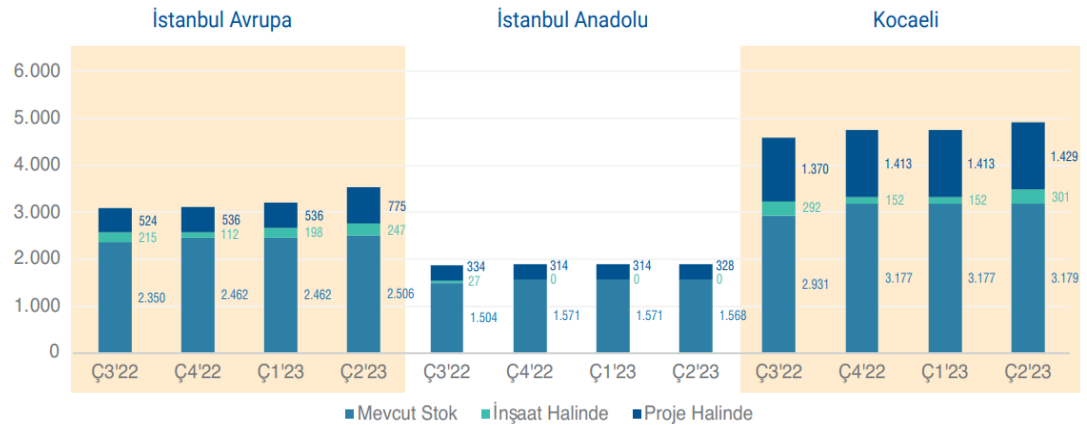
### Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m<sup>2</sup>))



2023 yılı 2. çeyrek dönemi itibarıyla İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 11 milyon 031 bin m<sup>2</sup>, inşaat halindeki stok 565,9 bin m<sup>2</sup> olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 541 bin m<sup>2</sup> olarak kayıt altına alındı.

Kaynak: Lojistik verileri Value Solution Partners tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

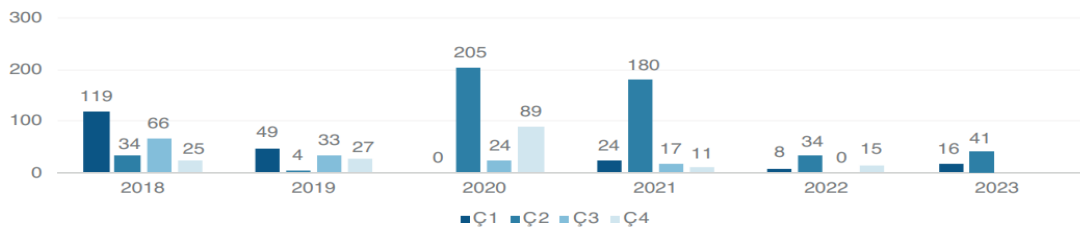
### Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m<sup>2</sup>))



2023 yılı 2. çeyrek dönemi itibarıyla İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 7 milyon 254 bin m<sup>2</sup>, inşaat halindeki stok 548 bin m<sup>2</sup>; proje halindeki stok 2 milyon 531 bin m<sup>2</sup> olarak kayıt altına alındı.

Kaynak: Lojistik verileri Value Solution Partners tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

### Toplam Kiralama İşlemleri (bin m<sup>2</sup>)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2023 yılı 2. çeyrekte 41 bin m<sup>2</sup> kiralama işlemi görüldü. 2023 yılı ikinci çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %21 oranında artış göstermiştir.

Kaynak: Lojistik verileri Value Solution Partners tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Ana cadde üzerinde olması
- \* İskanlı olması
- \* Halihazırda kiracılı olması

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Kat mülkiyetine geçilmemiş olması
- \* -4,50 kotu seviyesinde, ortak alanların da kiracı tarafından kullanılması

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar ( Emsal Karşılaştırma) 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 itibari 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 değerlemesi 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 inşaatı 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 kapitalize 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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi, Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi ve Gelir Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon) kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### ARSA EMSALLERİ

##### Satılık Emsaller

#### 1 Maksimum Emlak

Tel 0 546 775 07 76

Değerlemeye konu mülke 50 metre mesafede, ana yola 2. parsel konumunda, E=1,20 yapılaşma koşulunda, 26773 Ada 4 Parsel'de kayıtlı, Ticaret+Konut imarlı, 1.876 m2 alana sahip arsa için 32.000.000 TL talep edilmektedir.

