



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 615

Ekim, 2024

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



<b>Talep Sahibi</b>	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2024
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2024-615
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi'nde konumlu 276 ada 3 parselde yer alan "Üç Katlı Betonarme Lojman Kazan Dairesi Havuz ve Arsası" vasıflı taşınmazın güncel piyasa ve güncel kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

➤ İş bu rapor, Elli İki (52) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	6
1.2 Değerlemenin Amacı .....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 İşin Kapsamı .....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	10

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	11
4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	11
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	11
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	17
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	17
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	17
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	18
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	20
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	24
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	26
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	27
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlene Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	28
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi .....	28
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	28
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	28
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	28
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	29
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	29
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	29
7.	SONUÇ .....	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	30
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	30
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	31
9.	RAPOR EKLERİ.....	31

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024-615 / 31.12.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Merkez Mahallesi, 2268. Sokak, No:3 Serik / ANTALYA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi 276 ada 3 parselde yer alan “Üç Katlı Betonarme Lojman Kazan Dairesi Havuz ve Arsası” vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu parsel üzerinde lojman olarak kullanılan yapı bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Değerleme konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre “Konut Alanı” E:0.90, Hmaks:7 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmaz ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri (KDV Hariç)</u>	<b>223.456.000,00-TL</b> (İkiyüzyirmüçmilyondörtüzellialtıbin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>268.147.200,00-TL</b>
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 31.12.2024 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-615 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi'nde konumlu 276 ada 3 parselde yer alan "Üç Katlı Betonarme Lojman Kazan Dairesi Havuz ve Arsası" vasıflı taşınmazın güncel piyasa değeri ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 08.10.2024 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

\*26.06.2023 tarihli, Özel 2023-595 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

\*23.11.2023 tarihli, Özel 2023-1327 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye \_\_\_\_\_ : 14.000.000,-TL  
Ticaret Sicil \_\_\_\_\_ : 256696  
Telefon \_\_\_\_\_ : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web \_\_\_\_\_ : info@netgd.com.tr\_\_www.netgd.com.tr  
Adres \_\_\_\_\_ : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı \_\_\_\_\_ : ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Şirket Adresi \_\_\_\_\_ : Kazlıçeşme Mah. Kennedy Caddesi No:52C 34020 Büyükyalı / İstanbul  
Şirket Amacı \_\_\_\_\_ : Şirket, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

Sermaye \_\_\_\_\_ : 1.456.000.000,00 TL  
Halka Açıklık \_\_\_\_\_ : % 25  
Telefon \_\_\_\_\_ : 0 212 486 36 50  
E-Posta \_\_\_\_\_ : info@ozakgyo.com

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi'nde konumlu 276 ada 3 parselde yer alan "Üç Katlı Betonarme Lojman Kazan Dairesi Havuz ve Arsası" vasıflı taşınmazın güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

### **2.4 İşin Kapsamı**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmaz, Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Tarif olarak taşınmaza ulaşmak için, Antalya Serik yolunda Antalya il merkezine doğru ilerlerken sağ kol üzerinde yer alan Total akaryakıt istasyonu bitişiğinden sağa 2218. Sokak'a girilir. Bu sokak üzerinde yaklaşık 150m. ilerlendiğinde taşınmaz sol kol üzerinde köşe parselde yer almaktadır. Taşınmaz Serik ilçe merkezinin batısında yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle tarım arazileri ve seralar bulunmakta, ilçe merkezine yakınlaştıkça 3-4 katlı konut yapıları görülmektedir. Bölgede herhangi bir altyapı problemi bulunmamakta olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölgeye ulaşım Antalya-Serik yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Taşınmazın belirli yerlere uzaklığı ve ulaşımı aşağıda belirtilmiştir.

Antalya Havalimanı: 27 km.

Antalya Şehir Merkezi: 24km.



**Koordinatlar : 36.9180 - 30.0734**

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



**3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları**

İL – İLÇE	: Antalya – Serik
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Cumalı
ADA - PARSEL	: 276 - 3
YÜZÖLÇÜMÜ	: 6.620,18 m <sup>2</sup>
TAŞINMAZ ID	: 108328387
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Üç Katlı Betonarme Lojman Kazan Dairesi Havuz ve Arsası
MALİK - HİSSE	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ – TARİH – YEVMİYE	: Satış 29-11-2023 62328
CİLT - SAYFA NO	: 36 - 3942

**3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Müşteri tarafından gönderilen 27.11.2024 tarihli Tapu Kayıt belgesine göre bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir.

Beyan: 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (10.11.2014 - 12599) (Beyan herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.)

Beyan: Diğer (Konusu: 3194 sayılı kanunun geçici 16. maddesi gereğince cins değişikliği yapılmıştır.) (30.10.2023 - 55963) (Beyan herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.)

Beyan: Diğer (Konusu: Diğer (Konusu: tarım reformu genel müdürlüğünün 8817180 sayılı yazısına istinaden Parsel serik ovası koruma alanları içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşim alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 sk kapsamında izin almadan tarımsa üretim amacı dışında kullanılamaz ) Tarih: 30/07/2024 Sayı: 13386149( Şablon: Diğer)) (Bölge geneline eklenen beyan olup taşınmaz için herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.)

**3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi**

Değerlemeye konu taşınmaz 29.11.2023 tarih, 62328 yevmiye ve "Satış" işlemi ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda değişiklik bulunmamaktadır.

**3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Serik Belediyesi İmar Müdürlüğü biriminde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın 07.09.2016 tarih onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre "Konut" alanında yer aldığı, E:0.90, Hmaks: 7 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın eski 148 ada 5 parsel olduğu öğrenilmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Serik Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

**3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz ile ilgili incelenen yasal evraklara ilişkin bilgi aşağıda verilmiştir.

