



ADIM
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**ANTALYA İLİ
MURATPAŞA İLÇESİ
ERMENEK MAHALLESİ
27943 Ada, 57 – 58 - 17 Parsel
Numaralı**

**TARLA VAŞIFLI TAŞINMAZLARIN
“ DEĞERLEME RAPORU”**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	4
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	4
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	5
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	15
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	15
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	16
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	16
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	16
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	17
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	17
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	17
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	18
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	18
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	18
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	18
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	18
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	18
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	18
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	19
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	19
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	19
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	19
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	20
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	21
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	21
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	21
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	21
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	21
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	21
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	22
8.	SONUÇ	22
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	22

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	ANTALYA İli, MURATPAŞA İlçesi, ERMENEK Mahallesi, 27943 Ada, 57 – 58 - 17 Parsel numaralı taşınmazın güncel satış değerinin tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Değerlemeye konu parsellerden ANTALYA İli, MURATPAŞA İlçesi, ERMENEK Mahallesi, 27943 Ada, 57 Parsel; 31.499,43 m ² alana sahip olup geometrik olarak altıgen şeklinde, 27943 Ada, 17 Parsel; 31.228,62 m ² alana sahip olup geometrik olarak yamuk benzeri formda, 27943 Ada, 58 Parsel; 172,52 m ² alana sahip olup geometrik olarak üçgen benzeri formdadır
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	:	10.04.2022
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	204.000.000-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 15.04.2022
RAPORUN NUMARASI : 2022_00001
DEĞERLEME TARİHİ : 10.04.2022

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ : Rapor Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemler için hazırlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazların güncel piyasa şartlarında değerlerini tespit için hazırlanmıştır

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI : İş bu değerlendirme raporu; ANTALYA İli, MURATPAŞA İlçesi, ERMENEK Mahallesi, 27943 Ada, 57 – 58 - 17 parsel numaralı taşınmazların güncel satış değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN : **Melih ATAY**
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : **Şeref EMEN**
Değerleme Uzmanı

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili şirketimizce her hangi bir değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/ANKARA
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: Bu değerleme raporu, Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İstanbul – Türkiye adresinde faaliyet gösteren HALK GYO A.Ş. için hazırlanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ANTALYA İLİ



Antalya, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık beşinci şehridir. 2021 sonu itibarıyla il nüfusu 2.619.832'dir.^[3] Türkiye'de "turizmin başkenti" olarak görülmektedir.^[4] Şehrin yüzölçümü 20.177 km²'dir.^[5] İlde km²'ye 130 kişi düşmektedir. En kalabalık ilçesi 2021 yılı itibarıyla 591.895 kişiyle Kepez ilçesidir. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe ise km² başına 5429 kişi ile Muratpaşa'dır. 19 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 914 mahalle bulunmaktadır.

Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin beşinci büyük ilidir.^[6] 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.^[7] Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır.

Antalya ilinin kapsadığı bölge tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır ve Türkiye'de en çok antik kent bulunan

ildir.^[8] Sırasıyla Likyalılar, Lidyalılar, Pamfilyalılar, Bergamalılar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve son olarak da Türkiye Cumhuriyeti hakimiyetinde bulunan Antalya bu medeniyetlerin hiçbirine başkentlik yapmamıştır.^[9]

İlin tamamı Akdeniz Bölgesi'nin Antalya Bölümü'nde yer alır ve Akdeniz ikliminin etki sahasındadır. Yerleşim yerleri haricindeki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur.^[10]

Türk Silahlı Kuvvetleri Kara Kuvvetleri Komutanlığına bağlı 3. Piyade Eğitim Tugayı Komutanlığı ve Hava Kuvvetleri Komutanlığına bağlı Hava Meydan Komutanlığı Antalya'da bulunmaktadır.^{[11][12]}

Antalya 2015 yılı G20 Zirvesi'nin ve Expo 2016'nın ev sahibidir.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

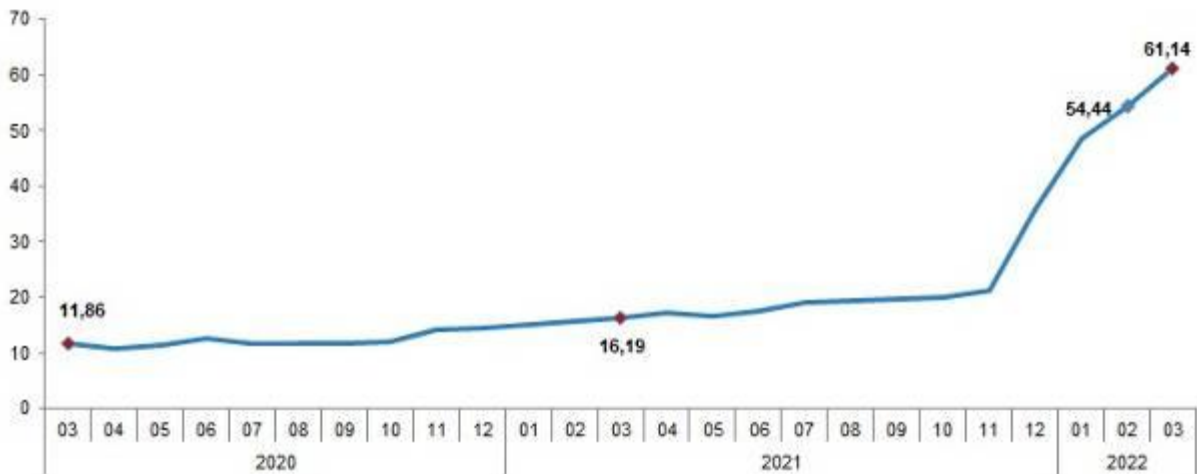
Tüketici Fiyat Endeksi, Mart 2022

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %61,14, aylık %5,46 arttı

TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %5,46, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,81, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,14 ve on iki aylık ortalamalara göre %29,88 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Mart 2022

	Mart 2022	Mart 2021	Mart 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	5,46	1,08	0,57
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	22,81	3,71	2,29
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	61,14	16,19	11,86
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	29,88	13,18	13,33



TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mart 2022

Yıllık TÜFE'ye göre 9 ana grup daha düşük, 3 ana grup daha yüksek değişim gösterdi

Yıllık en düşük artış %15,08 ile haberleşme ana grubunda gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla %26,73 ile eğitim, %26,95 ile giyim ve ayakkabı ve %34,95 ile sağlık oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %99,12 ile ulaştırma, %70,33 ile gıda ve alkolsüz içecekler, %69,26 ile ev eşyası oldu.

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Mart 2022

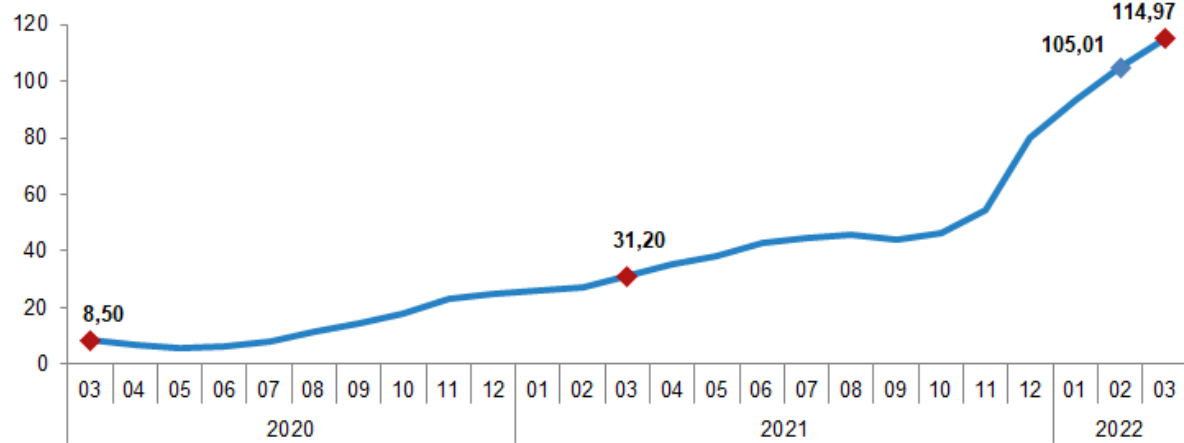
Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) yıllık %114,97, aylık %9,19 arttı

Yİ-ÜFE (2003=100) 2022 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %9,19, bir önceki yılın Aralık ayına göre %29,31, bir önceki yılın aynı ayına göre %114,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,30 artış gerçekleşti.

Yİ-ÜFE değişim oranları (%), Mart 2022

	Mart 2022	Mart 2021	Mart 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	9,19	4,13	0,87
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	29,31	8,21	3,22
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	114,97	31,20	8,50
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	64,30	17,04	12,61

Yİ-ÜFE yıllık değişim oranı (%), Mart 2022

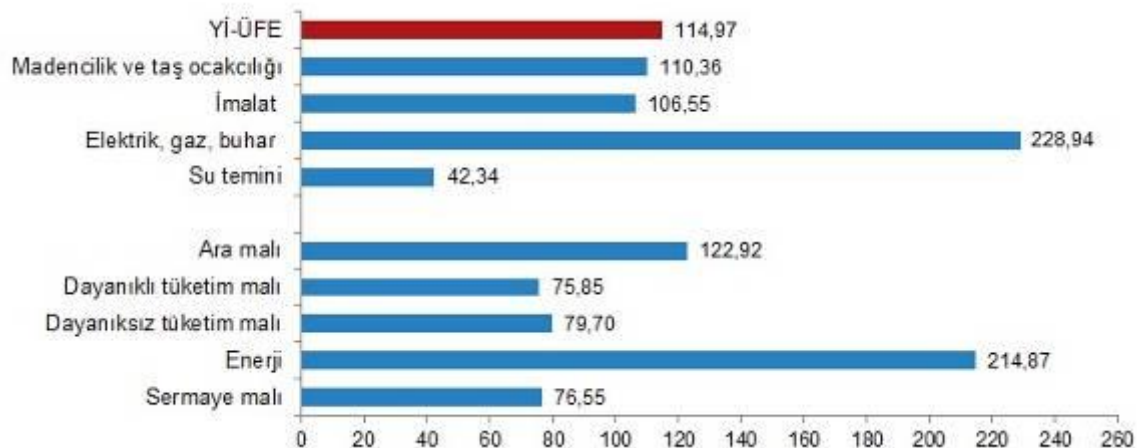


Sanayinin dört ana sektöründen imalat endeksi yıllık %106,55 arttı

Sanayinin dört sektörünün yıllık değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığında %110,36, imalatla %106,55, elektrik, gaz üretimi ve dağıtımında %228,94 ve su temininde %42,34 artış olarak gerçekleşti.

Ana sanayi gruplarının yıllık değişimleri; ara malında %122,92, dayanıklı tüketim malında %75,85, dayanıksız tüketim malında %79,70, enerjide %214,87 ve sermaye malında %76,55 artış olarak gerçekleşti.