**SATILIK** 2876 .-M<sup>2</sup> 32.000.000 .-TL 11.127 .-TL/M<sup>2</sup>

#### 2 Sahibinden Satılık

Tel 0 530 418 20 62

Değerlemeye konu mülke 100 metre mesafede, ana yola 2. parsel konumunda, E=1,20 yapılaşma koşulunda, 26794 Ada 2 Parsel'de kayıtlı, Ticaret+Konut imarlı, 2.031 m2 alana sahip arsa için 41.450.000 TL talep edilmektedir.

**SATILIK** 2031 .-M<sup>2</sup> 41.450.000 .-TL 20.409 .-TL/M<sup>2</sup>

#### 3 Yerel Emlak Ofisi

Tel 0 532 795 88 59

Değerlemeye konu mülk ile aynı cadde üzerinde, taşınmaza 200 metre mesafede, E=1,20 yapılaşma koşulunda, 26596 Ada 1 Parsel'de kayıtlı, Ticaret + Konut imarlı, 16.146 m2 alana sahip arsa kat karşılığı olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için aynı zamanda 260.000.000 TL talep edilmektedir.

**SATILIK** 16146 .-M<sup>2</sup> 260.000.000 .-TL 16.103 .-TL/M<sup>2</sup>

#### 4 Aknur Emlak

Tel 0 533 497 75 08

Taşınmaza yakın konumda, aynı cadde üzerinde bulunduğu beyan edilen, 3.650 m2 alana sahip, E=1,20 yapılaşma koşulundaki Ticaret+Konut imarlı arsa için 63.000.000 TL talep edilmektedir.

**SATILIK** 3650 .-M<sup>2</sup> 63.000.000 .-TL 17.260 .-TL/M<sup>2</sup>

## 5 Kemer Emlak

Tel 0 532 250 21 98

Değerleme konusu mülk ile benzer konumda, 1.400 m2 alana sahip, zemin katta yer alan, 2 katlı, dükkan olarak kullanılabilme potansiyeli de olan taşınmaz için aylık 120.000 TL kira talep edilmektedir.

|                |                       |              |                        |
|----------------|-----------------------|--------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 1400 .-M <sup>2</sup> | 120.000 .-TL | 86 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|--------------|------------------------|

## 6 Sahibinden Kiralık

Tel 0 534 588 59 12

Değerleme konusu mülk ile benzer konumda, 450 m2 alana sahip, bodrum katta yer alan taşınmaz için aylık 15.000 TL kira talep edilmektedir.

|                |                      |             |                        |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 450 .-M <sup>2</sup> | 15.000 .-TL | 33 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|

## 7 DNC Emlak

Tel 0 532 638 51 71

Taşınmaza göre dezavantajlı, ticari potansiyeli daha düşük konumda, 1.100 m2 alana sahip 5 metre tavan yüksekliğinde, trapez sac depo için aylık 70.000 TL talep edilmektedir.

|                |                       |             |                        |
|----------------|-----------------------|-------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 1100 .-M <sup>2</sup> | 70.000 .-TL | 64 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-------------|------------------------|

## 8 Remax Rose

Tel 0 533 767 10 55

Taşınmaza benzer konumda, benzer niteliklerdeki depo kompleksi içerisinde, 1.000 m2 kapalı alana sahip depo için aylık 85.000 TL kira talep edilmektedir.

|                |                       |             |                        |
|----------------|-----------------------|-------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 1000 .-M <sup>2</sup> | 70.000 .-TL | 70 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-------------|------------------------|

## 9 Altunkonut Emlak

Tel 0 533 685 43 70

Taşınmaza yakın konumda, 700 m2 alana sahip ticari gayrimenkul için 12.500.000 TL talep edilmektedir. Aylık kirası 50.000 TL'dir.

|                |                      |             |                        |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 700 .-M <sup>2</sup> | 50.000 .-TL | 71 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|

## 10 Coşan Emlak

Tel 0 543 308 08 14

Taşınmaza yakın konumda, 150 m2 alana sahip ticari gayrimenkul için 6.000.000 TL talep edilmektedir. Aylık kirası 20.000 TL'dir.

|                |                      |             |                         |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 150 .-M <sup>2</sup> | 20.000 .-TL | 133 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|

## 11 Özdemir Emlak

Tel 0 533 767 10 55

Taşınmaza yakın konumda, 960 m2 alana sahip ticari gayrimenkul için 15.000.000 TL talep edilmektedir. Potansiyel kirası 50.000 TL'dir.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 960 .-M <sup>2</sup> | 15.000.000 .-TL | 15.625 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRA</b>    | 960 .-M <sup>2</sup> | 50.000 .-TL     | 52 .-TL/M <sup>2</sup>     |

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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    |

Taşınmazların yapı kullanma izin belgesi almaması ve kat mülkiyetine geçilmediği için tamamlanma oranı %99 olarak kabul edilmiş olup, mevcut durum değeri ayrıca takdir edilmiştir.