Yapı Ruhsatı: 14.09.2007 tarih, 122/3471 numaralı (3.564,00 m<sup>2</sup> inşaat alanı için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Bulunmamaktadır.

Mimari Proje: 15.12.2006 tarih onaylı

Yapı Kayıt Belgesi: 06.01.2019 tarihli, C5KA6D6H numaralı (5.971 m<sup>2</sup> kullanım alanı için alınmıştır.)

Yapı kayıt belgesi parselin ifrazından önce 148 ada 5 parsel için düzenlenmiştir.

Serik Belediyesi'nde taşınmaz ile ilgili yapılan incelemelerde parsel üzerinde yapılan proje harici yapılaşmalar ile ilgili tarihsiz şekilde düzenlenmiş tutanak mevcuttur. İlgili birimlerden edinilen sözlü bilgilere göre söz konusu tutanak neticesinde düzenlenmiş herhangi bir encümen cezası bulunmamaktadır.

Taşınmazın yer aldığı parselin imar uygulaması ile sınırları değişmiş olup mahallinde depo olarak kullanılan yapının parsel dışına taşkın durumda olduğu, trafo yapısının da çekme mesafesinde yer aldığı görülmüştür.

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Rapor konusu projenin yapı denetim işleri, Adalya Artı Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır. İlgili firmanın adresi; Meydan Kavağı Mahallesi, Avni Tolunay Caddesi, No: 53 Muratpaşa / Antalya'dır.

**3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye 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**

Değerleme çalışması taşınmazın mevcut durumu için yapılmış olup herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili enerji kimlik belgesi bilgisi bulunmamaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Antalya, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık beşinci şehridir. 2023 sonu itibarıyla il nüfusu 2.688.004'dür. Türkiye'de "turizmin başkenti" olarak görülmektedir. Şehrin yüz ölçümü 20.177 km<sup>2</sup> dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 115 kişi düşmektedir. En kalabalık ilçesi 556.033 kişiyle Kepez ilçesidir. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe ise km<sup>2</sup> başına 5.067 kişi ile Muratpaşa'dır. 19 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 910 mahalle bulunmaktadır. Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüz ölçümü bakımından Türkiye'nin beşinci büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır. Antalya şehri, 1980 yılından sonra uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin en kalabalık beşinci ili olmuştur.

Antalya şehrinin ekonomisinde turizm, ticaret ve tarım ön planda olup sanayi faaliyetleri de son dönemde gelişme gösteren faaliyetlerdendir. Bunun dışında Antalya'da hayvancılık, madencilik gibi diğerlerine göre daha az yönelinen kollar da iş faaliyetleri de sürdürülmektedir.

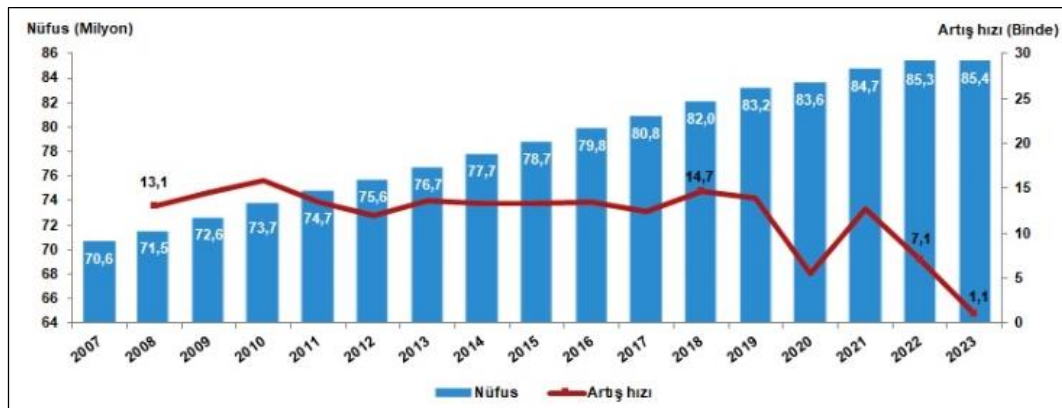
**Serik** Antalya ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Antalya ilinin önemli bir turizm merkezidir. İlçenin yaz mevsimlerinde turizm ile artan nüfusu, kış mevsimlerinde öğrencilerin ilçeden ayrılmasıyla oldukça düşer. Antalya il merkezinin yaklaşık 30 km. doğusunda bulunan ilçe merkezi, kıydan 7 km. içeridedir.

Serik ilçe merkezi, Antalya'nın 30 km doğusundadır. Akdeniz'de 22 km kıyı şeridine sahip olan ilçe, merkezi 8 km içeride, denizden 26 m yüksekliktedir. Kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 km<sup>2</sup>'dir. Bunun 45.360 hektarı tarım arazisi, 65.764 hektarı da orman arazisidir. Serik, Antalya Ovası'nın doğuya doğru uzanan bir parçasını teşkil eder. Serik ilçesi batıda Antalya merkeze bağlı Aksu ilçesi, doğuda Manavgat ilçesi, kuzeyde Burdur'un Bucak ilçesi ile Isparta'nın Sütçüler ilçesi, güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. Dağlık kesimlerinde hayvancılık, ormancılık, ova kesimlerinde de ziraatçılık özellikle turfanda sebzeçilik yapılmaktadır. Ticari hayatı Antalya şehir merkezine bağlıdır. İlçenin kuzeyinde batı Toros Dağları yükselmeye başlar. İlçede Akdeniz iklimi hakimdir. Yazlar kurak ve sıcak, kışlar ılık ve yağışlı geçer (tabii bazen değişebilir). Bu iklimin sonucu olarak doğal bitki örtüsü de makilerdir. Bölgenin en önemli akarsuları, Köprüçay ve Aksu Çayı'dır.

##### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

###### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

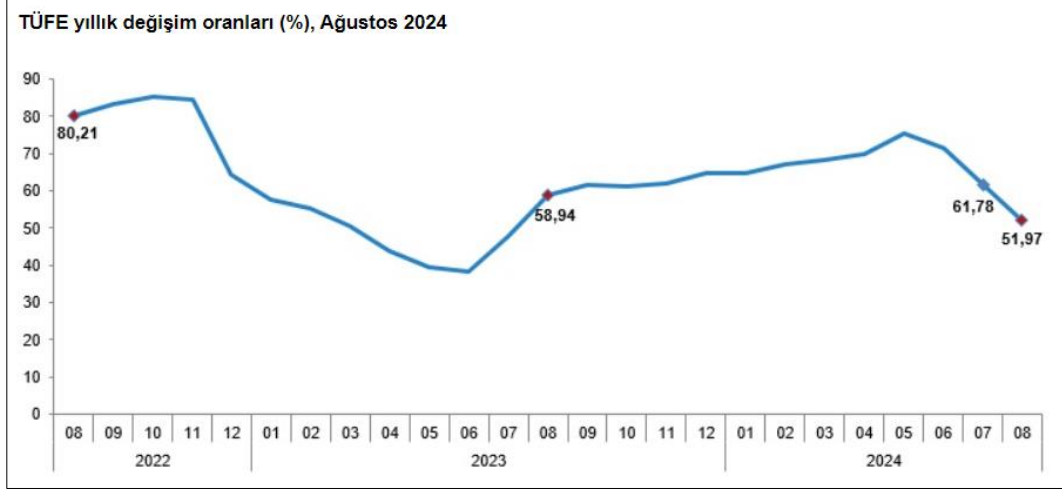
###### Δ Nüfus;



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi olmuştur. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

#### **Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;**

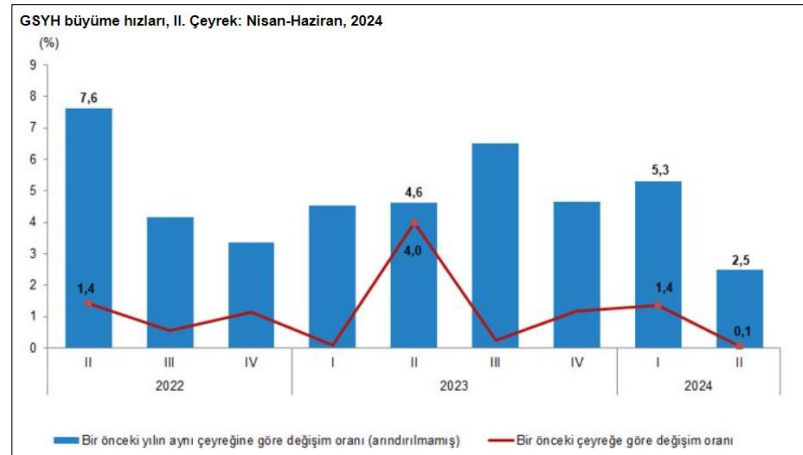


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,91 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %28,96 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %120,81 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %-1,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,34 ile eğitim olmuştur.

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Ağustos ayı itibarıyla, 22 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 3 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 118 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşmiştir.

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %32,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,87 ve on iki aylık ortalamalara göre %66,79 olarak gerçekleşmiştir(TÜİK).

#### **Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;**

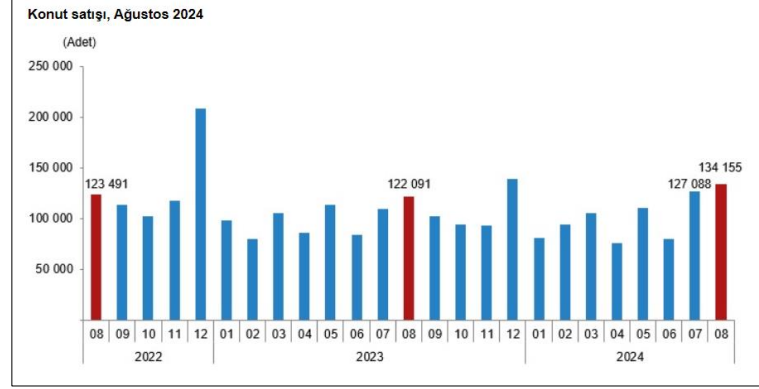


Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşmiştir(TUİK).

### Δ Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

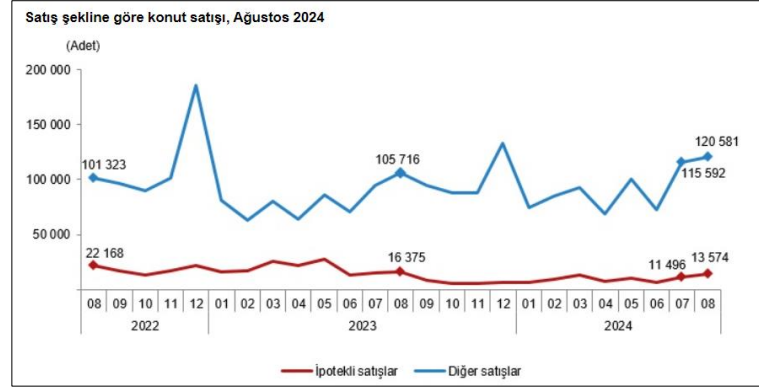
Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 artarak 134 bin 155 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 467 ile İstanbul, 12 bin 496 ile Ankara ve 7 bin 44 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 53 ile Hakkari, 93 ile Ardahan ve 116 ile Bayburt olmuştur.