Yİ-ÜFE yıllık değişim oranları (%), Mart 2022

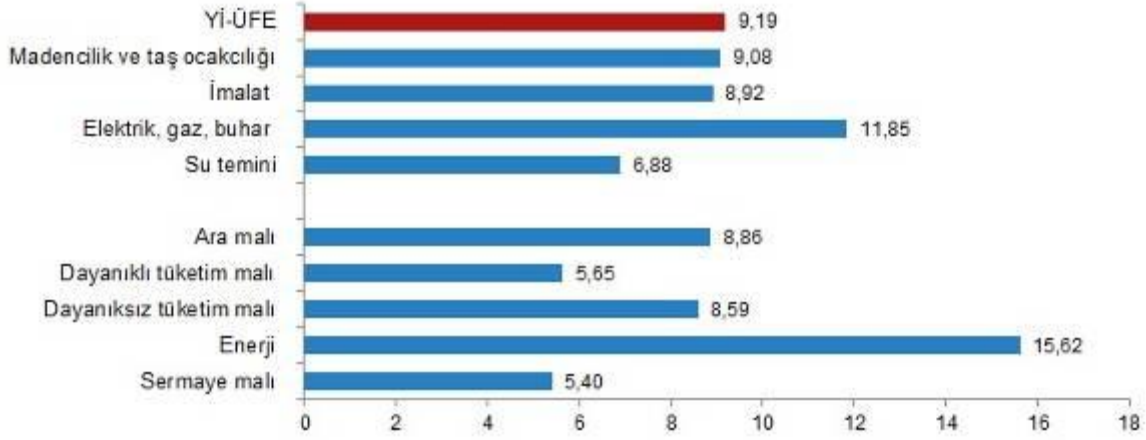


Sanayinin dört ana sektöründen imalat endeksi aylık %8,92 arttı

Sanayinin dört sektörünün aylık değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığında %9,08, imalatla %8,92, elektrik, gaz üretimi ve dağıtımında %11,85 ve su temininde %6,88 artış olarak gerçekleşti.

Ana sanayi gruplarının aylık değişimleri; ara malında %8,86, dayanıklı tüketim malında %5,65, dayanıksız tüketim malında %8,59, enerjide %15,62 ve sermaye malında %5,40 artış olarak gerçekleşti.

Yİ-ÜFE aylık değişim oranları (%), Mart 2022

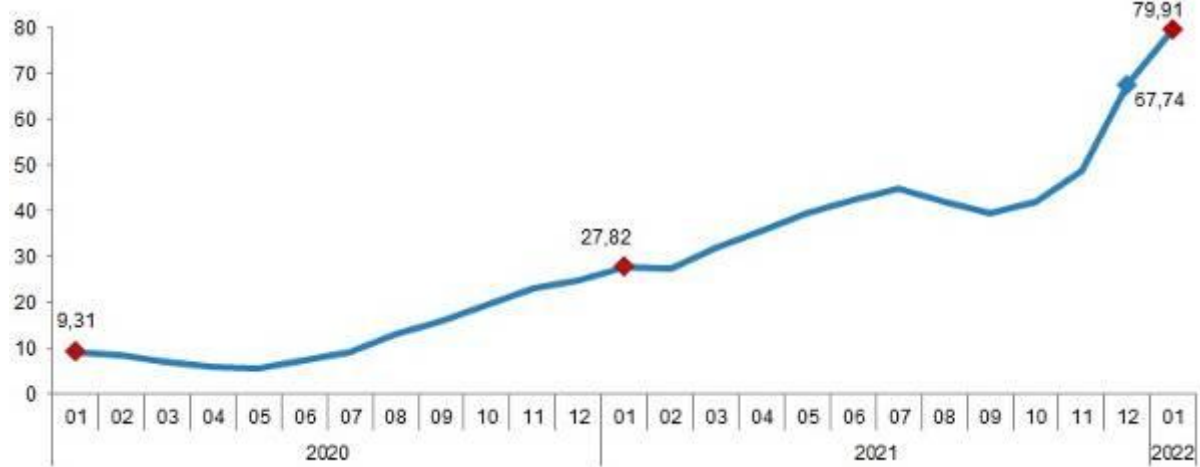


İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %79,91, aylık %15,24 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,24 bir önceki yılın aynı ayına göre %79,91 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %10,12, işçilik endeksi %33,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %98,20, işçilik endeksi %41,02 arttı.

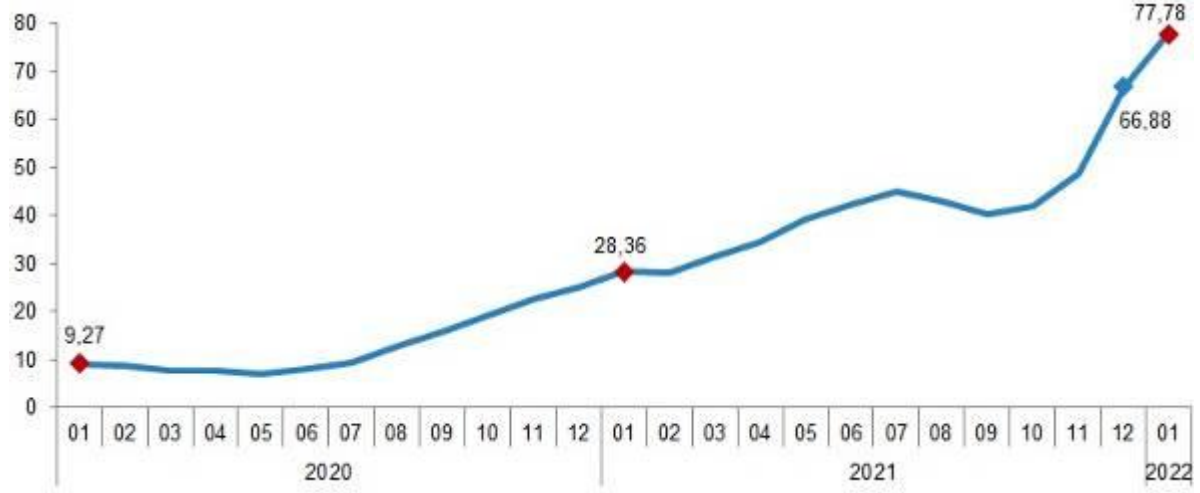
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ocak 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %77,78, aylık %14,82 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %77,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,20, işçilik endeksi %34,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %95,54, işçilik endeksi %41,09 arttı.

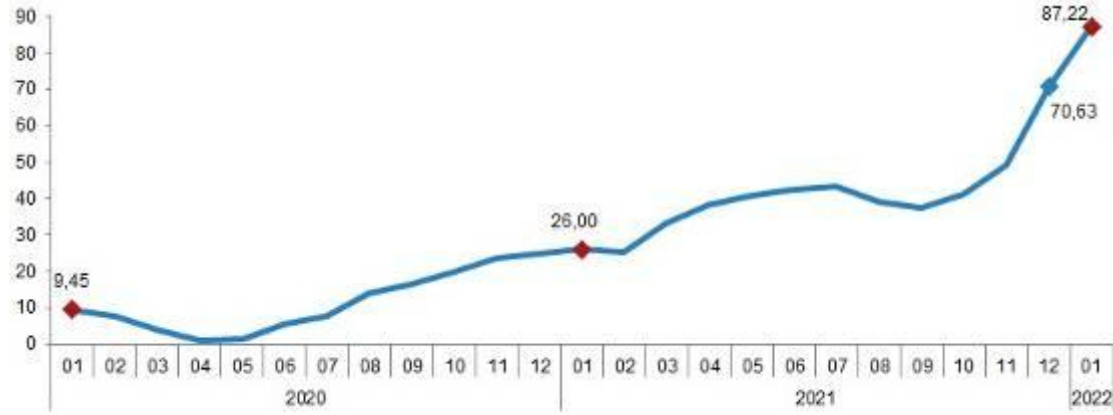
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ocak 2022



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %87,22, aylık %16,63 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %16,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %87,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %13,11, işçilik endeksi %30,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %106,92, işçilik endeksi %40,74 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ocak 2022



Yapı İzin İstatistikleri, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2021

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %24,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2021 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %14,0, daire sayısı %16,8, yüzölçümü %24,1 arttı.

Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, IV. Çeyrek 2021



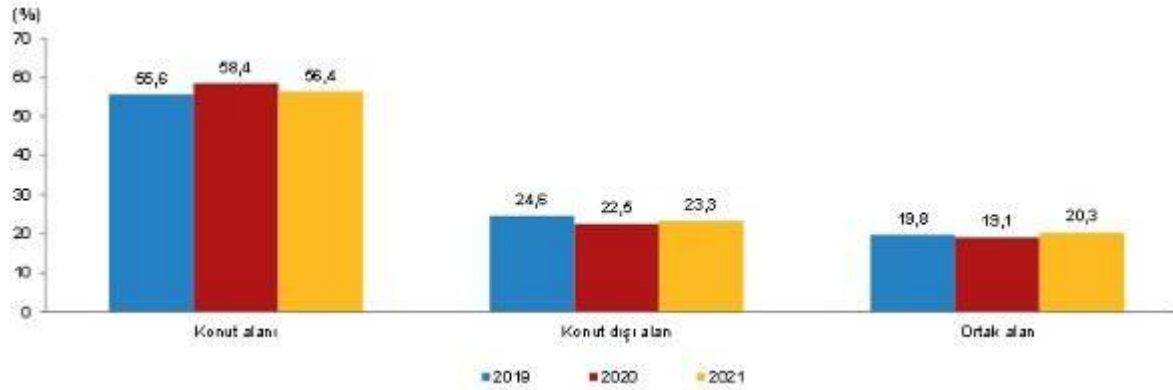
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2021

Yıl	Çeyrek	Bina Sayısı	Yıllık Değişim (%)	Daire Sayısı	Yıllık Değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık Değişim (%)
2020		96 001	72,3	555 337	73,7	112 343 460	53,2
	I	14 092	3,4	80 834	5,2	17 472 026	-10,4
	II	19 556	118,4	137 899	207,6	27 397 193	141,6
	III	25 270	132,0	141 119	154,7	27 799 104	98,6
	IV	37 083	66,8	195 485	37,0	39 675 137	39,1
2021		136 474	42,2	709 936	27,8	148 614 708	32,3
	I	33 410	137,1	174 435	115,8	34 316 671	96,4
	II	30 452	55,7	157 475	14,2	31 696 459	15,7
	III	30 343	20,1	149 618	6,0	33 352 496	20,0
	IV	42 269	14,0	228 408	16,8	49 249 082	24,1

Toplam yüzölçümün %56,4'ü konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2021 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 49,2 milyon m² iken; bunun 27,8 milyon m²'si konut, 11,5 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