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 400 ADA 18 PARSEL)                 |                               |                                       |                                       |                                        |                                       |          |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|----------|
| BİLGİ                                                            | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ     | EMSAL (1)                             | EMSAL (2)                             | EMSAL (3)                              | EMSAL (4)                             |          |
| SATIŞ FİYATI<br>SATIŞ TARİHİ<br>ZAMAN<br>DÜZELTMESİ              |                               | 32.000.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 41.450.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 260.000.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 63.000.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% |          |
| ALAN<br>BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ<br>ALANA İLİŞKİN<br>DÜZELTME | 3.000,00                      | 1.876<br>17.058<br>ORTA KÜÇÜK<br>-5%  | 2.031<br>20.409<br>ORTA KÜÇÜK<br>-5%  | 16.146<br>16.103<br>BÜYÜK<br>15%       | 3.650<br>17.260<br>BENZER<br>0%       |          |
| NİTELİĞİ<br>NİTELİĞİNE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME                    | ARSA                          | ARSA<br>BENZER<br>0%                  | ARSA<br>BENZER<br>0%                  | ARSA<br>BENZER<br>0%                   | ARSA<br>BENZER<br>0%                  |          |
| İMAR DURUMU<br>İMAR DURUMUNA<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME              | E=1.20                        | YOK<br>BENZER<br>0%                   | YOK<br>BENZER<br>0%                   | YOK<br>BENZER<br>0%                    | YOK<br>BENZER<br>0%                   |          |
| KONUM<br>KONUMA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                              |                               | ORTA KÖTÜ<br>5%                       | ORTA KÖTÜ<br>5%                       | BENZER<br>0%                           | BENZER<br>0%                          |          |
| DİĞER BİLGİLER<br>DİĞER BİLGİLERE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME         | ÜZERİNDE<br>YAPI<br>MEVCUTTUR | BOŞ ARSA<br>ORTA İYİ<br>0%            | BOŞ ARSA<br>ORTA İYİ<br>0%            | BOŞ ARSA<br>ORTA İYİ<br>0%             | BOŞ ARSA<br>ORTA İYİ<br>0%            |          |
| PAZARLAMA<br>PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                          |                               | -10%                                  | -20%                                  | -10%                                   | -10%                                  |          |
| <b>TOPLAM<br/>DÜZELTME</b>                                       |                               | -10%                                  | -20%                                  | 5%                                     | -10%                                  |          |
| <b>DÜZELTİLMİŞ<br/>DEĞER</b>                                     | <b>16030</b>                  | <b>15.352</b>                         | <b>16.327</b>                         | <b>16.908</b>                          | <b>15.534</b>                         | <b>0</b> |

Değerleme konusu taşınmaz depo binası nitelikli olup, benzer nitelikteki ticaret+konut imarlı arsa değerleri hesaplanmak sureiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın arsa değeri için bölgedeki arsa emsalleri incelenmiş olup, karayollarına cephesi bulunan arsalar tercih edilmeyip daha iç bölgelerde yer alan arsa emsalleri tercih edilmiştir. (Bu nedenle Emsal 1-2-3-4 nolu emsaller tercih edilmiştir.) Emsal düzeltme tablosuna göre kullanım alanının büyük olması nedeniyle 26772 ada, 2 parselin, arsanın birim m<sup>2</sup> değerinin 16.030,00 TL/m<sup>2</sup> olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Kira emsalleri incelenmiş olup arsa büyüklüğü ve arsa üzerindeki yapıların büyüklüğü dikkate alınarak taşınmaz için 70.-TL/m<sup>2</sup> kira birim değeri öngörülmüştür.

| TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN) |           |                         |                             |                        |
|------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Ada No                                               | Parsel No | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Parselin Değeri (-.TL) |
| 26772                                                | 2         | 3.000,00                | 16.030                      | 48.090.000,00          |
| PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)                 |           |                         |                             | 48.090.000,00          |

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Farklı resmi kurumlarca açıklanan çeşitli yapı birim maliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Ayrıca inşaat maliyetlerinin döviz kuruna endeksli olması ve döviz kurundaki ani dalgalanmalar nedeni ile piyasa koşullarının kurumlarca belirli dönemlerde belirlenen yapı birim maliyetlerinden çok farklı olduğu görülmektedir. Lojistik sektörünün özellikle pandemi dönemi sonrası depolama ihtiyacının artması ve bu talebe paralel olarak, büyük firmalar için üretilen lojistik depoları için maliyetlerin de arttığı bilinmektedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında, yapılan piyasa araştırmalarında güncel lojistik bina maliyetleri dikkate alınarak, amortisman da düşülerek aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Ayrıca değer arttırıcı unsurlar (Girişimci Karı, Saha Betonu, Beton Duvar, Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.) arsa+ bina maliyetinin %15'i kadar olacağı öngörülmüştür.

| TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ                                                                                |                            |   |                         |   |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---|-------------------------|---|------------------|
| Arsa Değeri                                                                                                  | 16.030 .-TL/M <sup>2</sup> | X | 3.000,00 M <sup>2</sup> | = | 48.090.000 .-TL  |
| 1 BB                                                                                                         | 10.500 .-TL/M <sup>2</sup> | X | 1.717,00 M <sup>2</sup> | = | 18.028.500 .-TL  |
| 2 BB                                                                                                         | 10.500 .-TL/M <sup>2</sup> | X | 1.460,00 M <sup>2</sup> | = | 15.330.000 .-TL  |
| 3 BB                                                                                                         | 10.500 .-TL/M <sup>2</sup> | X | 955,00 M <sup>2</sup>   | = | 10.027.500 .-TL  |
| Ortak Alan                                                                                                   | 9.000 .-TL/M <sup>2</sup>  | X | 1.599,00 M <sup>2</sup> | = | 14.391.000 .-TL  |
| Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.) |                            |   |                         | = | 10.057.365 .-TL  |
| TOPLAM                                                                                                       |                            |   |                         | = | 115.924.365 .-TL |
| TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ                                                                       |                            |   |                         | = | 116.000.000 .-TL |

| TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ |               |         |                             |                                                  |                                      |
|--------------------------------------------|---------------|---------|-----------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Blok                                       | Bağ. Böl. No. | Nitelik | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim M <sup>2</sup> Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL) |
|                                            | 1-2-3         | Dükkan  | 5731,00 m <sup>2</sup>      | 20.241                                           | 116.000.000 TL                       |

| TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMUNDAKİ DEĞERİ |               |                             |                  |                                                  |                                      |
|--------------------------------------|---------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Blok                                 | Bağ. Böl. No. | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Tamamlanma oranı | Birim M <sup>2</sup> Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL) |
|                                      | 1-2-3         | 5731,00 m <sup>2</sup>      | 99%              | 20.066                                           | 115.000.000 TL                       |



### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

#### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi İşyeri/Depo olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (.-TL) | 48.090.000 TL |
|-------------------------------|---------------|

#### ■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)             | 115.000.000 TL |
| TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (.-TL) | 116.000.000 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 varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların bulunduğu kat, cephesi, alan ve tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değeri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

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

Onaylı mimari projesi Kepez İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir. Taşınmazların mevcut hali bina konturları bazında, mimari proje ile uyumludur. Taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken tüm yasal belgeler alınmış, iskanlı olup cins tashihi ve kat mülkiyetine geçiş işlemi yapılmamıştır. Kat irtifakı bulunmaktadır. Taşınmazın fiili kullanımı ile tapudaki niteliği birbiri ile uyumludur.

#### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki depo ve dükkan emsalleri incelenmiştir. Taşınmazlar halihazırda depo ve üretim alanı olarak kullanılmakla birlikte, Emsal karşılaştırmada bu durum da dikkate alınmış olup taşınmaz için aylık kira birim değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

|                                                                                |            |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>26772 ADA 2 PARSEL VE ÜZERİNDE YER ALAN<br/>BİNALARIN AYLIK KİRA DEĞERİ</b> | 401.170,00 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|

#### 6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

#### 6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazların 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.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz kat irtifakı kurulu olup, ana taşınmaz niteliği "arsa"dır. İskan belgesi alıp, kat mülkiyeti kuruluncaya kadar niteliğinin arsa olarak kalacak olması nedeni ile "proje" portföyü kapsamında değerlendirilmiştir. Taşınmazlar iskan almış olup henüz kat mülkiyeti kurulup cins tashihi yapılmamış olması nednei ile % 99 inşa seviyeli olarak kabul edilmişlerdir.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;**

Tebliğin 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." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

30.12.2023 tarihli toplam değeri için;

**115.000.000 .-TL**

**(Yüz On Beş Milyon TürkLirası )**

**Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;**

**138.000.000 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

|                                                                 |                       |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>3 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)</b>             | <b>115.000.000 TL</b> |
| <b>3 ADET TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (.-TL)</b> | <b>116.000.000 TL</b> |

**Değerleme Uzmanı**

  
REEL  
DEĞERLEME  
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**Ozan ALDOĞAN**

Lisans No: 409553

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
  - \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
  - \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
  - \* 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.

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

  
REEL  
DEĞERLEME  
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**Eren KURT**

Lisans No: 402003