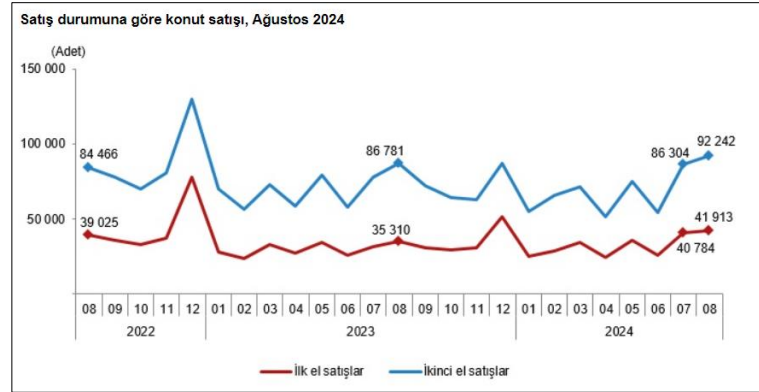
	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>134 155</b>	<b>122 091</b>	<b>9,9</b>	<b>806 317</b>	<b>797 418</b>	<b>1,1</b>
İpotekli satış	13 574	16 375	-17,1	76 485	152 438	-49,8
Diğer satış	120 581	105 716	14,1	729 832	644 980	13,2
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>134 155</b>	<b>122 091</b>	<b>9,9</b>	<b>806 317</b>	<b>797 418</b>	<b>1,1</b>
İlk el satış	41 913	35 310	18,7	256 021	238 109	7,5
İkinci el satış	92 242	86 781	6,3	550 296	559 309	-1,6

Konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,1 artışla 806 bin 317 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,1 azalış göstererek 13 bin 574 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %49,8 azalışla 76 bin 485 olmuştur.

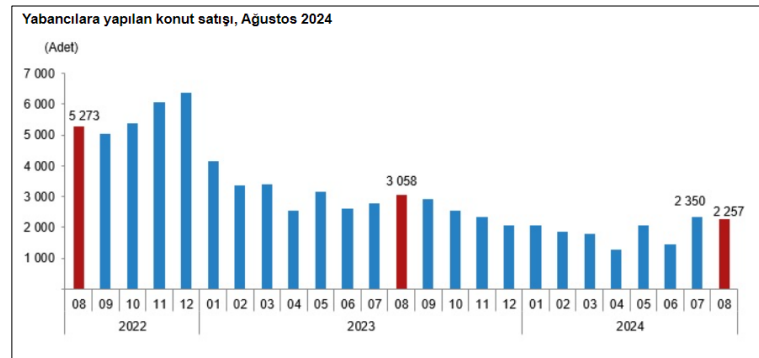
Ağustos ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 55'i; Ocak-Ağustos dönemindeki ipotekli satışların ise 18 bin 17'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,1 artarak 120 bin 581 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %89,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 artışla 729 bin 832 olmuştur (TUİK).



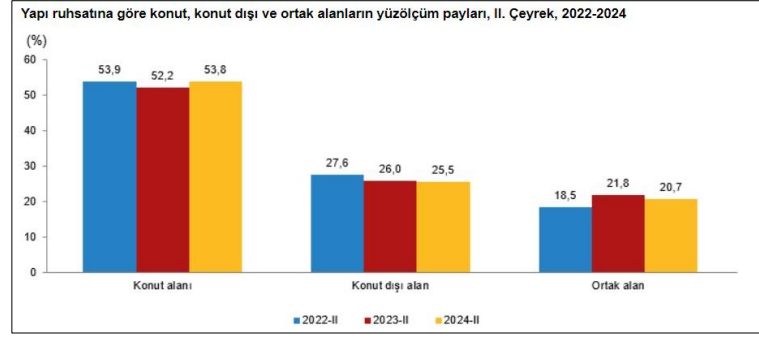
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 artarak 41 bin 913 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,5 artışla 256 bin 21 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,3 artış göstererek 92 bin 242 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 azalışla 550 bin 296 olarak gerçekleşmiştir (TÜİK).



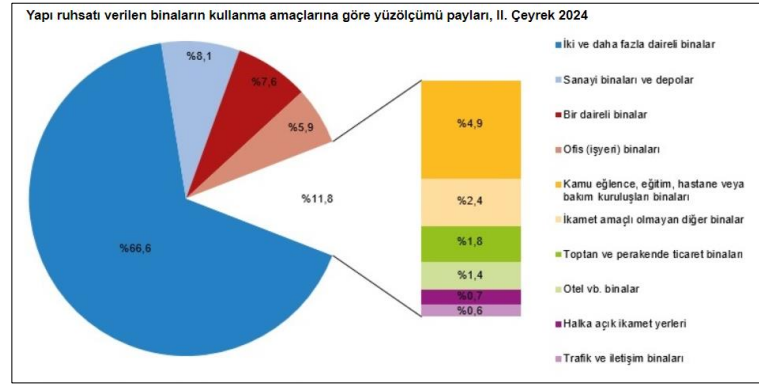
Yabancılara yapılan konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 azalarak 2 bin 257 oldu. Ağustos ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,7 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 838 ile İstanbul, 696 ile Antalya ve 174 ile Mersin olmuştur (TÜİK).



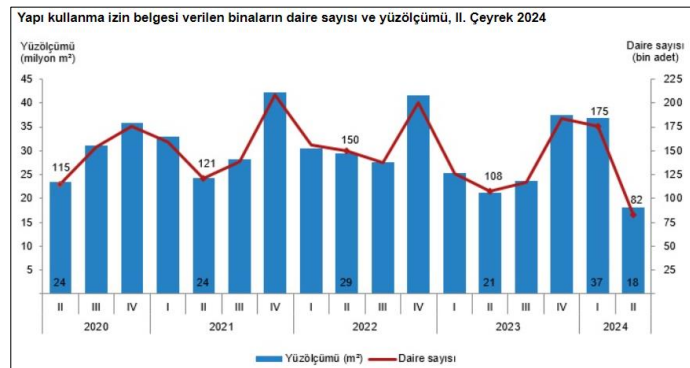
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azalmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 14,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,6 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir(TÜİK).



Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 18,0 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir(TUİK).



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüzölçüm %14,7 azalmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 18,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 9,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 5,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 3,6 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 11,6 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,8 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir(TUİK).



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2022		99 188	7,7	642 394	2,5	129 042 839	1,1
	I	22 486	7,2	155 473	-2,3	30 447 817	-7,8
	II	22 994	24,2	149 530	23,7	29 494 241	21,5
	III	22 836	4,1	137 569	-0,7	27 562 683	-2,4
	IV	30 872	0,6	199 822	-4,0	41 538 099	-1,4
2023		86 818	-12,5	535 115	-16,7	107 747 109	-16,5
	I	20 216	-10,1	126 248	-18,8	25 264 025	-17,0
	II	18 033	-21,6	107 780	-27,9	21 207 503	-28,1
	III	19 721	-13,6	117 259	-14,8	23 720 306	-13,9
	IV	28 848	-6,6	183 828	-8,0	37 555 275	-9,6
2024		28 624	41,6	175 413	38,9	36 760 688	45,5
	II	15 378	-14,7	82 430	-23,5	18 100 224	-14,7

### Δ Türkiye’de Turizm Sektörü

Turizm geliri Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,8 artarak 14 milyar 875 milyon 518 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %15,9'u ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 10 milyar 330 milyon 968 bin dolarını kişisel harcamalar, 4 milyar 544 milyon 550 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2024 yılı II. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %15 artarak 16 milyon 97 bin 884 kişi oldu. Ziyaretçilerin %14,9'unu 2 milyon 405 bin 675 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu. Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 101 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 69 dolar oldu.

Bu çeyrekte turizm geliri içerisindeki paket tur harcamalarının payı %30,6, yeme içme harcamalarının payı %18,5, uluslararası ulaştırma harcamalarının payı ise %12,2 oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre paket tur harcamaları %32,5, yeme içme harcamaları %10,6 ve uluslararası ulaştırma harcamaları %1,9 arttı.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %3,9 azalarak 1 milyar 955 milyon 807 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 610 milyon 431 bin dolarını kişisel harcamalar, 345 milyon 377 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3 artarak 2 milyon 963 bin 788 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 660 dolar olarak gerçekleşti. (TUIK).

	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2023		Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)	2024		Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)
	II	II		6 Aylık	6 Aylık	
Turizm geliri (Bin \$)	13 307 498	14 875 518	11,8	21 641 665	23 660 318	9,3
Kişi sayısı	13 995 495	16 097 884	15,0	22 177 061	25 107 974	13,2
Kişi başı ortalama harcama (\$)	951	924	-2,8	976	942	-3,4
Gecelik ortalama harcama (\$)	101	101	0,7	93	98	4,9

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.  
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

	Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)					
	2023		Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)	2024		Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)
	II	II		6 Aylık	6 Aylık	
Turizm gideri (Bin \$)	2 035 180	1 955 807	-3,9	3 634 100	3 735 457	2,8
Kişi sayısı	2 877 450	2 963 788	3,0	4 946 679	5 413 013	9,4
Kişi başı ortalama harcama (\$)	707	660	-6,7	735	690	-6,1

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.  
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

Rapora konu taşınmaz 6.620,18 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 276 ada 3 parseldir. Parsel geometrik olarak yamuk formda olup, imar planına göre köşe konumludur. Parsel kuzey, batı ve güney kenarlarında imar yoluna cepheli, diğer kenarında komşu parselde cephelidir. Parsel giriş güneydoğu köşeden güvenlik kontrolünden geçilerek sağlanmaktadır. Parselin etrafı beton duvar ile çevrilmiştir. Parsel üzerinde yapı harici alanlarda zemin kısmen beton kaplamalı olup kalan kısımlar peyzaj alanı olarak düzenlenmiştir. Halihazırda parsel üzerinde bodrum kat, zemin kat ve 2 adet normal kattan oluşan lojman yapısı, depo yapısı, cam sera, kazan dairesi ve jeneratör odası bulunmaktadır.

Lojman olarak kullanılan bina bodrum kat, zemin kat ve 2 adet normal katlı betonarme şekilde inşa edilmiştir. Söz konusu yapı projesine göre; bodrum katında 621 m<sup>2</sup>, zemin katında 1.439 m<sup>2</sup>, 1. normal katında 1.487 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda brüt 3.547 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Projesine göre parsel üzerinde ayrıca tek katlı 55 m<sup>2</sup> kazan dairesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede lojman yapısının projesinden farklı olarak kuzey ve güney kısımlarının büyütülerek inşa edildiği ve çatı katının da kullanıma açılarak oda hacimleri olarak bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Lojman binası mevcutta 621 m<sup>2</sup> bodrum kat, 1.650 m<sup>2</sup> zemin kat, 1.735 m<sup>2</sup> 1. kat ve 1.275 m<sup>2</sup> çatı katı kullanıma sahiptir. Çatı katında ayrıca 630 m<sup>2</sup> teras alanı bulunmaktadır. Lojman binası mevcutta 5.281 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Söz konusu yapının bodrum katında; sığınak, çamaşırhane, depo bulunmaktadır. Zemin katında; giriş holü, kafeterya vb. sosyal alanlar ile lojman odaları bulunmakta, 1. normal kat ve çatı katı da lojman odaları olarak bölümlendirilmiştir. Söz konusu binanın dış cephesi sıva üzeri boyalıdır. Bina içinde kat holleri mermer ve seramik kaplamalıdır. Lojman bölümlerinin giriş kapılar ahşap panel, pencereleri pvc doğramadır. Bu alanların zeminleri seramik kaplamalı, duvarları sıva üzeri boyalıdır. Lojman üniteleri yatak odası ve banyo+wc şeklinde düzenlenmiştir. Banyo alanlarında zemin ve duvarlar seramik kaplamalıdır.

Depo yapısı; toplamda 520 m<sup>2</sup> kullanıma sahiptir. Söz konusu yapı prefabrik şekilde inşa edilmiştir. İmar düzenlemesinden sonra parsel sınırları değişmiş olup bu yapının büyük kısmı parsel dışında kalmıştır.

Kazan dairesi ve jeneratör odası; toplamda yaklaşık 170 m<sup>2</sup> kullanıma sahiptir. Betonarme şekilde inşa edilmiş olup tek kattan ibarettir.

Cam sera; yaklaşık 115 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. İmar düzenlemesinden sonra parsel sınırları değişmiş olup bu yapının büyük kısmı parsel dışında kalmıştır.

Yüzme havuzu yaklaşık 100 m<sup>2</sup> alanıdır.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Rapora konu taşınmaz ile ilgili yapı kayıt belgesi alınmış olup halihazırda ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

#### **4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz lojman olarak kullanılmaktadır.

#### **5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

##### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

**(a)** “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

**(b)** “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

**(c)** “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

**(d)** “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

**(e)** “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

**(f)** “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazar çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## Değerleme Yöntemleri

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

**(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemleri içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

**(a)** değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 5.1 Pazar Yaklaşımı

#### Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede villa yapılarına yakın konumlu, Orta Mahallesi, 1090 ada 6 parselde konumlu, Emsal:0.30, 3 kat ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 512,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 11.900.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 532 316 32 14

**[E:2 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede villa sitelerine yakın ve üniversiteye çok yakın, Merkez Mahallesi konumlu, Emsal:1.60, 4 kat ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 448,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 7.350.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 533 930 85 07

**[E:3 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede resmi kurumlara yakın konumlu, Orta Mahallesi, 118 ada 94 parselde konumlu, Emsal:1.60, 4 kat ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 553,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 11.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 532 316 32 14

**[E:4 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede hastane ve üniversiteye yakın konumlu, Merkez Mahallesi, 186 ada 7 parselde konumlu, Emsal:1.60, 4 kat ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 307,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 6.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 533 930 85 07

**[E:5 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu, Merkez Mahallesi, 206 ada 2 parselde konumlu, Emsal:1.60, 4 kat ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 371,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 8.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 538 810 22 23

**[E:6 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu, Kökez Mahallesi, 1575 ada 15 parselde konumlu, Emsal:0.90, 3 kat ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 1.081,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 15.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 553 857 60 33

**[E: 7 Kiralık Bina]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede daha iyi konumlu, açık havuza sahip, 980,00 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı bina 300.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi : 0 538 302 34 22

**[E: 8 Kiralık Bina]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede daha iyi konumlu, 300,00 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı bina 144.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi : 0 532 223 55 86

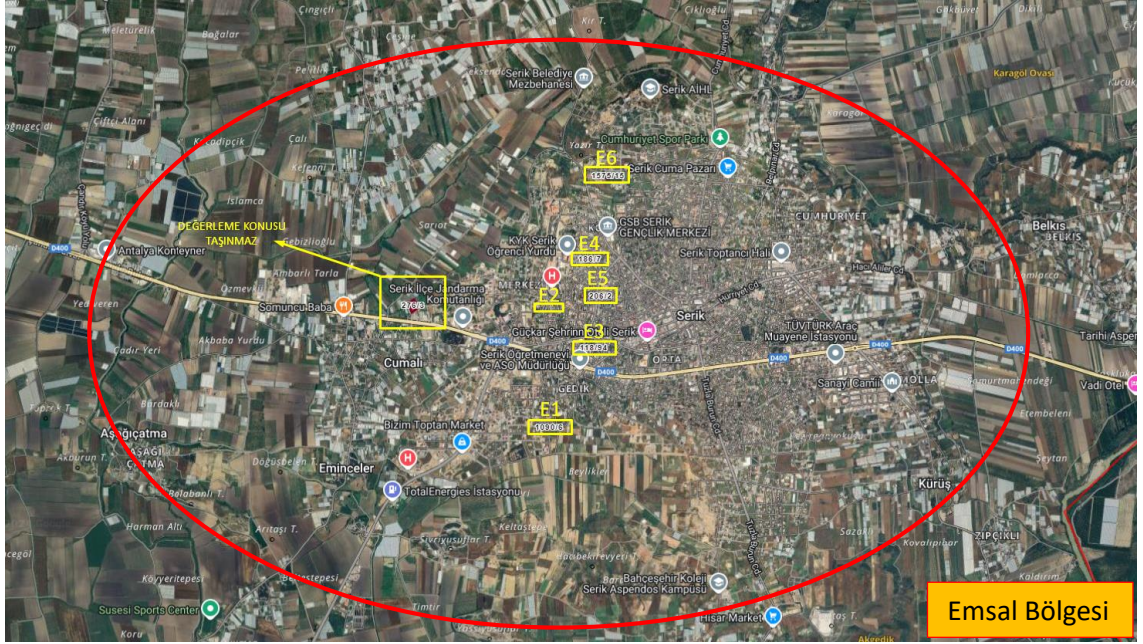
**[E: 9 Kiralık Bina]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede daha iyi konumlu, açık havuza sahip 1.100,00 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı bina 300.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi : 0 532 264 60 00

**[E: 10 Kiralık Bina]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede daha iyi konumlu, 480,00 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı bina yıllık 1.800.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.(1.800.000,00 TL / 12= 150.000,00 TL/AY)

İlgilisi : 0 532 264 60 00

## Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



## Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)												
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	512,00m <sup>2</sup>		448,00m <sup>2</sup>		553,00m <sup>2</sup>		307,00m <sup>2</sup>		371,00m <sup>2</sup>		1.081,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	11.900.000 TL		7.350.000 TL		11.500.000 TL		6.500.000 TL		8.000.000 TL		15.000.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	23.242 TL		16.406 TL		20.796 TL		21.173 TL		21.563 TL		13.876 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+	30%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	25%	-	25%	-	25%	-	25%	-	25%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	18.594 TL		13.125 TL		16.637 TL		16.938 TL		17.251 TL		15.957 TL	
Ortalama Birim fiyat	16.417TL/m <sup>2</sup>											

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK BİNA)												
İçerik	Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10					
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	980,00m <sup>2</sup>		300,00m <sup>2</sup>		1.100,00m <sup>2</sup>		480,00m <sup>2</sup>					
Satış fiyatı	300.000 TL		144.000 TL		300.000 TL		150.000 TL					
m <sup>2</sup> birim fiyatı	306 TL		480 TL		273 TL		313 TL					
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-				
Konum şerefiyesi	35%	-	30%	-	30%	-	15%	-				
Yüzölçüm şerefiyesi	10%	-	30%	-	10%	-	30%	-				
İndirgenmiş birim fiyat	153 TL		168 TL		150 TL		156 TL					
Ortalama Birim fiyat	157TL/m <sup>2</sup>											

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu,

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Bölgede mülk sahipleri, emlakçılar ile yapılan görüşmede benzer nitelikli taşınmazlarda genelde pazarlık payının %5 oranında olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal düzeltme tablosundaki yapılan düzeltmeler değerlendirme konusu taşınmazın mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. Yapılan düzeltmeler;

- E1, E2, E3, E4 ve E5 emsallerin konum itibarıyla benzer bölge özelliğine sahip olup yapılaşma sürecini hemen hemen tamamlamış bir bölge de konumladurlar. Değerleme konusu taşınmazın Mersin – Antalya Yolu’na yakın konumda ve gelişme bölgesi içerisinde olmasından dolayı konum avantajı bulunmaktadır. Yapılan incelemeler ve tespitler sonucunda emsal taşınmazlara %10 konum şerefiyesi uygulanmıştır.
- E6 emsal taşınmaz Serik ilçe merkezinin kuzeyinde ve tarımsal bölge özelliği gösteren bir yerde konumlu olmasından dolayı değerlendirme konusu taşınmaza göre konum bakımından dezavantajlıdır. Yapılan incelemeler ve elde edilen tespitler sonucunda emsal taşınmaza %30 konum şerefiyesi uygulanmıştır.
- Emsal taşınmazların yüzölçümleri değerlendirme konusu taşınmaza göre küçük olmasından dolayı yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır. Belirlenen yüzölçüm şerefiyesi oranı bölge de aktif ilanı bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmeler ve satılık emsallerin yüzölçümlerinin karşılaştırılması ile belirlenmiştir. Emsal düzeltme tablosunda değerlendirme konusu taşınmaz için yüzölçüm şerefiyesi %25 indirgeme yapılmıştır. E6 için ise %10 yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın kira değerine yönelik incelenen bina emsalleri lojman tipi veya apart olarak kiralanabilir yapı özelliklerine sahiptir. Konu emsaller değerlendirme konusu taşınmaza göre denize mesafeleri ve tercih edilebilir bölgede konumlu olmasına bağlı olarak konum şerefiyesi uygulanmıştır. Ayrıca emsallerin brüt kullanım alanları değerlendirme konusu taşınmaza göre küçük olmasından dolayı yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır.

*Değerleme konusu taşınmaz için incelenen emsaller üzerinden belirlenen şerefiye oranları bölgede aktif ilanları bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde değer farklılıklarının oranları sorulmuştur. Ayrıca satılık ilanların konum ve yüzölçüm gibi değerini etkileyen etkenler göz önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdeler (%) değerler ile emsal düzelt tablosu oluşturulmuştur.*

Yukarıda bulunan emsallerden yola çıkılarak parsellerin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, yüzölçümü, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, plan notu vb. durumlar dikkate alınmış ve şerefiye düzeltmeleri ile arsa birim değeri takdir edilmiştir. Emsal parsellerin yüzölçümünün değerlemeye konu taşınmaza göre küçük olması birim değerini olumsuz yönde etkilerken konum bakımından, yapılaşmanın gelişme gösterdiği yer alması değerini olumlu etkilemiştir. Bölge emlakçılarından alınan beyanlarda dikkate alınarak **arsa birim m<sup>2</sup> değeri ortalama 16.417-TL** olabileceğine kanaat getirilmiştir.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Arsa Değer Tablosu			
Ada / Parsel	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
276 Ada 3 Parsel	6.620,18	₺16.417	₺108.682.954
Düzeltilmiş Değer			₺108.683.000

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) ~**108.683.000,00 TL** takdir edilmiştir.