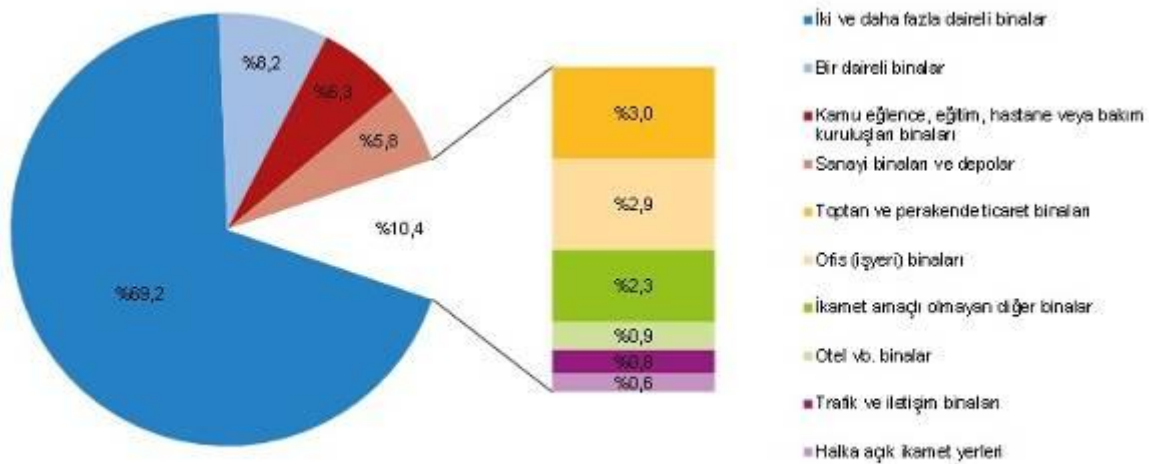
Yapı ruhsatı verilen yapılarda konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, IV. Çeyrek, 2019-2021



Kullanma amacına göre en yüksek pay %69,2 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu

Belediyeler tarafından 2021 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 34,1 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,0 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, IV. Çeyrek 2021

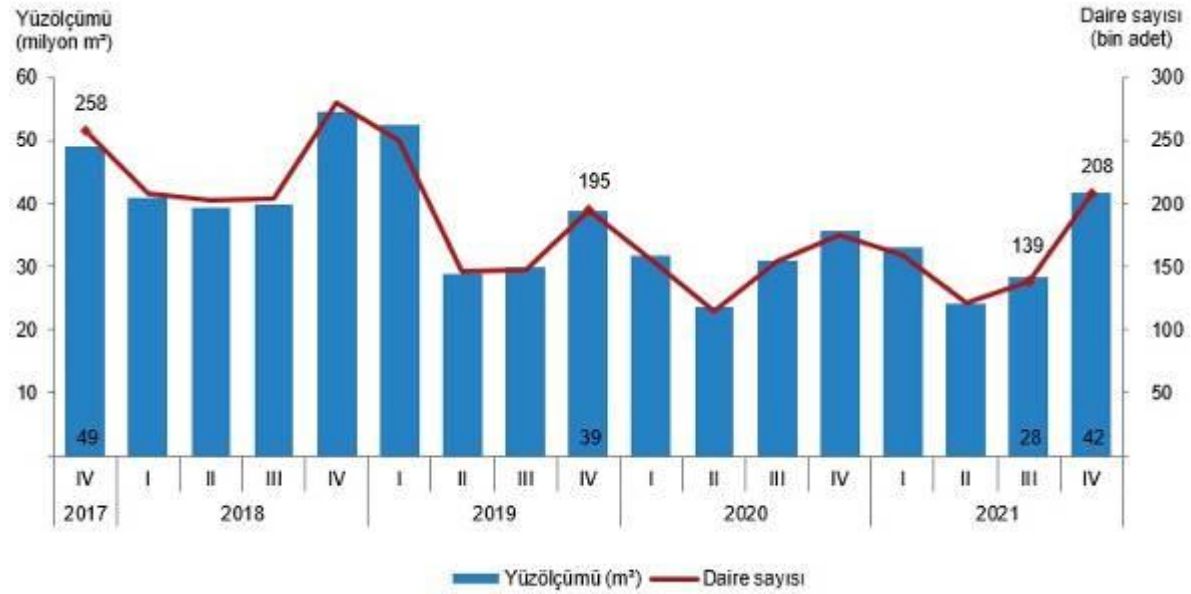


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %16,8 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2021 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %28,9, daire sayısı %18,3, yüzölçümü %16,8 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, IV. Çeyrek 2021



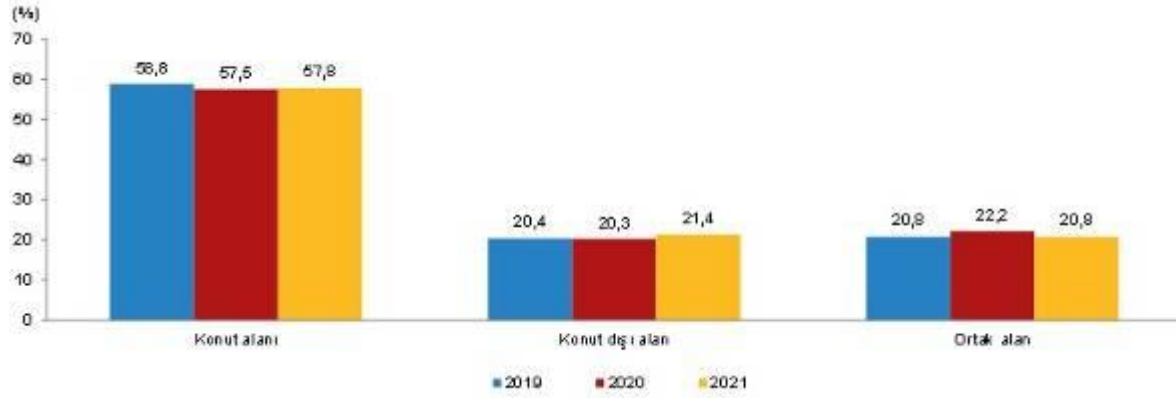
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2021

Yıl	Çeyrek	Bina Sayısı	Yıllık Değişim (%)	Daire Sayısı	Yıllık Değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık Değişim (%)
2020		77 712	-17,2	600 156	-18,8	122 047 550	-18,7
	I	18 545	-41,2	156 023	-37,5	31 786 968	-39,4
	II	14 474	-25,6	114 990	-21,2	23 540 411	-18,6
	III	21 099	8,8	153 668	3,8	31 022 609	3,7
	IV	23 594	0,4	175 475	-10,1	35 697 562	-7,9
2021		91 715	18,0	626 505	4,4	127 077 461	4,1
	I	20 946	12,9	159 160	2,0	33 007 680	3,8
	II	18 450	27,5	120 998	5,2	24 148 878	2,6
	III	21 912	3,9	138 717	-9,7	28 217 772	-9,0
	IV	30 407	28,9	207 630	18,3	41 703 131	16,8

Toplam yüzölçümün %57,8'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2021 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 41,7 milyon m² iken; bunun 24,1 milyon m²'si konut, 8,9 milyon m²'si konut dışı ve 8,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

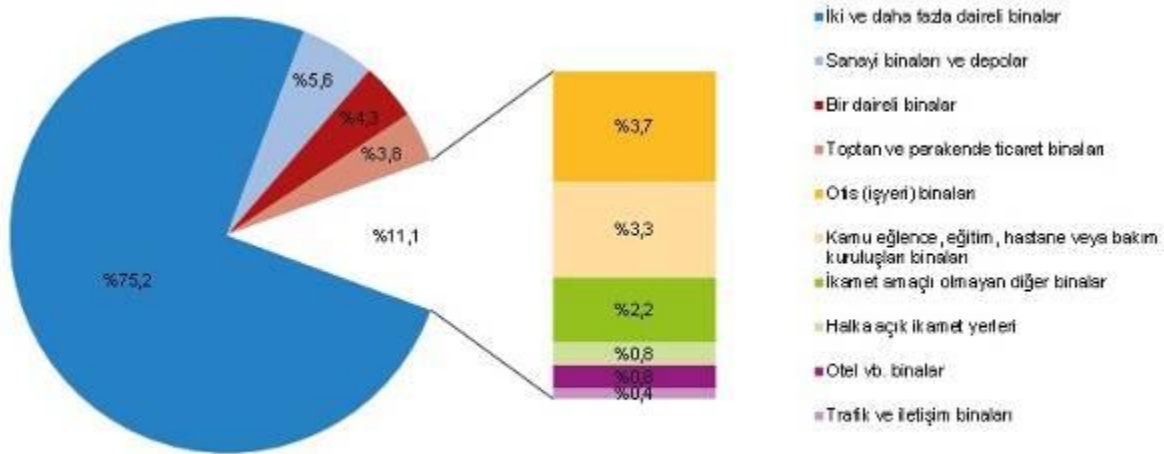
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, IV. Çeyrek, 2019-2021



Kullanma amacına göre en yüksek pay %75,2 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu

Belediyeler tarafından 2021 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 31,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,3 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, IV. Çeyrek 2021



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Küresel Ekonomik Görünüm

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, küresel ekonomiye ilişkin 2022 yılı büyüme beklentisini yüzde 4,2'den yüzde 3,5'e düşürdü.

Raporda, küresel ekonomik büyüme için görünümün, enflasyon zorluklarının artması ve Rusya'nın Ukrayna'ya yönelik saldırısının küresel enerji kaynaklarını tehdit etmesi nedeniyle önemli ölçüde kötüleştiği aktarıldı. Küresel ekonomiye ilişkin büyüme tahminlerinin düşürüldüğü raporda, dünya ekonomisinin bu yıl yüzde 3,5 ve 2023'de yüzde 2,8 büyümesinin beklendiği kaydedildi. Fitch, Aralık 2021'de açıkladığı tahminlerinde küresel ekonominin 2022'de yüzde 4,2 ve 2023'de ise yüzde 3 büyüyeceğini öngörmüştü.

ABD VE EURO BÖLGESİNDE AŞAĞI YÖNLÜ REVİZE EDİLDİ

Raporda, Ukrayna'daki savaş ve Rusya'ya yönelik ekonomik yaptırımların küresel enerji arzını riske attığı belirtilerek, petrol ve gaz fiyatlarındaki artışın sanayinin maliyetlerini artıracığı ve tüketicilerin gelirlerini azaltacağı ifade edildi.

ABD ekonomisinin 2022 yılı büyüme tahmininin yüzde 3,7'den yüzde 3,5'e çekildiği belirtilen raporda, ülkenin 2023 yılı büyüme beklentisinin ise yüzde 1,6 olduğu aktarıldı.

Raporda, Euro Bölgesi ekonomisinin 2022 yılı büyüme tahmininin de yüzde 4,5'ten yüzde 3'e indirildiği, 2023 yılı büyüme tahmininin ise 2,3 olduğu kaydedildi.

Fitch'in raporunda büyüme tahminlerindeki söz konusu aşağı yönlü revizyonların yüksek enerji fiyatlarını ve ABD'nin tahmin edilenden daha hızlı faiz artışına gidişini yansıttığı ifade edildi.

ENFLASYON ZORLUKLARI YOĞUNLAŞIYOR

Rusya'nın 2019'da Euro Bölgesi'nin birincil enerji tüketiminin yaklaşık 4'te 1'ini sağladığı anımsatılan raporda, Euro Bölgesi enflasyonunun gaz fiyatlarındaki artışa bağlı olarak 2022'de ortalama yüzde 5 olacağı bildirildi.

ABD'de enflasyon zorluklarının yoğunlaştığına işaret edilen raporda, petrol fiyatlarındaki artışın halihazırda büyük bir sorun haline gelen enflasyona katkıda bulunduğuy kaydedildi.

Raporda, hane halkının enflasyon konusundaki endişelerinin arttığı belirtilerek, ABD'de enflasyonun yüzde 9 ile zirve yapmasının ve bu yıl ortalama yüzde 7 olmasının beklendiği ifade edildi.

ABD Merkez Bankasının (Fed) Ukrayna'daki savaştan önce "şahinleştiğine" dikkat çekilen raporda, Fitch'in 2022 toplam 7 faiz artışına gitmesinin ve faiz oranının 2023 sonuna kadar yüzde 3'e gelmesinin beklendiği aktarıldı.

ÇİN EKONOMİSİ İÇİN YÜZDE 4,8'LİK BÜYÜME BEKLENTİSİ

Fitch'in raporunda Çin ekonomisinin ise 2022'de yüzde 4,8 ve 2023'te yüzde 5,1 büyümesinin beklendiği bildirildi.

ABD ve Avrupa'nın aksine Çin'in enflasyonun hala düşük olduğu parasal gevşeme modunda olduğu belirtilen raporda, daha fazla faiz oranı ve zorunlu karşılık oranı indirimleri ile önemli mali gevşeme beklendiği kaydedildi.

Raporda, Çin'de Covid-19 kısıtlamalarından kaynaklanan kısa vadeli tüketim görünümüne yönelik riskler olduğu ve emlak piyasasının zayıf kaldığı ifade edildi.

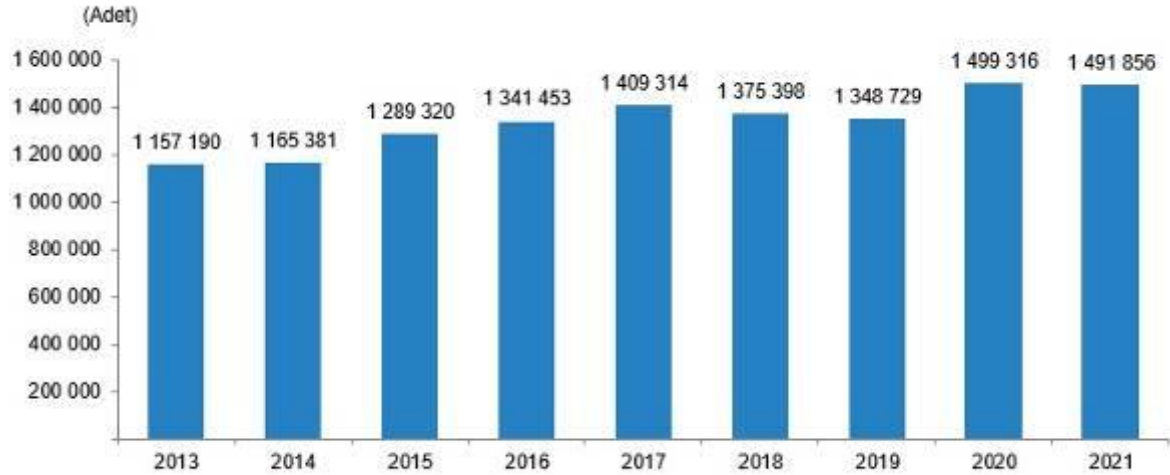
Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşunun raporunda, Türkiye ekonomisinin ise bu yıl yüzde 2,4 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesinin beklendiği belirtildi. Fitch daha önce Türkiye'nin bu yıl yüzde 4,3 ve 2023'te yüzde 3,5 büyüyeceğini öngörmüştü.

Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2021

Türkiye genelinde 2021 yılında 1 milyon 491 bin 856 konut satıldı

Konut satışları 2021 yılında bir önceki yıla göre %0,5 azalışla 1 milyon 491 bin 856 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 276 bin 223 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 144 bin 104 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 86 bin 722 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 267 konut ile Hakkari, 377 konut ile Ardahan ve 871 konut ile Bayburt oldu.

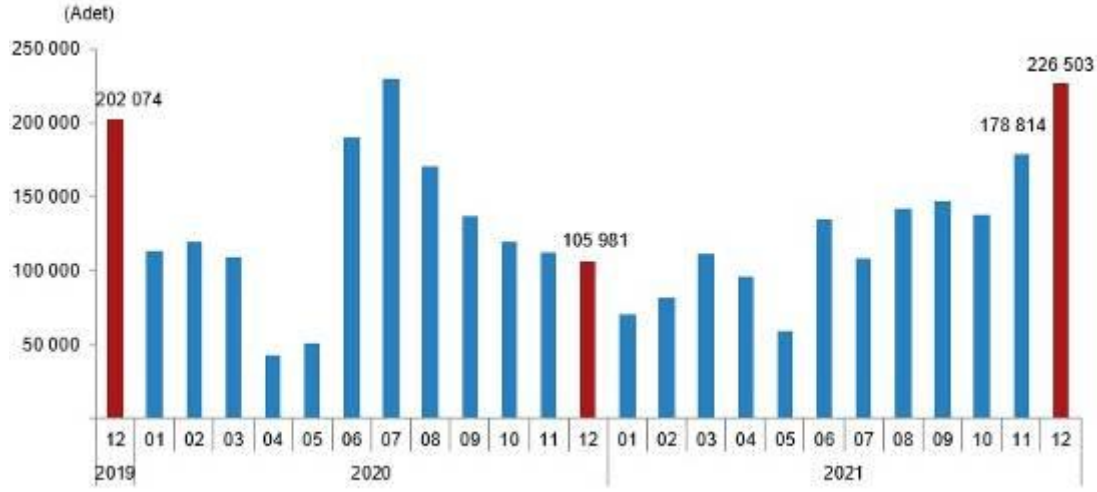
Konut satışı, 2013-2021



Türkiye genelinde Aralık ayında 226 bin 503 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %113,7 artarak 226 bin 503 oldu. Konut satışlarında İstanbul 39 bin 26 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 21 bin 481 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 13 bin 386 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi. Konut satışlarının en az olduğu il 44 konut ile Hakkari oldu.

Konut satışı, Aralık 2021



Konut satış sayısı, Aralık 2021

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2021	2020	Değişim (%)	2021	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	226 503	105 981	113,7	1 491 856	1 499 316	-0,5
İpotekli satış	45 260	14 631	209,3	294 530	573 337	-48,6
Diğer satış	181 243	91 350	98,4	1 197 326	925 979	29,3
Satış durumuna göre toplam satış	226 503	105 981	113,7	1 491 856	1 499 316	-0,5
İlk el satış	76 747	36 898	108,0	461 523	469 740	-1,7
İkinci el satış	149 756	69 083	116,8	1 030 333	1 029 576	0,1

İpotekli konut satışları 45 bin 260 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %209,3 artış göstererek 45 bin 260 oldu. Ocak-Aralık döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,6 azalışla 294 bin 530 oldu. 2021 yılında toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %19,7 olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 181 bin 243 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %98,4 artarak 181 bin 243 oldu. Ocak-Aralık döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,3 artışla 1 milyon 197 bin 326 oldu. 2021 yılında toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %80,3 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2021



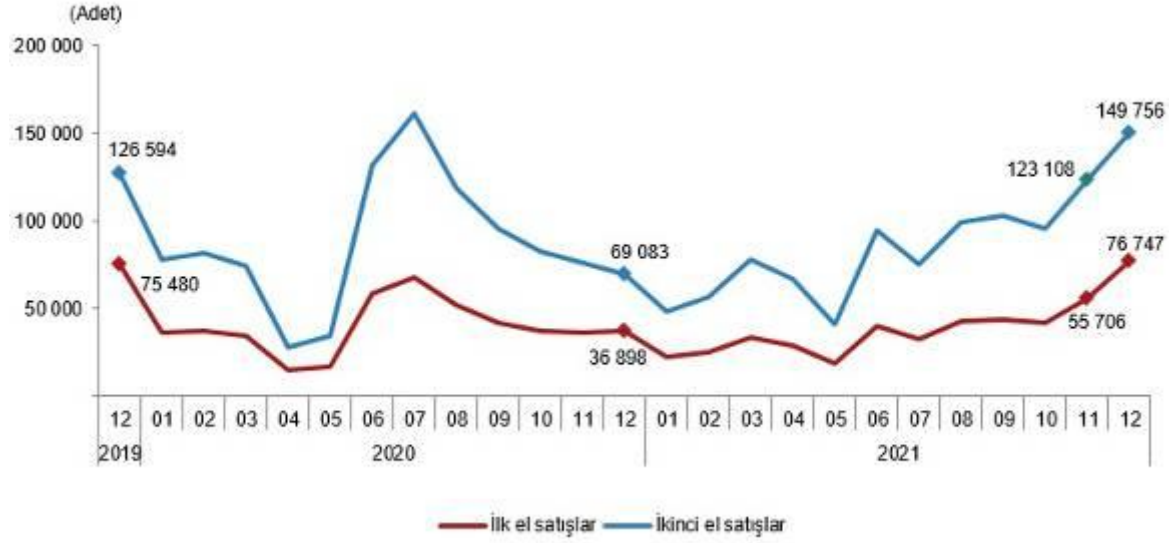
İlk el konut satış sayısı 76 bin 747 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %108,0 artarak 76 bin 747 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Aralık döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 azalışla 461 bin 523 olarak gerçekleşti. 2021 yılında toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı %30,9 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 149 bin 756 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %116,8 artış göstererek 149 bin 756 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Aralık döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,1 artışla 1 milyon 30 bin 333 olarak gerçekleşti. 2021 yılında toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %69,1 olarak gerçekleşti.

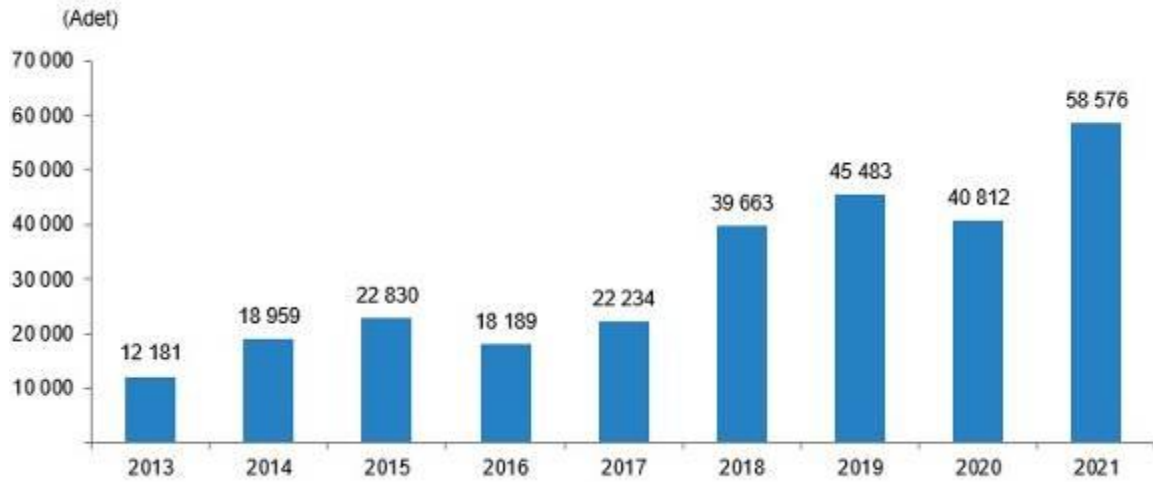
Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2021



Türkiye genelinde 2021 yılında yabancılara 58 bin 576 konut satıldı

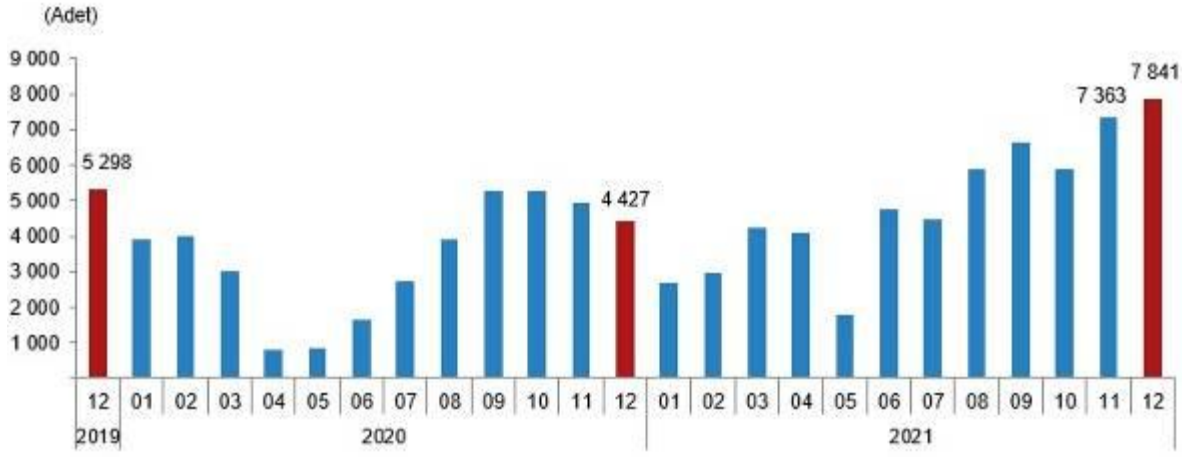
Yabancılara yapılan konut satışları 2021 yılında bir önceki yıla göre %43,5 artarak 58 bin 576 oldu. 2021 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 26 bin 469 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 12 bin 384 konut satışı ile Antalya, 3 bin 672 konut satışı ile Ankara izledi.

Yabancılara yapılan konut satışı, 2013-2021



Yabancılara yapılan konut satışları 2021 yılı Aralık ayında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %77,1 artarak 7 bin 841 oldu. Aralık ayında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 3 bin 300 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 827 konut satışı ile Antalya, 489 konut satışı ile Ankara izledi.

Yabancılara yapılan konut satışı, Aralık 2021



Ülke uyruklarına göre 2021 yılında en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Taşınmazlar; ANTALYA İli, MURATPAŞA İlçesi, ERMENEK Mahallesi, 27943 Ada, 57 – 58 - 17 Parsellerdir.

Değerlemeye konu taşınmazların çevresinde benzer nitelikte tarla nitelikli gayrimenkuller, plastik örtülü seralar, orman alanı, 4-5 katlı yapılar mevcuttur.



TAŞINMAZIN UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

Lara Plajı	~ 2,30 km	Antalya Havaalanı	~ 4,30 km
MURATPAŞA Belediyesi	~ 5,30 km	Şehir Merkezi	~ 10 km

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

ANTALYA İli, MURATPAŞA İlçesi, ERMENEK Mahallesi,

27943 Ada, 57 Parsel

Değerlemeye konu parsel 31.499,43 m² alana sahip olup, geometrik olarak altıgen şeklindedir. Taşınmaz, topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel sınırları belirsiz bir vaziyettedir. Parsel Antalya Havaalanı ile Akdeniz arasında yer almakta olup, yapılaşmanın henüz başlamadığı mahallede yer almaktadır. Taşınmazın 500m. batısında yer alan Güzeloba Mahallesi'nde yüksek yoğunluklu konut faaliyeti gözlenmektedir. Parsel üzerinde molozlar ve yabancı bitki örtüsü bulunmakta olup doğusunda yer alan komşu parsel üzerindeki plastik örtülü seraların yaklaşık 1.800 m²'lik kısmı da değerlendirme konusu taşınmazın sınırları içerisinde bulunmaktadır. Taşınmazın herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. 1/100.000'lik Çevre Düzeni Planında parselin yaklaşık 29.850 m² lik kısmı Kentsel Yerleşik Alanda kalmakta ,yaklaşık 1650 m²'lik kısmı ise Orman Alanında

kalmaktadır. Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Muratpaşa Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmazın 1/5000 ölçekli planlaması yapılmış olup parselasyon işlemi devam etmektedir.

27943 Ada, 17 Parsel

Değerlemeye konu parsel 31.228,62 m² alana sahip olup, geometrik olarak yamuk benzeri formdadır. Taşınmaz, topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel sınırları belirsiz bir vaziyettedir. Parsel Antalya Havaalanı ile Akdeniz arasında yer almakta olup, yapılaşmanın henüz başlamadığı mahallede yer almaktadır. Taşınmazın 500m. batısında yer alan Güzeloba Mahallesi yüksek yoğunluklu konut faaliyeti gözlenmektedir. Parsel üzerinde molozlar, yabancı bitki örtüsü ve muhtelif sayıda ağaçlar bulunmaktadır. Taşınmazın herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Parsel, 1/100.000'lik Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alanda kalmakta olup üzerinde herhangi bir yapı ve yapılaşma bulunmamaktadır. Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Muratpaşa Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmazın 1/5000 ölçekli planlaması yapılmış olup parselasyon işlemi devam etmektedir.

27943 Ada, 58 Parsel

Değerlemeye konu parsel 172,52 m² alana sahip olup, geometrik olarak üçgen benzeri formdadır. Taşınmaz, topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel sınırları belirsiz bir vaziyettedir. Parsel Antalya Havaalanı ile Akdeniz arasında yer almakta olup, yapılaşmanın henüz başlamadığı mahallede yer almaktadır. Taşınmazın 500m. batısında yer alan Güzeloba Mahallesi yüksek yoğunluklu konut faaliyeti gözlenmektedir. Doğusunda yer alan komşu parsel üzerindeki plastik örtülü seraların yaklaşık 65 m²'lik kısmı değerlendirme konusu taşınmazın sınırları içerisinde bulunmaktadır.. Taşınmazın herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Parsel, 1/100.000'lik Çevre Düzeni Planında Orman Alanında kalmaktadır. Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Muratpaşa Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmazın 1/5000 ölçekli planlaması yapılmış olup parselasyon işlemi devam etmektedir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ANTALYA	ANTALYA	ANTALYA
İLÇESİ	:	MURATPAŞA	MURATPAŞA	MURATPAŞA
MAHALLESİ	:	ERMENEK	ERMENEK	ERMENEK
KÖYÜ	:	-	-	-
SOKAĞI	:	-	-	-
MEVKİİ	:	KÜTÜKLÜGÖL	KÜTÜKLÜGÖL	KÜTÜKLÜGÖL
SINIRI	:	-	-	-
PAFTA NO	:			
ADA NO	:	27943	27943	27943
PARSEL NO	:	57	17	58
YÜZÖLÇÜMÜ	:	31499,43	31228,62	172,52
NİTELİĞİ	:	TARLA	TARLA	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-	-	-
BLOK NO	:	-	-	-
B.B NİTELİĞİ	:	-	-	-
ARSA PAYLARI	:	1/1	1/1	1/1
YEVMIYE NO	:	8428	21106	8428
CİLT NO	:	1	1	1
SAHİFE NO	:	57	17	58
EDİNİM TAR.	:	23.03.20212	08.07.2011	23.03.20212
MALİK	:	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
TAPU CİNSİ	:	ANA TAŞINMAZ	ANA TAŞINMAZ	ANA TAŞINMAZ

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

Taşınmazların TKGM Portalından Takbis belgesi incelenmiş olup 27943 Ada 57 ve 17 parseller üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmadığı, 27943 Ada 58 Parsel üzerinde “Diğer (Konusu: ORMAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/03/2012 Sayı: 2148(Şablon: Diğer)” beyanı bulunduğu tespit edilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde taşınmazlara olumsuz yönde tesir edecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

01.04.2022 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Muratpaşa Belediyesi’nden alınan bilgiye göre bölgede 1/5000 ölçekli planlaması yapılmış olup parselasyon işlemi devam etmektedir. Muratpaşa Belediyesi Planlama Servisinden alınan şifahi bilgiye göre Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi ham parselden max. %45 oranında yapılmakta, ticari veya konut için ayrı uygulama olmadığı yönündedir. Yapılan planlamaya göre;

27943 Ada 57 parsel numaralı taşınmaz;

Konu taşınmazla ilgili MURATPAŞA Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde 01.04.2022 tarihi itibari ile yapılan incelemelere göre bahse konu taşınmazın yaklaşık olarak 11.330 m2 ‘sinin Ticaret + Konut (TİCK) Alanında, 2.854 m2’sinin Ticaret Alanında, 6.091 m2’sinin Sosyal Tesis Alanında, 841 m2’sinin Park Alanında, geri kalan 10.383 m2’sinin ise Yol Alanında kaldığı tespit edilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları; Ticaret + Konut (TİCK) Alanında min. İfraz koşulu 2.000m2 olmak üzere emsal inşaat alanının %70’inden fazlasına konut yapılamaz şartıyla E:0,60 Yençok: 2 Kat, Ticaret Alanında min. İfraz koşulu 2.000m2 olmak üzere E:0,60 Yençok: 2 Kat, Sosyal Tesis Alanında E:1 Yençok: 2 Kat olacak şeklindedir.

27943 Ada 17 parsel numaralı taşınmaz;

Konu taşınmazla ilgili MURATPAŞA Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde 01.04.2022 tarihi itibari ile yapılan incelemelere göre bahse konu taşınmazın yaklaşık olarak 10.279 m2 ‘sinin Ticaret Alanında, 8.241 m2’sinin İlkokul Alanında, 1.831 m2’sinin İbadet Alanında, 426 m2’sinin Park Alanında, geri kalan 10.451 m2’sinin ise Yol Alanında kaldığı tespit edilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları; Ticaret Alanında min. İfraz koşulu 2.000m2 olmak üzere E:0,60 Yençok: 2 Kat, İlkokul Alanında E:1 Yençok: 2 Kat, İbadet Alanında hazırlanacak projeye göre uygulama olacak şeklindedir.

27943 Ada 58 parsel numaralı taşınmaz;

Konu taşınmazla ilgili MURATPAŞA Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde 01.04.2022 tarihi itibari ile yapılan incelemelere göre bahse konu taşınmazın tamamının Yol Alanında kaldığı tespit edilmiştir.

- Taşınmazlar, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında ise kısmen "Kentsel Yerleşik Alan" kısmen "Orman" sınırları içerisinde kalmaktadır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

MURATPAŞA Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

Parsel adına düzenlenmiş herhangi bir evrağa rastlanmamıştır. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Taşınmazlarla ilgili olarak MURATPAŞA Belediyesinde yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar adına düzenlenmiş ruhsatlı kaydı mevcut olmayıp; yapı denetimi ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Değerleme konusu taşınmaz son 3 yıl içinde herhangi bir satış işlemine konu olmamıştır
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuştur.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ 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 İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazlar üzerinde yakın zamanda herhangi bir proje geliştirilmediği bilgisi alınmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip 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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi 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 ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Taşınmazların parselasyonunun henüz yapılmamış olması
 - Yapılaşmanın başlamadığı bölgede konumlu olmaları
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Çevre mahallelerindeki yüksek oranda yapılaşma faaliyetleri
 - Tercih edilen bir bölgede yer alması.
 - Denize yakın konumlu olması.
 - Ana artere yakın konumlu olması

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların raporda detayları verilen yapılaşma hakkı ve fonksiyon doğrultusunda üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından toplam yatırım maliyeti ve girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkulün arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşaat tarzları, inşaat sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması,

getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

Ana cadde üzerinde konumlu taşınmazın çevresindeki yerleşik dokunun, ayırık nizam ve yapıların üst katlarında konut veya ofis, zemin katlarında işyeri fonksiyonlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

EMSAL BİLGİLERİ

E1: DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU MAHALLEDE, TAŞINMAZLARIN 1 KM. DOĞUSUNDA, 10551/3 VE 4 PARSELLERDE KONUMLU, TOPLAM 861 M2 ALANLI, KONUT İMARLI, TAKS: 0,30 KAKS: 0,60 2 KAT OLACAK ŞEKİLDE YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP ARSA 7.350.000 TL BEDELLE SATILIKTIR. **8.537.TL/m2**

E2: DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEDE, TAŞINMAZLARIN KUZEYDOĞUSUNDA, AKSU İLÇESİ ALTINTAŞ MAHALLESİNDE, 4500 M2 BÜYÜKLÜĞÜNDE, TİCK ALANINDA, KAKS: 0,80 YENÇOK:18,50M OLACAK ŞEKİLDE YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP ARSA 19.250.000 TL BEDELLE SATILIKTIR. **4.278.TL/m2**

E3: DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEDE, TAŞINMAZLARIN KUZEYDOĞUSUNDA, AKSU İLÇESİ ALTINTAŞ MAHALLESİ 15481/1 PARSELDE KONUMLU, 5472 M2 BÜYÜKLÜĞÜNDE, TİCK ALANINDA, KAKS: 0,80 YENÇOK:18,50M OLACAK ŞEKİLDE YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP ARSA 60.000.000 TL BEDELLE SATILIKTIR. **10.965.TL/m2**

E4: DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEDE, TAŞINMAZLARIN KUZEYDOĞUSUNDA, AKSU İLÇESİ ALTINTAŞ MAHALLESİ 15478/3 PARSELDE KONUMLU, 2813 M2 BÜYÜKLÜĞÜNDE, KONUT ALANINDA, KAKS: 0,70 YENÇOK:12,50M OLACAK ŞEKİLDE YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP ARSA 28.000.000 TL BEDELLE SATILIKTIR. **9.954.TL/m2**

E5: DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEDE, TAŞINMAZLARIN KUZEYDOĞUSUNDA, AKSU İLÇESİ ALTINTAŞ MAHALLESİ 15330/2 PARSELDE ANA ARTER ÜZERİNDE KONUMLU, 7016 M2 BÜYÜKLÜĞÜNDE, TİCK ALANINDA, KAKS: 0,80 YENÇOK:18,50M OLACAK ŞEKİLDE YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP ARSA 33.250.000 TL BEDELLE SATILIKTIR. **7.016.TL/m2**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satma YönelikDüzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	8537	4278	10965	9954	7016
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz YönelikDüzeltilmeler	Konum	0%	30%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	30%	-25%	-20%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		7683	6506	7401	7166	6314

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ /EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazlardan;

27943 Ada 57 Parsel nolu taşınmaz Emsal tablosundaki bilgiler ışığında parselin imar planında 11330 m²'lik TİCK alanında kalan kısmı için **6580.TL/m2**, Ticaret alanında kalan 2854 m²'lik kısmı için **7000.TL/m2**, Sosyal Tesis alanında kalan kısmı için ise **1880.TL/m2**, değer üzerinden değerlendirme işlemine alınmıştır. Taşınmazın planlamasında yer alan park ve yol alanlarına değer verilmemiştir.

27943 Ada 17 Parsel nolu taşınmaz Emsal tablosundaki bilgiler ışığında parselin imar planında Ticaret alanında kalan 10279 m²'lik kısmı için **6580.TL/m2**, İlkokul alanında kalan kısmı için ise **3760.TL/m2**, değer üzerinden değerlendirme işlemine alınmıştır. Taşınmazın planlamasında yer alan park, yol ve ibadet alanlarına değer verilmemiştir.

27943 Ada 58 Parsel nolu taşınmazın tamamı Yol Alanında kaldığı için değer verilmemiştir.

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

27943 ada 57 parsel :

11330 m2 TİCK Alanında Kalan Kısım için

11330 m2 X 6580.TL/m2= 74.511.400. TL

2854 m2 Ticaret Alanında Kalan Kısım için

2854 m2 X 6580.TL/m2= 18.779.320. TL

6091 m2 Sosyal Tesis Alanında Kalan Kısım için

6091 m2 X 1880.TL/m2= 11.451.080. TL

TOPLAM: 104.741.800.TL / Parsel Alanı 31499,43m2 = 3325,19. TL/m2

27943 ada 17 parsel :

10279 m2 Ticaret Alanında Kalan Kısım için

10279 m2 X 6580.TL/m2= 67.635.820. TL

8241 m2 İlkokul Alanında Kalan Kısım için

8241 m2 X 3760.TL/m2= 31.662.960. TL

TOPLAM: 99.298.780.TL / Parsel Alanı 31228,62m2 = 3179,73 TL/m2

GENEL TOPLAM: 104.741.800.TL + 99.298.780.TL = 204.040.580.TL~204.000.000.TL

6.7. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ/PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME

Yapılan piyasa araştırmasında yeni yapılarda ara kat meskenler-bürolar-işyerleri, yapı kalitesine göre 16.000 - 24.000 TL/m2 ve zemin kat dükkanlar 20.000 - 25.000 TL/m2 civarında satışı gerçekleşmektedir.Emsal Bilgiler aşağıda sunulmuştur

KONUT VE OFİS EMSALLERİ

E1: DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU MAHALLEDE PLAZA İÇİNDE KATTA 145 M2 OFİS 3.250.000 TL BEDELLE SATILIKTIR. 22.413.TL/m2

E2: DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU MAHALLEDE PLAZA İÇİNDE KATTA 200 M2 OFİS 3.250.000 TL BEDELLE SATILIKTIR. 16.250.TL/m2

E3:DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU MAHALLEDE 2. KATTA 80 M2 MESKEN 1.800.000 TL BEDELLE SATILIKTIR. 22.500.TL/m2

E4: DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU MAHALLEDE 1. KATTA 80 M2 MESKEN 2.000.000 TL BEDELLE SATILIKTIR. 25.000.TL/m2

E5: DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU MAHALLEDE 3. KATTA 65 M2 MESKEN 1.350.000 TL BEDELLE SATILIKTIR. 20.769.TL/m2

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

E1: DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU MAHALLEDE CADDE ÜZERİ 400 M2 DÜKKAN 7.100.000 TL BEDELLE SATILIKTIR. 17.750.TL/m2

E2: DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU MAHALLEDE CADDE ÜZERİ 300 M2 DÜKKAN 6.500.000 TL BEDELLE SATILIKTIR. 21.666.TL/m2

E3: DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU MAHALLEDE CADDE ÜZERİ 320 M2 DÜKKAN 6.850.000 TL BEDELLE SATILIKTIR. 21.406.TL/m2

MESKEN –OFİS KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım- Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	22413	16250	22500	25000	20769
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz YönelikDüzeltilmeler	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	0%	0%	0%	0%	30%
	Yapılaşma Hakkı	0%	10%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%

MESKEN –OFİS
KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alın-SatmaYönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	17750	21666	21406
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
TaşınmazYönelik Düzeltmeler	Konum	30%	20%	20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	20%	10%	10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		24921	25739	25430

27943 ADA 57 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 2854m2 TİCARET ALANI

TİCARİ İMARLI PARSEL

Rapor No:

2022_00001

Şube Adı:

ANTALYA

Hasılat Paylaşım Oranı

60%

Arsa Alanı

2854,00

TAKS

0,3

KAKS

0,6

Bodrum Kat Sığınak-Otopark vb.

856,20

Satılabilir Ticaret Alanı

1036,00

Toplam Tahmini İnşaat Alanı

2842,58

Yapı Birim Maliyeti

5.000,00 ₺

Proje Maliyeti

12.500.520,00 ₺

Ofis Toplam Değeri

Alanı

Adedi

m2 birim Fiyatı

103,60

10,000

21.000,00 ₺

Ofis Toplam Değeri

21.756.042,00 ₺

Toplam Ciro

41.020.542,00 TL

Arsa Sahibine Düşen Değeri

24.612.325,20 TL

Proje Süresi (Ay)

24

Proje Riski

5%

1.230.616,26 TL

Finansman Maliyeti

10%

2.461.232,52 TL

Arsa Değeri

20.920.476,42 ₺

Arsa M2 birim Fiyatı

7330,23

Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı

1,31260274

Müteahhite maliyet

12.500.520,00 ₺

Müteahhit Geliri

16.408.216,80 ₺

Kar /Zarar

3.907.696,80 ₺

Dükkan (Konut + Ticari)

Alanı

Adedi

m2 birim Fiyatı

154,12

5,000

25.000,00 ₺

Dükkan Toplam Değeri

19.264.500,00 ₺

**Proje geliştirme tablosu 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır. Yönetmelik gereği emsal harici mak. %20 inşaat izni bulunmakta olup, bunun %10u harici ortak alan, %10 satılabilir mesken/dükkan alanı içerisinde dikkate alınmıştır. Yapının zorunlu ortak alanları olan, sığınak, otopark depo gibi hacimler, bodrum katta projelendirilmiş ve zemin kat seviyesi ile aynı olacağı düşünülmüştür. Parsel üzerine projelendirilecek binada bu oranlar değişiklik gösterebilir.

**Bölgede hizmet vermekte olan emlak yetkilileri ve müteahhitler ile yapılan görüşmelerde kat karşılığı (Hasılat Paylaşımı)anlaşma oranının arsanın konumuna göre %50-60 aralığında değiştiği ortak görüşü edinilmiştir.

**Yapılan piyasa araştırmasında yeni yapılarda ara kat meskenler-bürolar-işyerleri, yapı kalitesine göre 16.000 - 24.000 TL/m2 ve zemin kat dükkanlar 20.000 - 25.000 TL/m2 civarında satışı gerçekleştirilmektedir.

27943 ADA 57 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 11.330 m2 TİCK ALANI

TİCK İMARLI PARSEL

Rapor No:

2022_00001

Şube Adı:

ANTALYA

Hasılat Paylaşım Oranı	60%
Arsa Alanı	11330,00
TAKS	0,3
KAKS	0,6
Bodrum Kat Sığınak-Otopark vb.	3399,00
Satılabilir Mesken Alanı	4112,79
Toplam Tahmini İnşaat Alanı	11284,68

Yapı Birim Maliyeti	5.000,00 ₺
Proje Maliyeti	49.625.400,00 ₺

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
58,75	70,000	22.000,00 ₺
Daire Toplam Değeri		
90.481.380,00 ₺		

Toplam Ciro	166.958.880,00 TL	
Arsa Sahibine Düşen Değeri	100.175.328,00 TL	
Proje Süresi (Ay)	24	
Proje Riski	5%	
Finansman Maliyeti	10%	
Arsa Değeri		85.149.028,80 ₺
Arsa M2 birim Fiyatı	7515,36	
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı	1,345753425	
Müteahhite maliyet	49.625.400,00 ₺	
Müteahhit Geliri	66.783.552,00 ₺	
Kar /Zarar	17.158.152,00 ₺	

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
203,94	15,000	25.000,00 ₺
Dükkan Toplam Değeri		
76.477.500,00 ₺		

****Proje geliştirme tablosu 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır. Yönetmelik gereği emsal harici mak. %20 inşaat izni bulunmakta olup, bunun %10u harici ortak alan, %10 satılabilir mesken/dükkan alanı içerisinde dikkate alınmıştır. Yapının zorunlu ortak alanları olan, sığınak, otopark depo gibi hacimler, bodrum katta projelendirilmiş ve zemin kat seviyesi ile aynı olacağı düşünülmüştür. Parsel üzerine projelendirilecek binada bu oranlar değişiklik gösterebilir.**

****Bölgede hizmet vermekte olan emlak yetkilileri ve müteahhitler ile yapılan görüşmelerde kat karşılığı (Hasılat Paylaşımı)anlaşma oranının arsanın konumuna göre %50-60 aralığında değiştiği ortak görüşü edinilmiştir.**

****Yapılan piyasa araştırmasında yeni yapılarda ara kat meskenler-bürolar-işyerleri, yapı kalitesine göre 16.000 - 24.000 TL/m2 ve zemin kat dükkanlar 20.000 - 25.000 TL/m2 civarında satışı gerçekleştirilmektedir.**

27943 ADA 17 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 10.279 m2 TİCARET ALANI

TİCARİ İMARLI PARSEL

Rapor No:

2022_00001

Şube Adı:

ANTALYA

Hasılat Paylaşım Oranı	60%
Arsa Alanı	10279,00
TAKS	0,3
KAKS	0,6
Bodrum Kat Sığınak-Otopark vb.	3083,70
Satılabilir Ticaret Alanı	3731,28
Toplam Tahmini İnşaat Alanı	10237,88

Yapı Birim Maliyeti	5.000,00 ₺
Proje Maliyeti	45.022.020,00 ₺

Ofis Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
106,61	35,000	22.000,00 ₺
Ofis Toplam Değeri		
82.088.094,00 ₺		

Toplam Ciro	151.471.344,00 TL	
Arsa Sahibine Düşen Değeri	90.882.806,40 TL	
Proje Süresi (Ay)	24	
Proje Riski	5%	
Finansman Maliyeti	10%	
Arsa Değeri		77.250.385,44 ₺
Arsa M2 birim Fiyatı	7515,36	
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı	1,345753425	
Müteahhite maliyet	45.022.020,00 ₺	
Müteahhit Geliri	60.588.537,60 ₺	
Kar /Zarar	15.566.517,60 ₺	

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
185,02	15,000	25.000,00 ₺
Dükkan Toplam Değeri		
69.383.250,00 ₺		

Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı		
Arsayı satın alarak proje bedeli	122.272.405,44 ₺	77019327,46
Müteahhit karı	29.198.938,56 ₺	
Karlılık Oranı	0,2388	

****Proje geliştirme tablosu 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır. Yönetmelik gereği emsal harici mak. %20 inşaat izni bulunmakta olup, bunun %10u harici ortak alan, %10 satılabilir mesken/dükkan alanı içerisinde dikkate alınmıştır. Yapının zorunlu ortak alanları olan, sığınak, otopark depo gibi hacimler, bodrum katta projelendirilmiş ve zemin kat seviyesi ile aynı olacağı düşünülmüştür. Parsel üzerine projelendirilecek binada bu oranlar değişiklik gösterebilir.**

****Bölgede hizmet vermekte olan emlak yetkilileri ve müteahhitler ile yapılan görüşmelerde kat karşılığı (Hasılat Paylaşımı)anlaşma oranının arsanın konumuna göre %50-60 aralığında değiştiği ortak görüşü edinilmiştir.**

****Yapılan piyasa araştırmasında yeni yapılarda ara kat meskenler-bürolar-işyerleri, yapı kalitesine göre 16.000 - 24.000 TL/m2 ve zemin kat dükkanlar 20.000 - 25.000 TL/m2 civarında satışı gerçekleştirilmektedir.**

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERİ

27943 ADA 57 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 2854m2 TİCARET ALANI : 20.920.476,42 ₺

27943 ADA 57 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 11.330 m2 TİCK ALANI: 85.149.028,80 ₺

27943 ADA 17 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 10.279 m2 TİCARET ALANI: 77.250.385,44 ₺

GENEL TOPLAM: 183.319.890,7 ₺ ~183.320.000 ₺

6.7.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.7.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.7.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların getirisi bulunmamaktadır.

6.8. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların kira getirisi bulunmamaktadır.

6.9. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde satış kabiliyetini sınırlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; imar planında belirtildiği ve üzerinde uygulanacak olan fonksiyondur.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti ana taşınmazların tamamı için yapılmıştır.

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Yapılan çalışmada; Değerlemeye konu taşınmazların emsal bilgileri ışığında satış değerleri Emsal karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi tespit edilmiştir.

Yaklaşım	TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	204.000.000
Proje Geliştirme Yaklaşımı	183.320.000

Emsal karşılaştırma yöntemi yapılan değerlendirme işleminde; Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkullerin arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşa sırasında kullanılmış olan malzeme ve iççiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Muratpaşa Belediyesi'nden alınan bilgiye göre bölgede 1/5000 ölçekli planlaması yapılmış olup parselasyon işlemi devam etmektedir. Muratpaşa Belediyesi Planlama Servisinden alınan şifahi bilgiye göre Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi ham parselden max. %45 oranında yapılmakta, ticari veya konut için ayrı uygulama olmadığı yönündedir.

Bu bilgiler ışığında taşınmazlarının TİCK ve Ticaret alanında kalan kısımları için emsal bilgileri ışığında 6580.TL/m2, Sosyal Tesis Alanında kalan kısım için 1880.TL/m2, İlkokul alanında kalan kısmı için 3760.TL/m2 değer üzerinden değerlendirme işlemi yapılmıştır.

Proje Geliştirme yöntemi yapılan değerlendirme işleminde; Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Muratpaşa Belediyesi'nden alınan bilgiye göre bölgede 1/5000 ölçekli planlaması yapılmış olup parselasyon işlemi devam etmektedir. Muratpaşa Belediyesi Planlama Servisinden alınan şifahi bilgiye göre Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi ham parselden max. %45 oranında yapılmakta, ticari veya konut için ayrı uygulama olmadığı yönündedir. Proje geliştirme yönteminde taşınmazın yakın çevresinde yer alan hali hazırda satılık konut, ofis, dükkan emsalleri tespit edilmiş satış rakamları düzetme tablosunda şerefiye ve pazarlık payları göz önünde bulundurularak aşağıda taşınmazlarının TİCK ve Ticaret alanında kalan kısımları için proje geliştirme tabloları aşağıda yer alan kabullere göre düzenlenmiştir

****Proje geliştirme tablosu 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.**
Yönetmelik gereği emsal harici mak. %20 inşaat izni bulunmakta olup, bunun %10'u harici ortak alan, %10 satılabilir mesken/dükkan alanı içerisinde dikkate alınmıştır. Yapının zorunlu ortak alanları olan, sığınak, otopark depo gibi hacimler, bodrum katta projelendirilmiş ve zemin kat seviyesi ile aynı olacağı düşünülmüştür. Parsel üzerine projelendirilecek binada bu oranlar değişiklik gösterebilir.

****Bölgede hizmet vermekte olan emlak yetkilileri ve müteahhitler ile yapılan görüşmelerde kat kaşılığı (Hasılat Paylaşımı) anlaşma oranının arsanın konumuna göre %50-60 aralığında değiştiği ortak görüşü edinilmiştir.**

****Yapılan piyasa araştırmasında yeni yapılarda ara kat meskenler-bürolar-işyerleri, yapı kalitesine göre 16.000 - 24.000 TL/m2 ve zemin kat dükkanlar 20.000 - 25.000 TL/m2 civarında satışı gerçekleşmektedir.**

****Yukarıda yapılan değerlendirme yöntemleri çerçevesinde Nihai Değer Takdiri olarak Hali hazırda imar uygulamasının tamamlanmamış olması göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilen değeri Nihai Değer olarak kabul edilmiştir**

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

MURATPAŞA Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

Parseller adına düzenlenmiş herhangi bir evrağa rastlanmamıştır. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle Taşınmazların tapu kaydı üzerinde herhangi bir kısıtlılık durumu olmaması göz önüne alınarak GYO portföyünde bulunmalarına bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkullerin arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Muratpaşa Belediyesi'nden alınan bilgiye göre bölgede 1/5000 ölçekli planlaması yapılmış olup parselasyon işlemi devam etmektedir. Muratpaşa Belediyesi Planlama Servisinden alınan şifahi bilgiye göre Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi ham parselden max. %45 oranında yapılmakta, ticari veya konut için ayrı uygulama olmadığı yönündedir.

Bu bilgiler ışığında taşınmazlarının TİCK ve Ticaret alanında kalan kısımları için emsal bilgileri ışığında 6580.TL/m2, Sosyal Tesis Alanında kalan kısım için 1880.TL/m2, İlkokul alanında kalan kısım için 3760.TL/m2 değer üzerinden değerlendirme işlemi yapılmıştır.

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

27943 ada 57 parsel :

11330 m2 TİCK Alanında Kalan Kısım için

11330 m2 X 6580.TL/m2= 74.511.400. TL

2854 m2 Ticaret Alanında Kalan Kısım için

2854 m2 X 6580.TL/m2= 18.779.320. TL

6091 m2 Sosyal Tesis Alanında Kalan Kısım için

6091 m2 X 1880.TL/m2= 11.451.080. TL

TOPLAM: 104.741.800.TL / Parsel Alanı 31499,43m2 = 3325,19. TL/m2

27943 ada 17 parsel :

10279 m2 Ticaret Alanında Kalan Kısım için

10279 m2 X 6580.TL/m2= 67.635.820. TL

8241 m2 İlkokul Alanında Kalan Kısım için

8241 m2 X 3760.TL/m2= 31.662.960. TL

TOPLAM: 99.298.780.TL / Parsel Alanı 31228,62m2 = 3179,73 TL/m2

GENEL TOPLAM: 104.741.800.TL + 99.298.780.TL = 204.040.580.TL~204.000.000.TL

15.04.2022 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

204.000.000.TL,

13.963.039.USD

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa ve zorunlu satış değeridir.

2- KDV hariçtir.

3- 1 USD= 14,61-TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

5-Arazi ve Arsalarda alım satımda uygulanan %18 olan Kdv Oranı 29.03.2022 tarihli 5359 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan değişiklik ile %8 olarak değiştirilmiştir

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Melih ATAY

Değerleme Uzmanı

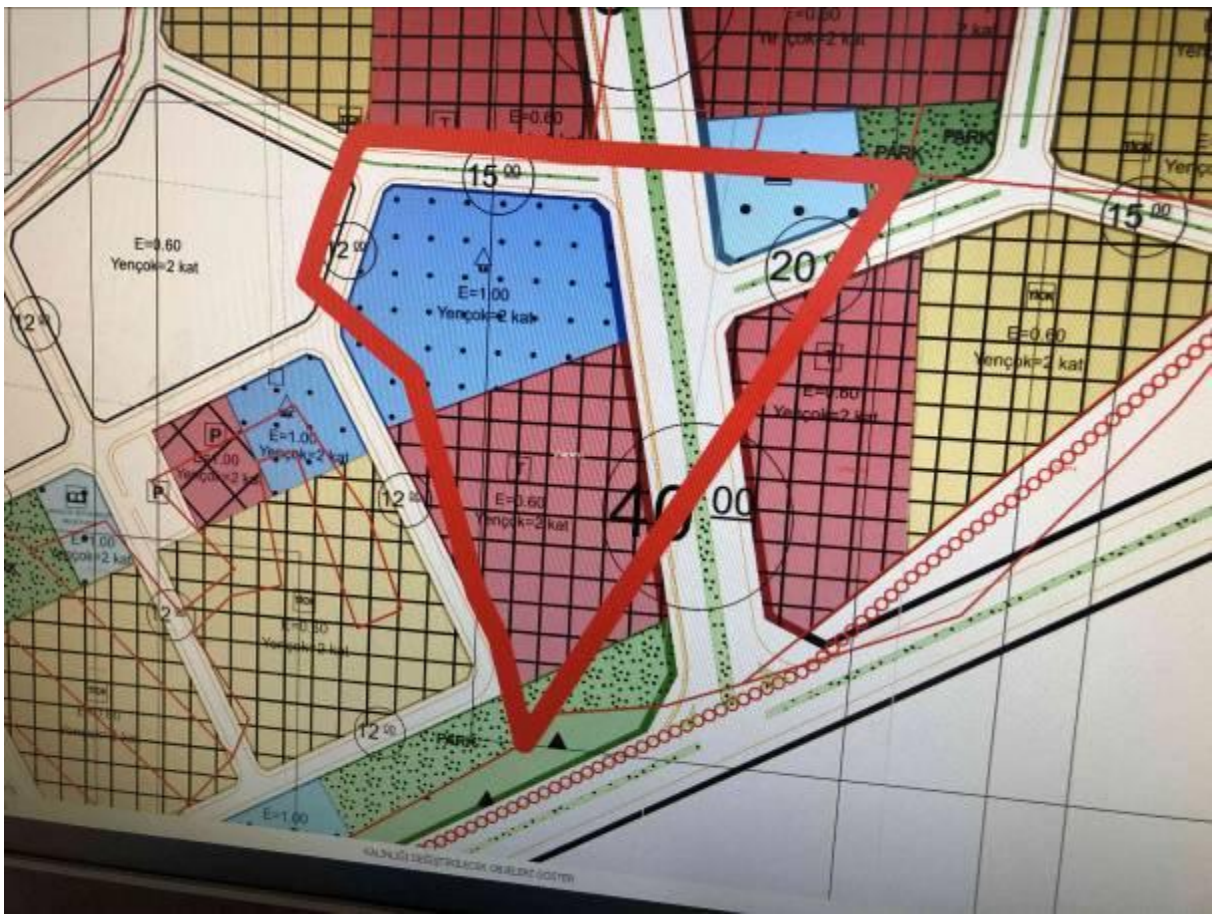
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

Değerleme Uzman

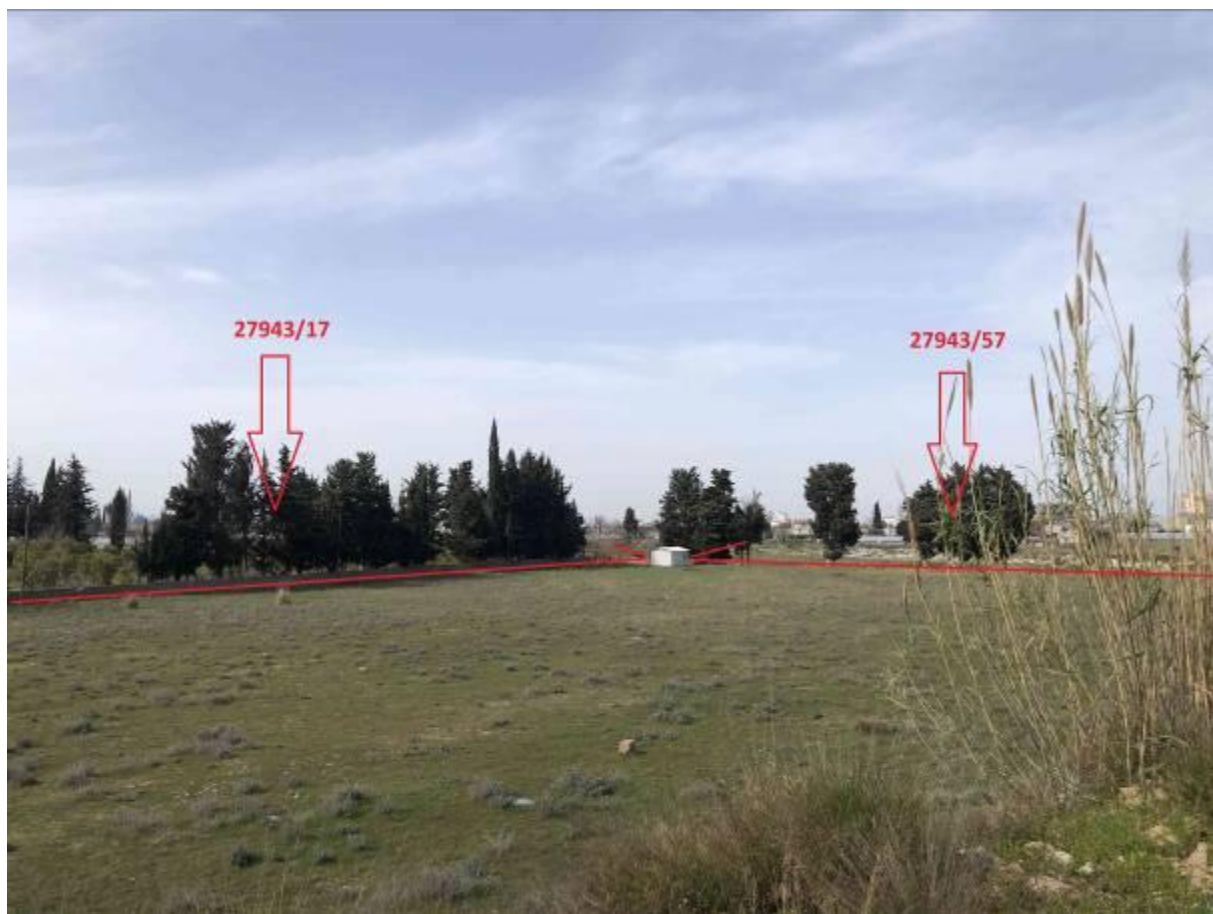
KONUM KROKİSİ

















Kayıd Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174622259603	20220401-1775-F03317	25960

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	27943/57
Taşınmaz Kimlik No:	75862421	AT Yüzölçümü(m2):	31499.43
İl/İlçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERMENEK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kütüklüçöl	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/57	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
205124281	(SN.31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. V	-	1/1	31499.43	31499.43	İfraz İşlemi (TSM) 23-03-2012 8428	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) d9dkYo07Jv9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kaydı Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174622259603	20220401-1775-F03317	25960

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	27943/58
Tasınmaz Kimlik No:	75862422	AT Yüzölçüm(m2):	172.52
İl/İlçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERMENEK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kütüklüçöl	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/58	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ORMAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/03/2012 Sayı: 2148(Şablon: Diğer)	(SN:6385903) ANTALYA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Muratpaşa - 23-03-2012 15:49 - 8428	-

1 / 2

	VKN:1516549184	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
205124295	(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. V	-	1/1	172.52	172.52	İfraz İşlemi (TSM) 23-03-2012 8428	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZTa8UOIGerE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kaydı Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174622264134	20220404-1775-F06579	26413

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	27943/17
Tasınmaz Kimlik No:	52257194	AT Yüzölçümü(m2):	31228.62
İl/İlçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERMENEK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kütüklü Göl	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/17	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
147605225	(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. V	-	1/1	31228.62	31228.62	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli	-

1 / 2

						08-07-2011 21106	
--	--	--	--	--	--	---------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZkqvoG4V_br kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15- 116

Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ayten Sok. No:22/1

Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Haziran 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

Tarih : 03.02.2017

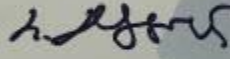
No : 406156

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Melih ATAY

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2019

Belge No: 2019-02.6077

Sayın Melih ATAY

(T.C. Kimlik No: 25130004308 - Lisans No: 406156)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan