

**ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ, ERMENEK MAHALLESİ,
27943 ADA 57 PARSEL, 27943 ADA 58 PARSEL VE
27943 ADA 17 PARSEL NUMARALI
TARLA VASIFLI TAŞINMAZLARIN
DEĞERLEME RAPORU**



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

**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA**



İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	6
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
1.4	RAPORUN KAPSAMI.....	7
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	8
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	9
4.	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	10
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	10
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	11
5.	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	11
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	11
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	13
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	14
6.	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	14
7.	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	15
8.	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	15
9.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	16
10.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	19
11.	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	19
12.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	19
12.2	SEKTÖREL VERİLER.....	22
12.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	24
12.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	26
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	26
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	26
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	27
13.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	27
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	27
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	27
14.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	28
14.	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	28

15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	28
15.2	MALİYET YÖNTEMİ	28
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	29
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	29
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	29
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	30
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI	30
15.	DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	31
16.	EKSPERİN KANAATİ	31
17.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI.....	31
18.	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	32
19.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	32
19.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	32
	EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	31.07.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	31.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	17.08.2023
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	22.08.2023 2023-GYO-5
RAPORUN KONUSU	<p>Antalya İli, Muratpaşa ilçesi, Ermenek Mahallesi, 27943 ada 57 parsel, 27943 ada 58 parsel ve 27943 ada 17 parselde yer alan "TARLA" niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış değerinin tespiti amacıyla;</p> <p>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/a fıkrasında yer alan "Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması" hükmüne binaen, 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.</p>
GAYRİMENKUL ADI	Antalya Arsaları
PARSEL ALANLARI	57 Parsel: 31.499,43 m ² 58 Parsel: 172,52 m ² 17 Parsel: 31.228,62 m ²
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	27943 Ada 57 Parsel: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 27943 Ada 58 Parsel: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 27943 Ada 17 Parsel: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	<p>Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin, 02.03.2020 tarih ve 99 sayılı, 1/1000 ölçekli Havaalanı Güneyi İmar planının Muratpaşa Belediye Meclisinde onaylandığı, parselasyon ve 18 madde uygulaması aşamasındadır. Söz konusu plan, akabinde askıya çıkacak olup, askı süresi bittikten sonra uygulama aşamasına geçilecektir.</p> <p>Taşınmazların imar uygulamaları yapılmamış olup uygulamanın 10.08.2020 tarih ve 473 sayılı karar ile Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacağı parsel alanlarından %39 kadar kesinti yapılacağı öğrenilmiştir. Askıya çıkacak olan parsellerin hisseli duruma düşmesi, parsel konumlarının, şekillerinin ve alanlarının değişebileceği, tevhid veya ihdas edilmesinin de söz konusu olabilecektir. Parsellerin imar uygulaması işlemlerinin sürmesi sebebi ile, imar lejandı, terk miktarları vb. herhangi bir bilgi Muratpaşa Belediyesi ve Antalya Büyükşehir Belediyesince paylaşılmamıştır.</p> <p>Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğüne yapılan araştırmada, mevcut 1/5000 ölçekli imar planında; 27943 ada 17 parselin, Kısmen Ticaret alanı, Kısmen Konut alanı, Kısmen</p>

	Okul, Kısmen İbadethane, Kısmen Park ve Kısmen Yol alanlarında, 27943 ada 57 parselin Kısmen TİCK (Ticaret+Konut) (Karma Kullanım), Kısmen Otopark, Kısmen Yol ve Kısmen Sağlık Tesisi alanlarında, 27943 ada 58 parselin de tamamının Yol alanında kalmaktadır.
KISITLAYICI DURUMLAR	Taşınmazların imar planı onaylanmış olup, 18. Madde uygulaması sürmektedir. Bu nedenle değerlendirme günü itibari ile taşınmazların yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 22.08.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	27943 Ada 17 Parsel Değeri: 218.600.000 TL (İkiyüzonsekizmilyonaltıyüzbin Türk lirası) 27943 Ada 57 Parsel Değeri: 220.146.000 TL (İkiyüzyirmimilyonyüzkırkaltıbin Türk lirası) 27943 Ada 58 Parsel Değeri: 1.400.000 TL (Birmilyondörtüyüzbin Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	MELTEM KARATAY (SPK Lisans No: 408844)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No:404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil 372903

Telefon 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL

Şirket Amacı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır. Şubat 2013 tarihinde halk arz olan Şirketimiz, Borsa İstanbul'da "HLGYO" kodu ile işlem görmektedir.

Sermayesi

: 1.570.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Ermenek Mahallesi, 27943 ada 57 parselde, 27943 ada 58 parselde ve 27943 ada 17 parselde yer alan "TARLA" niteliğindeki taşınmazların piyasa satış değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından Halk Bankası A.Ş adına 3 adet rapor düzenlenmiştir.

Rapor Tarihi ve Numarası : 20.09.2022 – 2022-OZL-140
Takdir Edilen Değer : 276.700.000,00 TL
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : BEDRİYE BURCU EMEKDAR (Spk Lisans No:409280)
UYGAR ZAİM (Spk Lisans No: 404959)
Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ARSLAN (Spk Lisans No: 402750)

Rapor Tarihi ve Numarası : 24.02.2022 – 2020-HB-67
Takdir Edilen Değer : 60.000.000,00 TL
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : ÖMER UFUK KARABAĞLI (403636)
Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ARSLAN (402750)

Rapor Tarihi ve Numarası : 14.08.2020 – 2020-HB-67
Takdir Edilen Değer : 24.530.000,00 TL
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : ÖMER UFUK KARABAĞLI (403636)
Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ARSLAN (402750)

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 22.08.2023 – 2023-OZL-5

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Meltem KARATAY (Spk Lisans No: 408844)
: Uygur ZAİM (Spk Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 15.08.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin Tarihi ve Numarası : 31.01.2022

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporla sunulan bulgularla sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımınız veya ön yargınız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

İl	ANTALYA	Mevkii	KÜTÜKLÜGÖL
İlçe	MURATPAŞA	Pafta	-
Bucak	-	Ada	27943
Mahalle	ERMENEK	Parsel	57
Sokak	-	Yüzölçümü	31.499,43 m ²
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınmaz Niteliği	TARLA
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

İl	ANTALYA	Mevkii	KÜTÜKLÜGÖL
İlçe	MURATPAŞA	Pafta	-
Bucak	-	Ada	27943
Mahalle	ERMENEK	Parsel	58
Sokak	-	Yüzölçümü	172,52 m ²
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınmaz Niteliği	TARLA
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

İl	ANTALYA	Mevkii	KÜTÜKLÜGÖL
İlçe	MURATPAŞA	Pafta	-
Bucak	-	Ada	27943
Mahalle	ERMENEK	Parsel	17
Sokak	-	Yüzölçümü	31.228,62 m ²
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınmaz Niteliği	TARLA
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Ermenek Mah., Kütüklügöl Mevkii, (27943 Ada 57 parsel, 27943 ada 58 parsel ve 27943 ada 17 Parsel)

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/5.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Muratpaşa Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	-
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	-
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI	-		
LEJANT	-	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	18. Madde uygulaması işlemi sürmekte olup, kesintiler henüz belli değildir.		
KISITLAMALAR	Değerleme konusu parsellerin ada/parsel bazında konumu TKGM'nin CBS portalı üzerinden kontrol ve teyit edilmiştir. Değerleme konusu parseller mevcut 11.02.2019 onay tarih ve 103 sayılı 1/5000 ölçekli, Güzeloba, Güzelbağ Ve Ermenek Mahallelerini Kapsayan Alanda Havaalanı Güneyi İlave Nazım İmar Planı kapsamında aşağıda belirtilen lejantlarda kalmaktadırlar; 27943 ada 17 parsel, Kısmen Ticaret alanı, Kısmen Konut, Kısmen Okul, Kısmen İbadethane, Kısmen Park ve Kısmen Yol alanları		

27943 ada 57 parsel Kısmen TİCK (Ticaret+Konut) (Karma Kullanım), Kısmen Otopark, Kısmen Yol ve Kısmen Sağlık Tesisi alanları

27943 ada 58 parselin de tamamının Yol alanı

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin, 02.03.2020 tarih ve 99 sayılı, 1/1000 ölçekli Havaalanı Güneyi İmar planının Muratpaşa Belediye Meclisinde onaylandığı, parselasyon ve 18 madde uygulaması aşamasındadır. Söz konusu plan, akabinde askıya çıkacak olup, askı süresi bittikten sonra uygulama aşamasına geçilecektir.

Taşınmazların imar uygulamaları yapılmamış olup uygulamanın 10.08.2020 tarih ve 473 sayılı karar ile Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacağı parsel alanlarından %39 kadar kesinti yapılacağı öğrenilmiştir. Askıya çıkacak olan parsellerin hisseli duruma düşmesi, parsel konumlarının, şekillerinin ve alanlarının değişebileceği, tevhid veya ihdas edilmesinin de söz konusu olabilecektir. Parsellerin imar uygulaması işlemlerinin sürmesi sebebi ile, imar lejandı, terk miktarları vb. herhangi bir bilgi Muratpaşa Belediyesi ve Antalya Büyükşehir Belediyesine paylaşılmamıştır.

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

27943 Ada 57 Parsel, 27943 Ada 58 Parsel, 27943 Ada 17 Parsel

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Değerlemeye konu olan taşınmazlar; "Tarla" vasıflı olup, taşınmazlara ait, imar durum belgesi, yapı ruhsatı, mimari proje vb. belge bulunmamaktadır.
RUHSAT TARİH VE NO	-
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	-
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	-
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin konumunun doğruluğu Antalya Büyükşehir Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	-
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	-
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	-
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	-

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Muratpaşa Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmamaktadır.

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

27943 Ada 57 Parsel, 27943 ada 58 parsel, 27943 ada 17 parsel

YAPI CİNSİ

<input type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığıma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
---	--	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

<input type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input type="checkbox"/> Doğalgaz
-------------------------------------	---	----------------------------------	--	---	-----------------------------------

ISITMA SİSTEMLERİ

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--

YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkân	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTO PARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTO PARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
-	-	-	-	2. Derece

ARSAYA AİT BİLGİLER

27943 Ada 57 Parsel

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu taşınmazın manzarası bulunmamaktadır.	27943 Ada 57 numaralı parsel, amorf benzeri formdadır.	-	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir.

27943 Ada 58 Parsel

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu taşınmazın manzarası bulunmamaktadır.	27943 Ada 58 numaralı parsel, üçgen formdadır.	-	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir.

27943 Ada 17 Parsel

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu taşınmazın manzarası bulunmamaktadır.	27943 Ada 17 numaralı parsel, amorf benzeri formdadır.	-	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir.

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde; gecekondü, depo, ahır, sera vb. basit nitelikli yapılar bulunmakta olup, söz konusu yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

8. ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

27943 ADA 57 PARSEL

Değerleme konusu 27943 ada 57 numaralı parsel 31.499,43 m² yüz ölçüme sahip, “tarla” vasıflı taşınmazdır. Geometrik olarak amorf benzeri formda, topoğrafik olarak eğimsiz bir yapıya sahiptir. Taşınmaz kuzeyde aynı ada 12 parsel, doğuda aynı ada 55 ve 58 parsel, güneyde aynı ada 18 parsel, batıda aynı ada 15 parsel cephelidir. Taşınmaz imar yoluna veya kadaströ yoluna cepheli değildir. Parsel üzerinde gecekondü tarzı ruhsatsız yapılar ve plastik seralar bulunmakta olup, değerlemede dikkate alınmamıştır.

27943 ADA 58 PARSEL

Değerleme konusu 27943 ada 58 numaralı parsel 172,52 m² yüz ölçüme sahip, “tarla” vasıflı taşınmazdır. Geometrik olarak üçgen benzeri formda, topoğrafik olarak eğimsiz bir yapıya sahiptir. Taşınmaz doğuda aynı ada 58 parsel, güneyde aynı ada 18 parsel, batıda aynı ada 57 parsel cephelidir. Taşınmaz imar yoluna veya kadastro yoluna cepheli değildir. Parsel üzerinde gecekondular tarzı ruhsatsız yapılar ve plastik seralar bulunmakta olup, değerlemede dikkate alınmamıştır.

27943 ADA 17 PARSEL

Değerleme konusu 27943 ada 17 numaralı parsel 31.228,62 m² yüz ölçüme sahip, “tarla” vasıflı taşınmazdır. Geometrik olarak amorf benzeri formda, topoğrafik olarak eğimsiz bir yapıya sahiptir. Taşınmaz kuzeyde aynı ada 13,14,15 parsel, doğuda aynı ada 18 ve 65 parsel, güneyde aynı ada 55 parsel, batıda aynı ada 45 parsel cephelidir. Taşınmaz imar yoluna veya kadastro yoluna cepheli değildir. Parsel üzerinde gecekondular tarzı ruhsatsız yapılar ve plastik seralar bulunmakta olup, değerlemede dikkate alınmamıştır.

9. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

27943 Ada 57 Parsel

MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet: Değerlemeye konu taşınmaz, Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken 22.04.2022 tarih ve 12601 yevmiyeli olarak Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye satış işlemi ile devrolmuştur.
 Hayır:

KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Kadastral durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

AÇIKLAMA	TAKBİS sisteminden 05.10.2022 tarih, 16:49 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.
-----------------	--

27943 Ada 58 Parsel

MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet: Değerlemeye konu taşınmaz, Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken 22.04.2022 tarih ve 12601 yevmiyeli olarak Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satış işlemi ile devrolmuştur.
 Hayır:

KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Kadastral durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: 27943 ada 58 parsel üzerinde; Beyan; "Diğer (Konusu: ORMAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/03/2012 Sayı: 2148" kaydı bulunmaktadır. (Tarih/Yevmiye: 23.03.2012 – 8428) 27943 ada 57 ve 17 parseller üzerinde; ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ HARİTA SERVİSİ NİN 10/07/2023 TARİH 16428 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE PARSELASYON ŞERHİ VARDIR.) (11.07.2023-37551) <input type="checkbox"/> Hayır:
AÇIKLAMA	TAKBİS sisteminden 01.08.2023 tarih, 15:48 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

27943 Ada 17 Parsel

MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet: Değerlemeye konu taşınmaz, Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken 22.04.2022 tarih ve 12601 yevmiyeli olarak Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satış işlemi ile devrolmuştur.
 Hayır:

KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Kadastral durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: Taşınmazlardan 57 ve 17 parseller üzerinde; ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ HARİTA SERVİSİ NİN 10/07/2023 TARİH 16428 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE PARSELASYON ŞERHİ VARDIR. (11/07/2023-37551) Taşınmazlardan 58 parsel üzerinde ise; ORMAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/03/2012 Sayı: 2148 (23/03/2012-8428) <input type="checkbox"/> Hayır:
AÇIKLAMA	TAKBİS sisteminden 01.08.2023 tarih, 15:49 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

10.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

11.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “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.” denilmektedir. Taşınmazın tapu kaydında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

12.GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazın Tarla olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum yoktur.

13.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

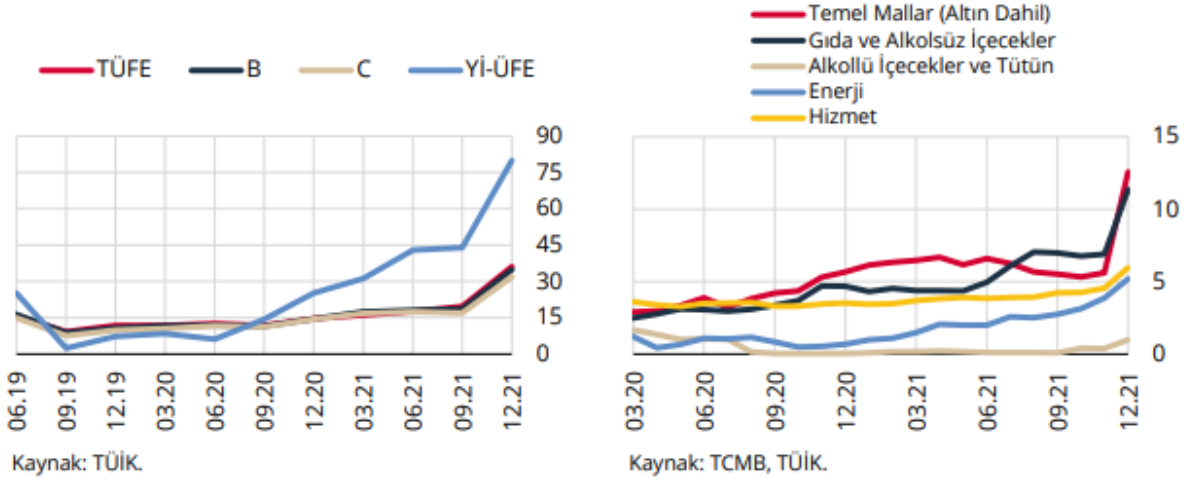
12.1 TÜRKİYE’YE AİT GENEL VERİLER¹

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü

¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

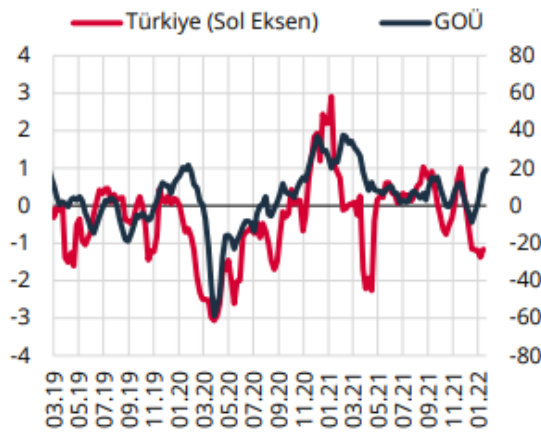
olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiği ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.



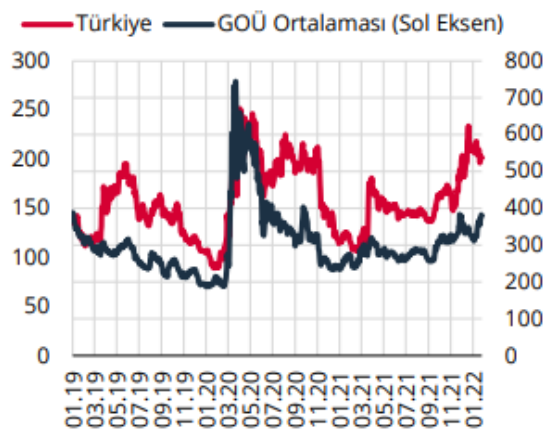
Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yılı sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arazi faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir.

Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.

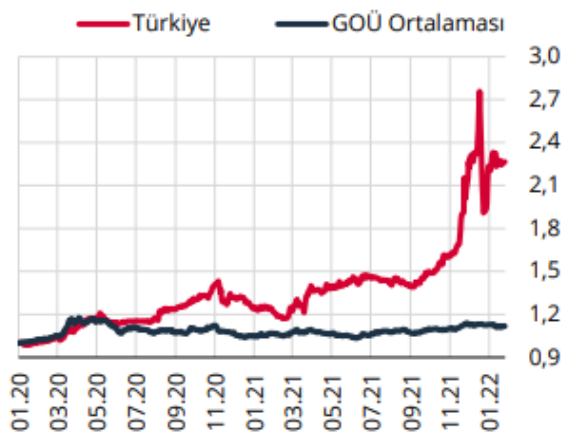


Kaynak: EPFR, TCMB.

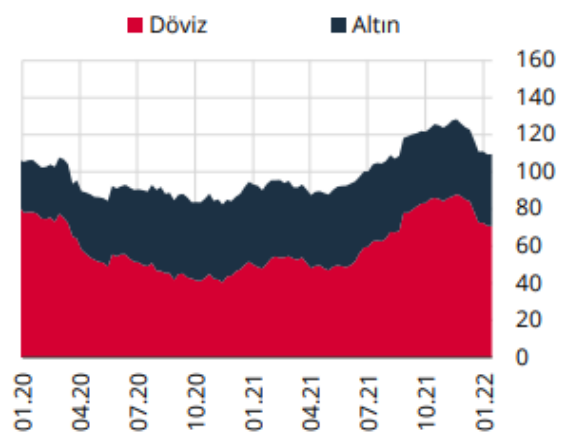


Kaynak: Bloomberg.

Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



Kaynak: Bloomberg.



Kaynak: TCMB.

12.2 SEKTÖREL VERİLER²

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı’nın Covid-19 Aşısı Bilgilendirme Platformu’nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72’ ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin

² GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

12.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında; Muğla illeri vardır. Güneyi, Akdeniz ile çevrelenmiştir. Antalya kıyılarının uzunluğu ~ 630 km'yi bulur. Yüz ölçümü 20.723 km² dir.

Türkiye'nin nüfus bakımından beşinci, yüz ölçümü bakımından altıncı en büyük şehridir. Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Antalya şehri, 1980 yılından sonra uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızlı gelişmiştir. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır. Antalya ili iklimi genel olarak Akdeniz iklimine girmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olarak ifade edilen iklim tipi diğer bir deyişle mutedil deniz ve sıcak deniz iklim sınıfına girer, daha iç kesimlerde ise soğuk ve yarı-kara iklim tipi görülmektedir. Yazın ortalama sıcaklık 30-34 derece arasındadır. Ocak ayında ise sıcaklık ortalama 9-15 derece arasında değişir. Şehirde kar yağması ve don gibi meteorolojik olaylar hemen hemen hiç olmaz. İlde yıllık ortalama nispi nem %64 civarındadır. Antalya'nın kıyı bölgesinde yazlar hem uzun hem de sıcaktır. Kışlar dahi ılığa yakın serinlikte geçer. Yazın hiç görülmeyen yağmur, Aralık, Ocak ayları ile çok nadir olarak ilk ve sonbahar aylarında sağanak halinde yağar. Yılın ancak 40-50 günü kapalı ve yağışlıdır. Antalya, yılda ortalama 300 güneşli günü, 18.7 derece yıllık sıcaklık ortalaması ile yılın 12 ayı turizm hareketlerine açık, ender bölgelerden birisidir. Yılın en az dokuz ayı denize girilebilir. Bitki örtüsü ise Akdeniz ikliminin getirdiği maki adlı kısa ve her mevsim yeşil ağaçlardan oluşur.

Antalya ekonomisi "3T" olarak adlandırılan, "Turizm, Tarım, Ticaret" sektörleri üzerine yoğunlaşmıştır. Üretim, ticaret ve dağıtım alanında faaliyet gösteren Antalya Ticaret Odası üyelerinin yaklaşık yüzde 20'si tarım veya gıda ile ilişkilidir. Ticaret kesimi olarak nitelenen firmaların önemli bir kısmı turizmle ilgilenmektedir. Antalya Bölgesi'nde 1980'li yıllarda atılım yapmaya başlayan turizm sektöründe bugün; bakanlık ve belediyeden belgeli yaklaşık 400 bin yatak kapasitesi ile Türkiye'nin turizm başkenti durumuna gelinmiştir. Türkiye'ye gelen turistlerin yüzde 40'ını Antalya ağırlamaktadır. Bölgedeki turizm yatırımlarının değeri 30 milyar dolara yaklaşmaktadır. Antalya uygun ekolojisiyle de önde gelen bir tarım merkezidir. Sera üretiminde Türkiye'nin en önemli bir yeridir. Bu özelliğiyle, başta büyük iller olmak üzere ülkemizin birçok bölgesinin dört mevsim sebze ve meyve tedarikçisi durumundadır. Antalya birçok meyvede Türkiye üretiminde en yüksek paya sahip durumdadır. Sebze ve meyve ihracatı ile kesme çiçek ihracatı, ilin önemli gelir kaynakları arasındadır. Öte yandan, gelişmişlik analizi Akdeniz Bölgesi için yapılırsa, Antalya'nın diğer güney illeri içinde lider durumda olduğu görülmektedir. Antalya, birer sanayi merkezi olan Adana, İçel ve diğer bölge illerinden daha hızlı gelişmektedir.

Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir. Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır(ATSO). Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçılar Birliği'dir. Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin %34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın %67'si ve ithalatın %60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleştirilmektedir.

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m²'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı Belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır.

Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 7. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasını gösterebiliriz. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir. 1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 200 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan 63'ü Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar: Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır. Sanayi sektörünün gayrisafi hasıla içindeki payı Türkiye genelinde %28 iken, Antalya'da %7 düzeyindedir. Antalya ili milli geliri içerisindeki sanayi payı sadece %4,3 gibi bir oranda kalmaktadır.

1976 yılında Bakanlar Kurulu'nun verdiği onayla yapımına başlanan Antalya Organize Sanayi Bölgesi, bir yıl iki aylık bir sürenin ardından tamamlanıp 370 hektarlık bir alanda faaliyet göstermeye başlamıştır. Kurulduktan 6 yıl sonra kurulduğu arsa üzerinde bir hata tespit edilmiş ve faaliyet alanı 310 hektar daraltılarak 60 hektara indirilmiş, ama 1998 yılında bu sorun aşılmış ve yeniden 370 hektarlık bir alanda etkinliklerine devam etmiştir. 2005 yılında çevresindeki 294 hektarı da bünyesine katarak 664 hektarlık bir alan yayılmıştır. Antalya-Burdur karayolunun 26. kilometresinde bulunan Organize Sanayi Bölgesi 2 batıda ve 1 doğuda olmak üzere toplam üç giriş kapısına sahiptir. %84.86'lık bir doluluk oranına sahip OSB'de 179 firmaya ait 208 adet alan tahsis edilmiştir.

Antalya ili sahip olduğu Antalya Ovası ile tarımsal potansiyel ve ekolojik uygunluk açısından Türkiye tarımında önemli bir yere sahiptir. Antalya topraklarının beşte birinde tarım yapılan bir bölgedir. Antalya'da tarım yapılan yerleri kıyı kesimi ve kıyıdan uzak kesimler olarak ayırırsak kıyı kesiminde portakal, muz, avokado gibi tropikal bitkilerin yetiştirilebilmesinin yanında sera tarımına da uygundur. Ama kıyıdan uzak kesimlerde ise elma, armut, ayva gibi meyve türleri yetiştirilebilir. Kentin hızlı gelişmesine paralel bir süreç yaşayan tarım sektörü kendi yapısında da derin değişimlere uğramıştır. 1970 yılında nüfusun dörtte üçü tarımsal sektörlerden geçiniyorken 2000 yılında bu oran %49'a düşmüştür.

Antalya şehrinde hayvancılık çok yaygın olmayan bir ekonomik faaliyettir. Merkeze bağlı köylerde daha çok küçükbaş hayvancılık yaygındır çünkü arazi yapısı küçükbaş hayvancılığı için uygundur. Kümes hayvancılığı da yaygın bir ekonomik faaliyettir. Büyükbaş hayvancılık daha çok şehir merkezi dışındaki yüksek bölgelerde yapılmaktadır. Bunlar dışında arıcılık gezginci arıcılık şeklinde yapılmaktadır. Şehrin kuzeyindeki Kepez Su Ürünleri Üretim İstasyonu'nda ise balık çeşitlerinin artırılması yönünde çalışmalar yapılmaktadır.

Antalya ulaşımı ağırlıklı olarak hava yolu ve kara yolundan sağlanmaktadır. Batıdan Muğla İli üzerinden sahil yolu izlenerek Antalya'nın batısında yer alan Kalkan-Kaş ile Antalya'ya giriş yapılır ve bu yol şehir merkezine kadar devam eder. Ayrıca iç kesimlerde yer alan İzmir-Denizli-Antalya güzergahı, şehrin batı istikametinden ulaşım sağlamak için tercih edilen önemli bir güzergahtır. Afyon şehri şehre ulaşım için önemli bir kavşak konumundadır. Özellikle Antalya'nın kuzey istikametinden sağlanacak ulaşım için Afyon-Burdur-Antalya güzergahı şehir merkezinin kuzeyinden ve Afyon-Isparta-Antalya güzergahı şehir merkezinin doğusundan ulaşım sağlamaktadır. Antalya'nın doğu istikametinden şehir merkezine ulaşım için iç kesimlerden Konya-Akseki-Antalya güzergahı, sahil kenarından ise Mersin-Alanya-Antalya güzergahı kullanılmaktadır.

Muratpaşa İlçesi; Kentin en eski yerleşim yeri olması nedeniyle Muratpaşa'nın tarihi aynı zamanda Antalya'nın da tarihidir. Muratpaşa adını, yapım tarihi 1570 olan Muratpaşa Camii'ne de adını veren Karaman Beyi Murat Paşa'dan almaktadır. Antalya; Birinci Dünya Savaşı sonrası 28 Mart 1919'da İtalya tarafından işgal edilir. İşgal 5 Temmuz 1921'de sonlandırılır.

14.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesinde bulunan 27943 ada 57 parsel, 27943 ada 58 parsel ve 27943 ada 17 parselde konumlu boş tarlalardır. Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım için; Kardeşentler Caddesi ile Rauf Denktaş Caddesinin kesiştiği kavşaktan sağ batı yönüne Rauf Denktaş Caddesine dönülür. Taşınmazlar ~910 m ileride sağ kolda, iç tarafta yer almaktadır. Taşınmazların yola cephesi bulunmamaktadır. Toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım imkanları mevcuttur. Bölge şehir merkezine yakın mesafede yer almakta olup, yakın çevresi genel olarak imarlı-imarsız boş parsellerin, plastik sera ve tarlaların ağırlıkta olduğu, batıya doğru gidildikçe cadde üzerinde ticari fonksiyonlu, iç kesimlerde konut fonksiyonlu gelişimini devam ettiren bölge özelliklidir.

13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal	
		X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında	
		X		
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş	
		X		
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla	
		X		
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor	
	X			
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla	
			X	
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı		
	X			
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
		X		
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100

15.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ilçenin, konut alanı olarak tercih edilen bir lokasyonudur. Taşınmazın batı ve güneybatı kısımlarında imarlı yapılaşma yoğunlukta olup, taşınmazın yer aldığı kısımda imar çalışmaları sürmektedir. Buna bağlı olarak taşınmazların yer aldığı bölgede, tarım arazileri ve sera alanları da görülebilmektedir.

Taşınmazların güney kısmında yer alan Rauf Denктаş Bulvarı bölgenin ana arterlerinden olup, doğu kısımda yer alan Kardeş Kentler Caddesi, bölgeden havalimanına ulaşım sağlanan ana arterdir.

14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parsel üzerinde mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilmesinin en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">Ana akslara yakın olması	<ul style="list-style-type: none">Etrafında boş parsellerin olmasıAltyapı çalışmalarının tamamlanmamış olması18. Madde uygulaması görececek olması

16.DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Arsa/Tarla türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

15.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim

Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İskonto Oranının Tespiti:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkullerin, imar uygulaması görecekt olması nedeni ile, imar kesintileri, imar lejandı, parsel şekli vb. belirsiz durumları bulunmaktadır. Bu sebeple değerlendirme konusu taşınmazlar için herhangi bir proje analizi yapılmamıştır.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Konu taşınmazlara göre daha kötü konumda imar planı dışında kalan bölgede yer alan hisseli, 7.350 m² tarla 32.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (Birim Fiyat:4.353 TL/m²)

Emsal 2:

Konu taşınmazlarla göre daha kötü konumda, benzer durumda, imar uygulaması görecekt alanda kalan bölgede yer alan tek hisseli, 4.200 m² tarla 24.500.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (Birim Fiyat:5.833 TL/m²)

Emsal 3:

Konu taşınmazların yer aldığı bölgede, taşınmaz ile benzer durumda, imar uygulaması görecekt alanda, toplam ~25.000 m² alana sahip parsel içerisinde, ~112 m² alana sahip hisse, 1.150.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (Birim Fiyat:10.267TL/m²)

Emsal 4:

Konu taşınmazların yer aldığı bölgede, taşınmaz ile benzer durumda, imar uygulaması görecekt alanda, toplam ~35.000 m² alana sahip parsel içerisinde, ~1350 m² alana sahip hisse, 16.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (Birim Fiyat:11.862TL/m²)

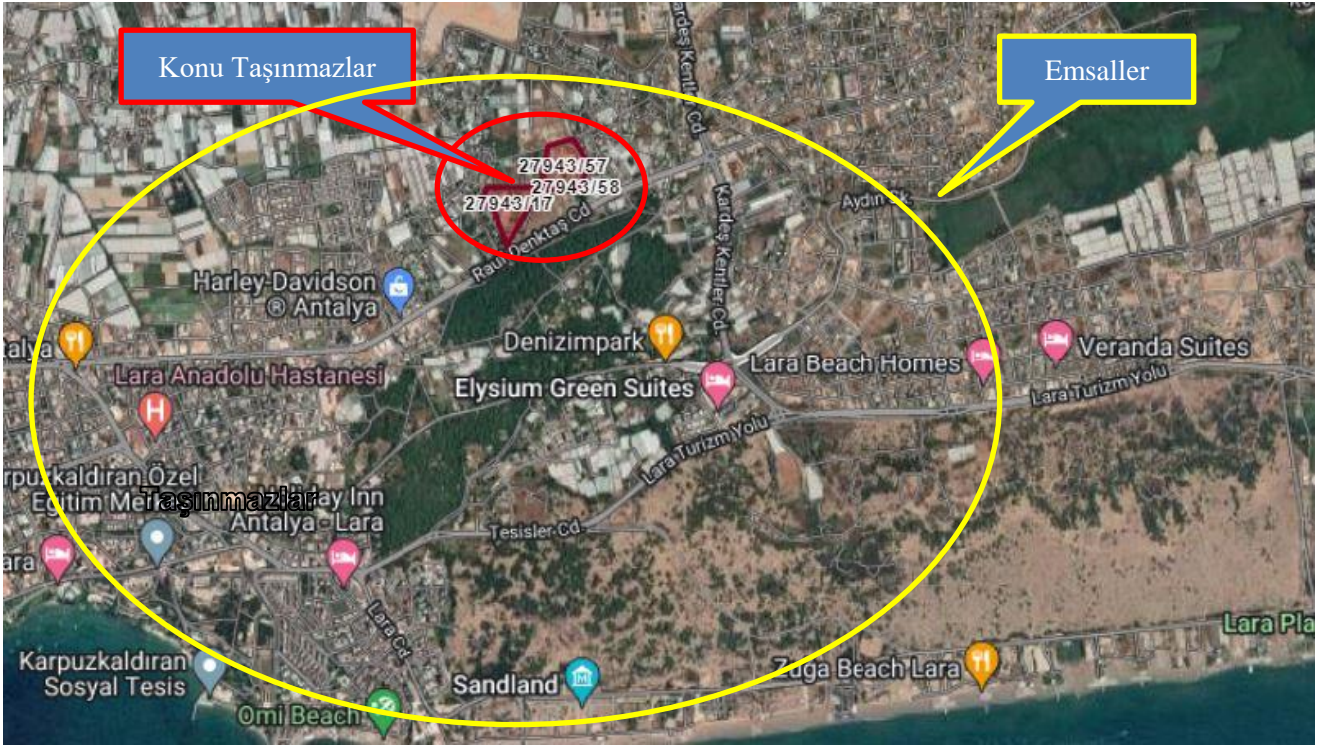
Emsal 5:

Konu taşınmazların yer aldığı bölgede, taşınmazların doğu kısmında, daha iyi konumda, Konut Alanı lejandında, E:0,60 Hmaks:2 kat yapılaşma koşullarına sahip, yapılaşma engeli bulunmayan 590 m² alana sahip arsanın 10.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (Birim Fiyat:18.220 TL/m²)

Emsal 7:

Bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede, bölgedeki imar probleminin uzun yıllardır sürdüğü, buna bağlı olarak konu taşınmazların mevcut hali ile, parsel büyüklüklerini de dikkate alarak, dönüm bazında 8.000.000 TL- 8.500.000 TL aralığında bedelle satılabileceği bilgisi öğrenilmiştir. (Birim Fiyat:8.000-8.500 TL/m²)

Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Arsa Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m ² Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
1	7350	32.000.000,00 ₺	15%	27.200.000,00 ₺	3.700,68 ₺	-30%	-40%	6.735,24 ₺
2	4200	24.500.000,00 ₺	15%	20.825.000,00 ₺	4.958,33 ₺	-20%	-10%	6.545,00 ₺
3	112	1.150.000,00 ₺	15%	977.500,00 ₺	8.727,68 ₺	10%	8%	7.226,52 ₺
4	1350	16.000.000,00 ₺	15%	13.600.000,00 ₺	10.074,07 ₺	25%	5%	7.177,78 ₺
5	590	10.750.000,00 ₺	15%	9.137.500,00 ₺	15.487,29 ₺	20%	40%	7.433,90 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m ² Birim Fiyat								7.023,69 ₺



17.EĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar yakın lokasyonunda boş tarla/arsa arzları araştırılarak Pazar Yaklaşımı yöntemi ile değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların tarla vasıflı olması sebebi ile gelir yaklaşımı ve proje yaklaşımı kullanılmamıştır. Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri ile uyumlu olarak “tarla” şeklinde olduğu kanaati oluşmuştur.

18.EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, imar uygulamasının henüz tamamlanmış olması ve 18. Madde uygulaması göreceği olması, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-Uzun”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

19.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Pazar yaklaşımı yönteminde tarla değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile değerlendirme çalışması pazar yaklaşımı yöntemi sonuçlandırılmıştır.

20.DEĞERLEME VE SONUÇ

19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Ermenek Mahallesi, 27943 ada 57 parsel, 27943 ada 58 parsel ve 27943 ada 17 parselde yer alan “TARLA” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış değerinin tespiti amacıyla;

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.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile taşınmazlara değer takdiri bu yöntemle yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile söz konusu taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planları olmaması sebebi ile ikinci bir değerlendirme yöntemi kullanılmamıştır.

Sonuç olarak konu taşınmazlara 22.08.2023 tarihi itibariyle;

DEĞER TABLOSU						
Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer	Yaklaşık Değer	KDV Dahil Yaklaşık Değer
27943	17	31228,62	7.000,00 ₺	218.600.340,00 ₺	218.600.000,00 ₺	240.460.000,00 ₺
27943	57	31449,43	7.000,00 ₺	220.146.010,00 ₺	220.150.000,00 ₺	242.165.000,00 ₺
27943	58	172,52	8.100,00 ₺	1.397.412,00 ₺	1.400.000,00 ₺	1.540.000,00 ₺
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER					440.150.000,00 ₺	484.165.000,00 ₺

27943 Ada 17 Parsel Değeri:

218.600.000 TL (İkiyüzonsekizmilyonaltıyüzbin Türk lirası)

27943 Ada 57 Parsel Değeri:

220.146.000 TL (İkiyüzyirmimilyonyüzkırkaltıbin Türk lirası)

27943 Ada 58 Parsel Değeri:

1.400.000 TL (Birmilyondörtüyüzbin Türk lirası)

Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.

Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.

İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.

Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

21.08.2023 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 27.22

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
MELTEM KARATAY	Uygar ZALM	Serdar Kadir ASLAN
Lisans No: 408844	Lisans No:404959	Lisans No: 402750