### 5.2 Maliyet Yaklaşımı

#### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

**(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

#### Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüzölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki değer takdir edilmiştir.



### Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Maliyet yaklaşımı altında değer tespiti yapılırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. İlgili tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir. Taşınmazlar ile ilgili bu maliyetler ayrıca ele alınmıştır.

Taşınmazlara ait yapı maliyeti belirlenirken inşa dönemi, inşa kalitesi ve yıpranma durumu göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme tablosunda çevre düzeni, altyapı işleri ve harici müteferrik işler olarak belirtilen kısımda çevre duvarları, duvar üzeri korkuluk, tesis içerisinde bulunan yollar, yeşil alan düzenlemeleri, mimari proje, yapı ruhsatı, iskân belgesi vb. resmi kurum harçlarından doğan kalemler bulunmaktadır. Benzer tesislerde bu tip harcamaların genel inşaat maliyetine oranının %5 civarında olduğu bilinmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili, peyzaj vb. düzenlemelerin asgari düzeyde olması, çevre duvarı, tesis için yollar vb. düzenlemelerin ise yıpranmışlığı dikkate alınarak bu harcama kalemi için belirlenecek oranın %3 olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

\*Yapı kayıt belgesi 5.971 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiştir. Yapı kayıt belgesine dahil edilen 520 m<sup>2</sup> depo yapısı halihazırda parsel dışına taşkın durumda olup yapı bütünlüğü bozulmaktadır. Bu nedenle depo yapısı değerlemeye dahil edilmemiştir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan sera yapısı da parsel dışına taşkın durumdadır. Bu yapı da değerlemeye dahil edilmemiştir.

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılara ait detaylı değer tablosu aşağıda belirtilmiştir.

Yapı	İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Değer ( TL )
Lojman Alanları	5.281,00	₺24.300,00	14	110.370.000,00 ₺
Diğer Yapılar	170,00	₺7.750,00	20	1.060.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				3.342.900,00 ₺
Toplam Değer				114.772.900,00 ₺

Değerleme konusu taşınmaza ait yapı değeri **114.772.900,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri			
Ada / Parsel	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
276 Ada 3 Parsel	₺108.683.000,00	₺114.772.900,00	₺223.455.900
Düzeltilmiş Değer			₺223.456.000

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **223.456.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

#### Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır.

Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelinine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### → Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelire uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralananabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

### Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

### Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde taşınmaz özelinde geri dönüş süresi yaklaşık 22,22 yıl olup söz konusu taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 22,22 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre 0,045 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Tespit edilen kapitalizasyon oranı sadece bu taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır

### Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu taşınmaz için Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile takdir edilen değer detayı şu şekildedir;

Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Piyasa Değeri
5.451,00	157,00 ₺	855.807,00 ₺	10.269.684,00 ₺	0,045	228.215.200,00 ₺
		<b>855.807,00</b>	<b>10.269.684,00</b>		<b>228.215.000,00 ₺</b>

Sonuç olarak Gelir Yaklaşımı Yöntemi'ne göre taşınmaza **~228.215.000,00-TL** takdir edilmiştir.

## 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Taşınmaza takdir edilen kira değer detayı şu şekildedir; **855.807,00-TL/Ay** kira değeri takdir edilmiştir.

### Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerlemeye konu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

### Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerlemeye konu parsel üzerinde halihazırda lojman olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Bu nedenle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemeye konu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri tespit edilmiş, parsel üzerinde yer alan yapıların değeri maliyet yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Parsel üzerinde lojman yapısına için de bölge de benzer nitelikte kiralık emsaller üzerinde gelir yöntemi ile bilgi amaçlı değer ve kira değeri tahmini yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın yapı kalitesi, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

### **6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi**

#### **Δ Olumlu Özellikler**

- Bölgenin ana ulaşım aksı olan Antalya-Serik yoluna yakın konumda yer alması,
- Yapının bakımlı olması,

#### **Δ Olumsuz Özellikler**

- Yakın çevresinde yapılaşmanın seyrek ve düzensiz olması,

#### **Δ Fırsatlar**

- Gelişim gösteren bölgede yer alması,

#### **Δ Tehditler**

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

### **6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### **6.4 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### **6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

### **6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda lojman olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

**6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

**6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmaz tapu kaydına göre ‘Üç Katlı Betonarme Lojman Kazan Dairesi Havuz ve Arsası’ niteliklidir. Parsel üzerinde halihazırda lojman olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapı için yapı kayıt belgesi alınmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’inin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi ‘Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Parsel üzerinde yer alan yapı için yapı kayıt belgesi alınmıştır. Taşınmazın tapu niteliği ve mevcut kullanımı uyumlu olup GYO portföyünde bulunmasına herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi'nde konumlu 276 ada 3 parselde yer alan "Üç Katlı Betonarme Lojman Kazan Dairesi Havuz ve Arsası" vasıflı taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulularak yapılmıştır.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **223.456.000,00-TL** ve Yazıyla **İkiyüzyirmiüçmilyondörtüyzellialtıbin Türk Lirası** dır.

*%20 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 268.147.200,00-TL dir.*

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1\$:35.2803 TL*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapular,

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri