



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

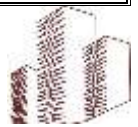


2024.HALKGYO.15

Aralık, 2024

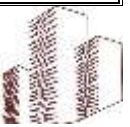


Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	2024.HAL�GYO.15
Raporun Konusu	Antalya, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi, 27943 ada, 58 parsel, "Tarla" nitelikli ve 28528 ada, 3 parsel, 28530 ada, 1 parsel 28531 ada, 3 parsel, 28532 ada, 1 parsel, 28533 ada, 2 parsel, 28535 ada, 4 parsel, 28536 ada, 4 parsel, "Arsa" nitelikli taşınmazlar
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Kütüklü 27943 ada, 58 parsel, "Tarla" nitelikli ve 28528 ada, 3 parsel, 28530 ada, 1 parsel 28531 ada, 3 parsel, 28532 ada, 1 parsel, 28533 ada, 2 parsel, 28535 ada, 4 parsel, 28536 ada, 4 parsel, "Arsa" nitelikli taşınmazların, Satış Değer Tespiti
	<ul style="list-style-type: none">İş bu rapor, Elliye (57) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

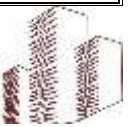


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarihi.....	7
1.2 Rapor Numarası.....	7
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı.....	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	7
1.6 Değerleme Tarihi.....	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası.....	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı.....	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama.....	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri.....	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri.....	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar.....	9
2.4. İşin Kapsamı.....	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri.....	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:.....	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:.....	13
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri.....	14
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar.....	14
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu.....	15
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.).....	15
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki.....	15
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu.....	15
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama.....	16
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:.....	16
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	16
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,.....	17
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	17
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	17
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	19
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	19
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	19
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	22

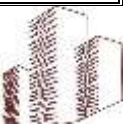


4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	22
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	23
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	24
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	24
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	25
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	25
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	25
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	25
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	25
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	25
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	25
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	25
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	26
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	27
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	27
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	28
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	28
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	28
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri.....	30
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	30
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	30
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	30
6. SONUÇ.....	33
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi	33
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	33
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,	34
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	34
7. EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2024.HALKGYO.15/ 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirilme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Ermenek Mahallesi, Kütüklü 27943 ada, 58 parsel ve 28528 ada, 3 parsel, 28530 ada, 1 parsel 28531 ada, 3 parsel, 28532 ada, 1 parsel, 28533 ada, 2 parsel, 28535 ada, 4 parsel, 28536 ada, 4 parsel, Muratpaşa / ANTALYA
Tapu Kayıt Bilgisi	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi, 27943 ada, 58 parsel, nitelikli ve 28528 ada, 3 parsel, 28530 ada, 1 parsel 28531 ada, 3 parsel, 28532 ada, 1 parsel, 28533 ada, 2 parsel, 28535 ada, 4 parsel, 28536 ada, 4 parsel,
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Boş Arsa
İmar Durumu	1/1000 ölçekli ilave ve Revizyon Uygulama İmar Planı dâhilinde 28528 Ada, 3 Parsel, 28531 Ada, 3 Parsel, 28532 Ada, 1 Parsel ve 28533 Ada, 2 Parsel numaralı taşınmazlar, Ticaret lejantlı olup yapılaşma koşulları, 2 kat Emsal kat sayısı 0,60 olduğu bilgisi alınmıştır. 28530 Ada, 1 Parsel, 28535 Ada, 4 Parsel ve 28536 Ada, 4 Parsel numaralı taşınmazlar, Ticaret + Konut lejantlı olup yapılaşma koşulları, 2 kat Emsal kat sayısı 0,60 olduğu bilgisi alınmıştır. ***Değerleme konusu Tarla nitelikli, 27943 Ada, 58 Parsel plan dâhilinde değildir
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Toplam Alanı	38.386,09 m²
Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	629.280.000,00 ₺ (Altyüzyirmidokuzmilyonikiyüzseksenbin Türk Lirası)
Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	692.208.000,00 ₺ (AltyüzdoksanikimilyonikiyüzsekizbinTürk Lirası)
Açıklama	Taşınmazlardan 28535 ada, 4 numaralı parsel, 3. Şahıslar tarafından bahçe olarak kullanılmakta olup diğer parseller boş parseldir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Serhat GÜL - SPK Lisans No: 410949
Denetmen	Gökhan DOĞAN – SPK Lisans No: 408240
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



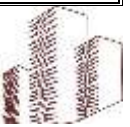
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2024
1.2 Rapor Numarası : 2024.HALKGYO.15
1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Serhat GÜL (Spk Lisans No: 410949)
Gökhan DOĞAN (Spk Lisans No: 408240)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.11.2024 ile 30.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

25.01.2024/ 2024.HALKGYO.15

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi, 27943 ada, 58 parsel, "Tarla" nitelikli ve 28528 ada, 3 parsel, 28530 ada, 1 parsel 28531 ada, 3 parsel, 28532 ada, 1 parsel, 28533 ada, 2 parsel, 28535 ada, 4 parsel, 28536 ada, 4 parsel, "Arsa" nitelikli taşınmazların mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

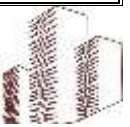
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı 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.

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

2024.HALKGYO.6 rapor numarası ile 25.06.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup söz konu rapor K.D.V hariç toplam değer 629.280.000,00 ₺ değer takdir edilmiştir.



Bölüm 2

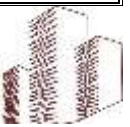
DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı



FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, WBC İş Merkezi, No: 2/H Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Kurucusu olan TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.'nin misyonuna paralel bir şekilde müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Sermayesi : 3.680.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 28

Telefon : 0212 600 10 00

E-Posta : info@halkgyo.com.tr

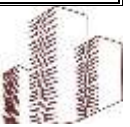
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır.

* Değerlemesi talep edilen taşınmazlar halihazırda müşteriden farklı bir kurum tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazların mülkiyetinin kimde olduğu bilgisi tarafımızla paylaşılmamıştır. Yerinde yapılan tespitlerde taşınmazların Türk Telekomünikasyon A.Ş. tarafından depolama alanı olarak kullanıldığı görülmüştür. Aselsan Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı'nın bir kuruluşudur. Bu doğrultuda satın alınması planlanan taşınmazların şirketin stratejik ve askeri yapısı dikkate alınarak gizlilik içerisinde arsa özelinde piyasa değerinin araştırılması talep edilmiştir. Bu kapsamda taşınmazların tapu bilgileri ve takyidat bilgileri tarafımızla paylaşılmamış/bilgi verilmemiş olup değerlemenin bu doğrultuda hazırlanması talep edilmiştir. Tapu kayıtlarından ya da mülkiyetten kaynaklanabilecek herhangi bir sorun şirketimiz sorumluluğunda olmamakla birlikte iş bu raporun sermaye piyasalarında kullanılması uygun değildir.

2.4. İşin Kapsamı

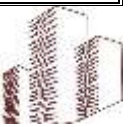
Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi, 27943 ada, 58 parsel, "tarla" nitelikli ve 28528 ada, 3 parsel, 28530 ada, 1 parsel 28531 ada, 3 parsel, 28532 ada, 1 parsel, 28533 ada, 2 parsel, 28535 ada, 4 parsel, 28536 ada, 4 parsel, "arsa" vasıflı, Gayrimenkullerim Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

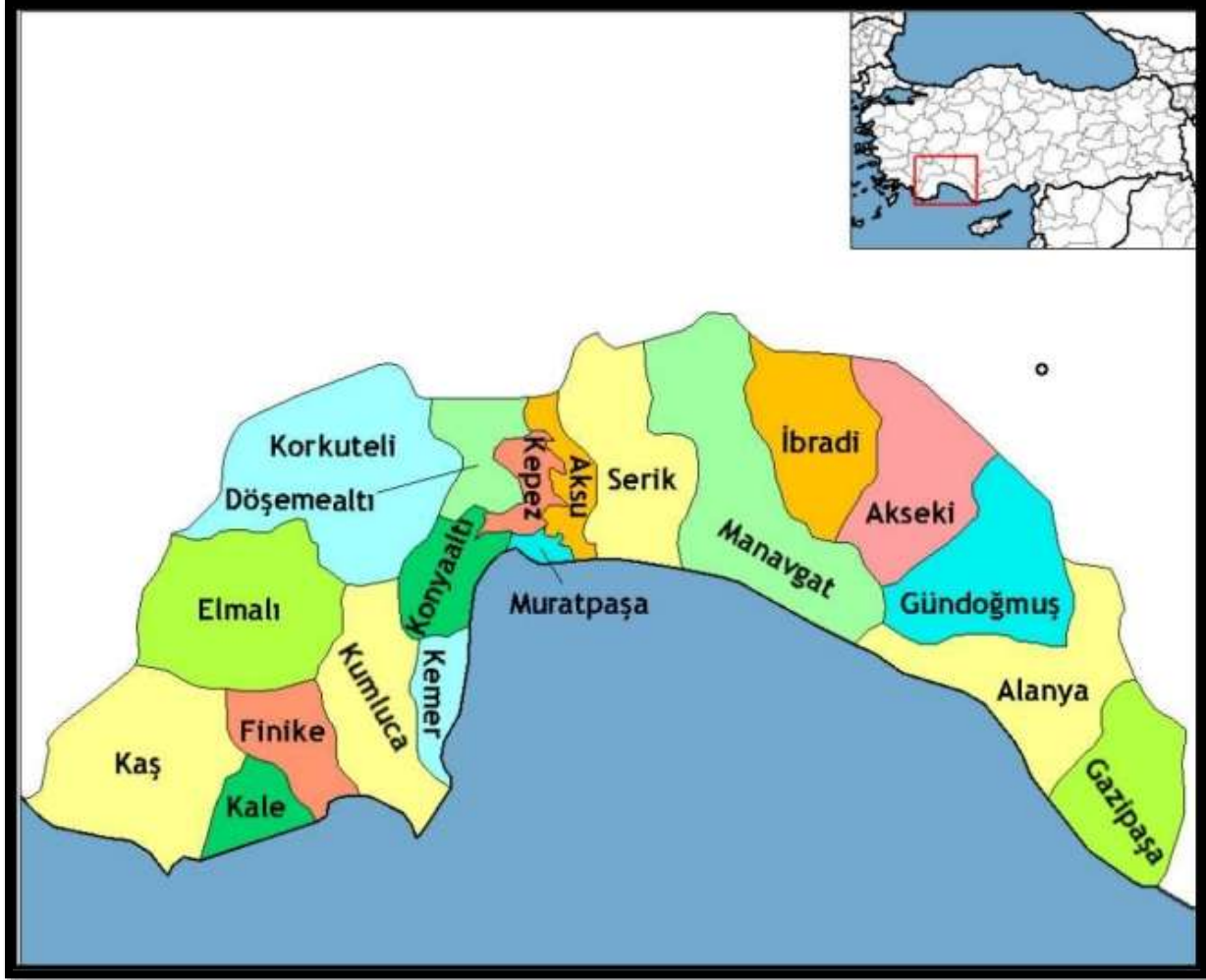
- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

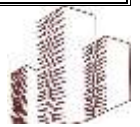
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



Antalya, Türkiye'nin güneybatısında Akdeniz kıyısında bulunan ve Akdeniz Bölgesi'nin önemli şehirlerinden biridir. Hem tarihi zenginlikleriyle hem de doğal güzellikleriyle öne çıkan bir şehirdir.

Tarih ve Kültür: Antalya, tarih boyunca birçok medeniyete ev sahipliği yapmış önemli bir şehirdir. Likya, Pamfilya, Roma, Bizans ve Osmanlı gibi medeniyetlerin izleri bu şehirde görülür. Özellikle Kaleiçi bölgesi, Antalya'nın tarihi dokusunu en iyi yansıtan yerlerden biridir. Kaleiçi'nde bulunan tarihi yapılar, dar sokakları ve antik limanıyla ziyaretçilerini geçmişe doğru bir yolculuğa çıkarır. Yivli Minare, Hadrian Kapısı, Kesik Minare, Antalya Müzesi ve Kaleiçi Camii gibi tarihi ve kültürel miraslar bu bölgede bulunur.

Doğal Güzellikler: Antalya, Doğal Güzellikler: Antalya, muhteşem doğal güzellikleriyle de ünlüdür. Toros Dağları'nın eteklerinde yer alan şehir, bir yanda dağların yeşil örtüsüyle diğer yanda masmavi Akdeniz'i sunar. Düden Şelalesi ve Kursunlu Şelalesi gibi doğal harikalar, şehrin doğal güzelliklerini tamamlar. Ayrıca Antalya'nın uzun kumsalları, temiz denizi ve güneşli iklimi, turistlerin deniz tatili yapmak için tercih ettiği önemli noktalardan biridir. Turizm: Antalya, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. Yaz aylarında binlerce yerli ve yabancı turist, şehrin plajlarını, tarihi ve kültürel miraslarını keşfetmek için buraya gelir. Antalya, lüks tatil köyleri, beş yıldızlı oteller, restoranlar, alışveriş merkezleri ve gece hayatıyla doludur. Ayrıca şehir, golf sahaları, su sporları merkezleri ve doğa aktiviteleriyle de turistlere geniş bir yelpaze sunar.

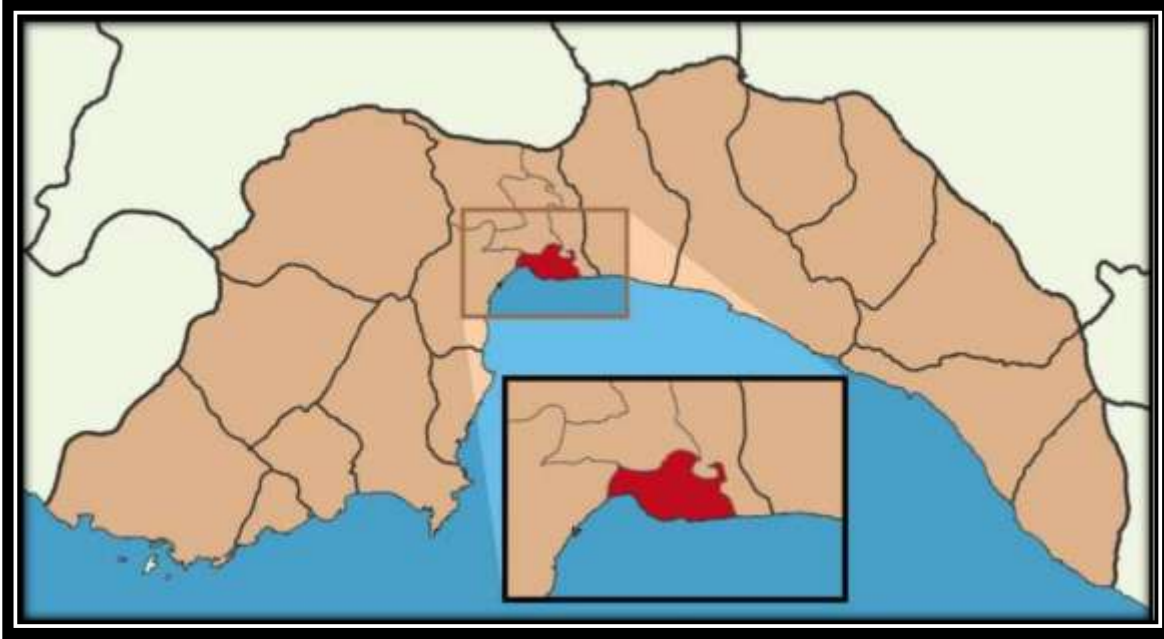


Eğitim ve Kültürel Aktiviteler: Antalya, eğitim alanında da önemli bir konuma sahiptir. Şehirde birçok üniversite, kolej ve lise bulunur. Ayrıca Antalya Kültür Merkezi (AKM) gibi kültürel mekanlar, tiyatro oyunlarından konserlere kadar çeşitli etkinliklere ev sahipliği yapar.

Mutfak Kültürü: Antalya mutfağı, Akdeniz mutfağının lezzetli örneklerini sunar. Deniz ürünleri, zeytinyağlılar, kebablar ve yöresel tatlılar, şehrin en sevilen yemeklerindedir. Antalya'nın sokaklarındaki yerel pazarlarda ve restoranlarında bu lezzetleri deneyebilirsiniz.

Alışveriş: Antalya, alışveriş tutkunları için de çekici bir şehirdir. Kaleiçi'nde bulunan butiklerde el işi ürünler, takılar ve hediyelik eşyalar bulabilirsiniz. Ayrıca şehirdeki modern alışveriş merkezleri ve açık hava pazarları, alışveriş yapmak isteyenler için ideal mekanlardır. Antalya, tarihi, kültürel ve doğal zenginlikleriyle Türkiye'nin en önemli şehirlerinden biridir. Hem tarih meraklılarını hem de doğa severleri cezbeden birçok özelliğe sahiptir.

Muratpaşa İlçesi



Antalya'nın önemli ilçelerinden biri olan Muratpaşa, hem tarihi dokusuyla hem de modern yaşam tarzıyla dikkat çeker. İlçe, Antalya'nın merkezinde yer alır ve şehrin en yoğun nüfusuna sahip bölgelerinden biridir.

Tarih ve Kültür: Muratpaşa'nın tarihi, Antalya'nın genel tarihine sıkıca bağlıdır. Özellikle Kaleiçi bölgesi, Roma döneminden kalma surlarla çevrili eski bir liman kenti olan Antalya'nın kalbidir. Burada dolaşırken, tarihi yapılar arasında dolaşırken Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinden kalma eserleri görebilirsiniz. Yıllar boyunca farklı medeniyetlerin izlerini taşıyan sokakları, taş evleri ve dar geçitleriyle Kaleiçi, hem yerel halkın hem de turistlerin ilgisini çeker. Burada bulunan tarihi yapılar arasında Yivli Minare, Hadrian Kapısı, Kesik Minare ve Kaleiçi Camii gibi önemli eserler bulunur.

Coğrafi Konum ve Doğal Güzellikler: Muratpaşa, Akdeniz'in serin sularına kıyısı olan bir ilçedir. İlçenin sahil şeridi boyunca uzanan plajlar, turistlerin ve yerel halkın popüler uğrak noktalarıdır. Özellikle Konyaaltı Plajı, uzun kumsalı ve temiz deniziyle bilinir. Ayrıca ilçe, Toros Dağları'nın eteklerine kadar uzanan doğal güzelliklere de ev sahipliği yapar. Dilerseniz, şehrin karmaşasından uzaklaşıp doğa yürüyüşleri yapabileceğiniz ya da dağ bisikleti turları düzenleyebileceğiniz yeşil alanlar da mevcuttur.

Turizm ve Konaklama: Muratpaşa, Antalya'nın turizm merkezlerinden biridir ve bu nedenle birçok konaklama seçeneği sunar. Beş yıldızlı otellerden butik pansiyonlara kadar geniş bir yelpazede konaklama imkanları bulunur. Özellikle Konyaaltı bölgesi, lüks tatil köyleri ve otelleriyle tanınır. Ayrıca ilçe, restoranlarında yöresel lezzetlerden uluslararası mutfaklara kadar geniş bir yelpazede yeme içme seçenekleri sunar.



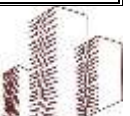
Eğitim ve Kültürel Aktiviteler: Muratpaşa, eğitim alanında da önemli bir konuma sahiptir. İlçede birçok okul, kolej ve üniversite bulunur. Ayrıca kültürel etkinliklerin ve sanatsal faaliyetlerin merkezi olan Antalya Kültür Merkezi (AKM), tiyatro oyunlarından konserlere kadar çeşitli etkinliklere ev sahipliği yapar.

Alışveriş ve Eğlence: Muratpaşa, alışveriş tutkunları için de çekici bir yerdir. Antalya'nın en büyük alışveriş merkezlerinden biri olan Migros AVM, birçok mağaza, restoran ve eğlence mekanına ev sahipliği yapar. Ayrıca ilçede bulunan sokak pazarları ve açık hava alışveriş noktaları da yerel halkın ve turistlerin ilgisini çeker. Muratpaşa, zengin tarihi mirası, doğal güzellikleri, turistik cazibe merkezleri ve kültürel etkinlikleriyle Antalya'nın önemli bir ilçesidir. Hem tarih ve kültür meraklılarına hem de doğa severlere hitap eden birçok aktivite ve mekanı bünyesinde barındırır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi, 27943 ada, 58 parsel, "Tarla" nitelikli ve 28528 ada, 3 parsel, 28530 ada, 1 parsel 28531 ada, 3 parsel, 28532 ada, 1 parsel, 28533 ada, 2 parsel, 28535 ada, 4 parsel, 28536 ada, 4 parsel, "Arsa"



nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlar Antalya Havalimanını kuş uçuşu ~1 km güneyin Rauf Denктаş Caddesinin kuzeyinde konumlanmaktadır.

Ulaşım Rauf Denктаş Caddesi üzerinden sağlanmakta olup toplu taşıma araçlarıyla ulaşım mümkündür. Bölge; ağırlıklı olarak Seraların ve boş-ekili/dikili tarlaların bulunduğu lokasyondadır. Taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda sera bulunmakta olup Antalya Havalimanı, Lara Turizm bölgesi, 2-3 katlı bina yapılarının bulunmaktadır. Bölge yeni gelişmekte olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapısının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu Bölge;

- Antalya Havalimanı ~1 km,
- Lara Turizm Bölgesi ~2 km, mesafede yer almaktadır.

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmazlar, Antalya İli, Muratpaşa ilçesi, Ermenek Mahallesi, Ermenek Mahallesi, 27943 ada, 58 parsel, "tarla" nitelikli ve 28528 ada, 3 parsel, 28530 ada, 1 parsel 28531 ada, 3 parsel, 28532 ada, 1 parsel, 28533 ada, 2 parsel, 28535 ada, 4 parsel, 28536 ada, 4 parsel, "arsa" nitelikli taşınmazlardır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Antalya							
İlçesi	:	Muratpaşa							
Bucağı	:	-							
Mahallesi	:	Ermenek							
Malik	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi							
Hisse	:	1/1							
Ada No.	:	27943	28528	28530	28531	28532	28533	28535	28536
Parsel No.	:	58	3	1	3	1	2	4	4
Taşınmaz ID	:	75862422	133858904	133858911	133858914	133858916	133858921	133858929	133858932
Nitelik	:	Tarla	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Yüzölçümü	:	172,52 m ²	2.500,00 m ²	11.493,10 m ²	3.086,12 m ²	2.110,05 m ²	11.567,02 m ²	3.210,32 m ²	4.246,96 m ²
Tarihi	:	22.04.2022	30.07.2024	30.07.2024	30.07.2024	30.07.2024	30.07.2024	30.07.2024	30.07.2024
Cilt	:	1	24	24	24	24	24	24	24
Sayfa	:	58	2330	2334	2337	2340	2344	2350	2353
Yevmiye No	:	12601	37616	37616	37616	37616	37616	37616	37616

*** Konu taşınmazın tapu kayıtları müşteri Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi. tarafından tarafımıza verilmemiştir. Ayrıca değerlemesi talep edilen taşınmazların mülkiyeti hakkında da bilgi alınamamıştır.

Müşteri statüsü ve raporun değerlendirme amacı dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır. Tapu bilgileri tarafımıza gösterilen taşınmazın açık kaynaklarda ulaşılan veriler kadarıyla belirtilebilmiştir.

Açık kaynaklardan edinilen bilgiler ile fiili durumda olabilecek bilgilerin farklılığı şirketimiz sorumluluğunda değildir.

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Muratpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Muratpaşa Belediyesi'nde taşınmazlara ait arşiv kaydı bulunmamaktadır.



3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

01.11.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 27943 ada, 58 parsel, "tarla" nitelikli ve 28528 ada, 3 parsel, 28530 ada, 1 parsel 28531 ada, 3 parsel, 28532 ada, 1 parsel, 28533 ada, 2 parsel, 28535 ada, 4 parsel, 28536 ada, 4 parsel, "arsa" nitelikli taşınmazlardır.

27943 Ada, 57-58 parsellerin üzerine inşa edilmiş sera bulunmaktadır. Sera alanının ~63 m² kısmı değerlendirme konusu 27943 ada, 58 parselin sınırlarına içerisinde kalmaktadır. 28536 ada, 4 numaralı parsel üzerinde taşkın vaziyette sera bulunmakta olup tarımsal olarak kullanıldığı görülmüştür. 28535 ada, 4 numaralı parsel bahçe olarak kullanılmakta olup, etrafı duvarlar ile çevrilidir.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

27943 Ada-17 Parsel uygulama sonrası, 28533/2 28535/4 28536/4, 27943 Ada-57 Parsel uygulama sonrası, 28528/3 28530/1 28531/3 28532/1 parseller oluşmuştur. 27943 Ada-58 Parsel uygulamaya girmemiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri incelenememiştir.

Beyanlar Hanesinde:

-Diğer (Konusu: ORMAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/03/2012 Sayı: 2148 (23.03.2012 tarih, 8428 yevmiye) (27943 ada 58 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

-Diğer (Konusu: MURATPAŞA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ HARİTA SERVİSİ 17/09/2024 TR 21436: "İmar borcu vardır.") Tarih: - Sayı: - (20.09.2024 tarih, 47543 yevmiye) (28528 ada 3 parsel, 28530 ada-1 parsel, 28531 ada-3 parsel, 28532 ada-1 parsel, 28533 ada-2 parsel, 28535 ada-4 parsel, 28536 ada-4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

-Diğer (Konusu: Özel Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 28/09/2018 Sayı: 2885733 (10.10.2018 tarih, 35635 yevmiye) (28533 ada 2 parsel, 28535 ada-4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

***Askeri Yasak Bölgelerde ve Güvenlik Bölgelerinde inşaat, hafriyat, tadilat vb. faaliyetler özel izne tabi olup güvenlik nedeniyle izin verilmezse yapılamaz. Askeri ve güvenlik bölgeleri içinde yabancı uyruklu kişilerin mülkiyet edinimi izne tabi olup yabancı ve (gerek görülmesi halinde TC. uyruklu) kişilerin mülkiyetinde olan taşınmazlar kamulaştırılabilir. İlgili kurumlardan detay bilgi ancak hak sahibinin başvurması ile verilebileceği bilgisi alınmıştır

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

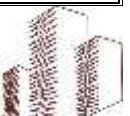
-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

- Muratpaşa Belediye Başkanlığı, İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, taşınmazlar Havaalanı Güneyi 1/1000 ölçekli ilave ve Revizyon Uygulama İmar Planı dahilinde olduğu, planlama çalışmasının bittiği, parselasyon çalışmalarının bittiği, net imar parseli olduğu ancak kot çalışmalarının devam ettiği bilgisi alınmıştır. Plana göre 28528 Ada, 3 Parsel, 28531 Ada, 3 Parsel, 28532 Ada, 1 Parsel ve 28533 Ada, 2 Parsel numaralı taşınmazlar, Ticaret lejantlı olup yapılaşma koşulları, 2 kat Emsal kat sayısı 0,60 olduğu bilgisi alınmıştır. 28530 Ada, 1 Parsel, 28535 Ada, 4 Parsel ve 28536 Ada, 4 Parsel numaralı taşınmazlar, Ticaret + Konut lejantlı olup yapılaşma koşulları, 2 kat Emsal kat sayısı 0,60 olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme



gününde, plan bölgesinin kot çalışmalarının devam etmesi sebebiyle taşınmazlara çap ve ruhsat alınamayacağı bilgisi alınmıştır.

***Değerleme konusu Tarla nitelikli, 27943 Ada, 58 Parsel plan dâhilinde değildir.

***28533 Ada, 2 parsel ve 28535 ada, 4 Parsel numaralı taşınmazların tapu kayıtlarında “Diğer (Konusu: Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde Kalmaktadır.) 28/09/2018 tarihli ve 2885733 ve sayılı belirtmesi mevcut olup, Güvenlik Bölgelerinde inşaat, hafriyat, tadilat vb. faaliyetler özel izne tabi olup güvenlik nedeniyle izin verilmezse yapılamaz olup taşınmazların alıcı kitlesini azaltmakta ve pazarlama sürecini uzatmaktadır.

İMAR DURUM DETAY TABLOSU			
ADA/PARSEL	ALAN	LEJANT	YAPILAŞMA KOŞULLARI
27943 Ada, 58 Parsel / Tarla	173 m ²	PLANSIZ	-
28528 Ada, 3 Parsel / Arsa	2.500 m ²	TİCARİ	Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS: 0,30 KAKS: 0,60
28530 Ada, 1 Parsel / Arsa	11.493 m ²	TİCARİ + KONUT	Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS: 0,30 KAKS: 0,60
28531 Ada, 3 Parsel / Arsa	3.086 m ²	TİCARİ	Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS: 0,30 KAKS: 0,60
28532 Ada, 1 Parsel / Arsa	2.110 m ²	TİCARİ	Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS: 0,30 KAKS: 0,60
28533 Ada, 2 Parsel / Arsa	11.567 m ²	TİCARİ	Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS: 0,30 KAKS: 0,60
28535 Ada, 4 Parsel / Arsa	3.210 m ²	TİCARİ + KONUT	Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS: 0,30 KAKS: 0,60
28536 Ada, 4 Parsel / Arsa	4.247 m ²	TİCARİ + KONUT	Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS: 0,30 KAKS: 0,60

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:
27943 Ada-17 Parsel uygulama sonrası, 28533/2 28535/4 28536/4 27943 Ada-57 Parsel uygulama sonrası, 28528/3 28530/1 28531/3 28532/1 parseller oluşmuştur. 27943 Ada-58 Parsel uygulamaya girmemiştir.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

“a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veyasatmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. “

“b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”



“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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” olarak geçmektedir.

“ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İ ler Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.”

“d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.”

Taşınmazlardan 28530/1 parsel ile 28536/4 parsellere yapı tecavüzü olduğundan GYO portföye dahil edilmesi önerilmemektedir. Diğer taşınmazların sebebiyle GYO portföyünde “Arsa” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

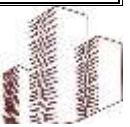
Değerleme konusu 27943 ada, 58 parsel, “Tarla” nitelikli ve 28528 ada, 3 parsel, 28530 ada, 1 parsel 28531 ada, 3 parsel, 28532 ada, 1 parsel, 28533 ada, 2 parsel, 28535 ada, 4 parsel, 28536 ada, 4 parsel, “Arsa” nitelikli olup, üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapı olmadığından yapı denetim kanuna tabi değildir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu 27943 ada, 58 parsel, “Tarla” vasıflı ve 28528 ada, 3 parsel, 28530 ada, 1 parsel 28531 ada, 3 parsel, 28532 ada, 1 parsel, 28533 ada, 2 parsel, 28535 ada, 4 parsel, 28536 ada, 4 parsel, “Arsa” vasıflıdır. Değerleme bu vasıflara yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

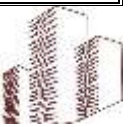
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
 - 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi, 27943 ada, 58 parsel, "Tarla" nitelikli ve 28528 ada, 3 parsel, 28530 ada, 1 parsel 28531 ada, 3 parsel, 28532 ada, 1 parsel, 28533 ada, 2 parsel, 28535 ada, 4 parsel, 28536 ada, 4 parsel, "Arsa" vasıflı taşınmazlardır. Bölge; ağırlıklı olarak Seraların ve boş-ekili/dikili tarlaların bulunduğu lokasyondadır. Taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda sera bulunmakta olup Antalya Havalimanı, Lara Turizm bölgesi, 2-3 katlı bina yapılarının bulunmaktadır. Bölge yeni gelişmekte olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu Bölge;

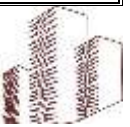
- Antalya Havalimanı ~1 km,
- Lara Turizm Bölgesi ~2 km, mesafede yer almaktadır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaştırma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaştırılan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.



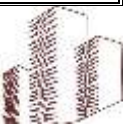
Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirime gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.



Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

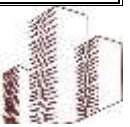
Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleyle yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.



2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

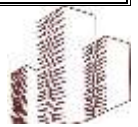
Değerleme konusu taşınmazların 1/1000 ölçekli imar planı süreci henüz tamamlanmış olup, plan sonrası kot çalışmaları devam etmektedir. Bu durum değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktördür.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme <input type="checkbox"/>	Çelik <input type="checkbox"/>	Yığma <input type="checkbox"/>	Prefabrik <input type="checkbox"/>
İnşaat Nizamı	-	Güvenlik	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Yapım yılı	-	Otopark	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Elektrik	-	Yüzme Havuzu	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Su	-	Asansör	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Kanalizasyon	-	Yangın Merdiveni	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Doğalgaz	-	Dış Cephe	-	
Su Deposu-Hid.	-	Çatı Tipi	-	
Yangın Tesisatı	-	Jeneratör	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;



- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Sanayi Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 40
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme, Yığma, Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: -
Deprem Bölgesi	: 4. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 25
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok

- ❖ Değerleme konusu 27943 ada, 58 numaralı parsel 172,52 m² yüz ölçüme sahip, "Tarla" nitelikli taşınmazdır. Düzgün olmayan geometrik şekilde eğimsiz bir yapıya sahiptir. Tüm cephelerinden komşu parseller ile çevrili olup üzerinde tek katlı ruhsatsız kaçak yapılar ve komşu parseller ile değerlendirme konusu 57-58 parsellerin üzerine inşa edilmiş sera bulunmaktadır. Sera alanının ~63 m² kısmı değerlendirme konusu 58 parselin sınırlarına içerisinde kalmaktadır. Değerleme günün parsel üzerinde bulunan yapıların tapu maliki ile herhangi bir sözleşmeye konu olmaksızın ruhsatsız yapılar olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.
- ❖ Değerleme konusu 28528 ada, 3 numaralı parsel 2.500,00 m² yüz ölçüme sahip, "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Düzgün olmayan dörtgen benzeri geometrik şekilde düz bir yapıya sahiptir. Ticaret Alanı lejantlı olup, güney cephesinden 10 m lik yola, doğu cephesinden 20 m lik yola diğer cephelerinden komşu parseller ile cephelidir. Parsel üzerinde değerlendirme günü itibariyle herhangi bir yapı ve sınırları belirleyici bir unsur bulunmamaktadır.
- ❖ Değerleme konusu 28530 ada, 1 numaralı parsel 11.493,10 m² yüz ölçüme sahip, "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Kenarları yuvarlanmış, düzgün olmayan dörtgen benzeri geometrik şekilde düz bir yapıya sahiptir. Ticaret + Konut Alanı lejantlı olup, batısından 20 m lik yola, güney cephesinden 15 m lik yola, doğu cephesinden 12 m lik yola ve kuzeyinden 10 m lik yola cephelidir. Parsel üzerinde değerlendirme günü itibariyle herhangi bir yapı ve sınırları belirleyici bir unsur bulunmamaktadır.
- ❖ Değerleme konusu 28531 ada, 3 numaralı parsel 3.086,12 m² yüz ölçüme sahip, "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Düzgün olmayan dörtgen benzeri geometrik şekilde düz bir yapıya sahiptir. Ticaret Alanı lejantlı olup, Kuzeyinden 10 m lik yola, doğusundan, 20 m lik yola diğer cephelerinden komşu parseller ile cephelidir. Parsel üzerinde değerlendirme günü itibariyle herhangi bir yapı ve sınırları belirleyici bir unsur bulunmamaktadır.



- ❖ Değerleme konusu 28532 ada, 1 numaralı parsel 2.110,05 m² yüz ölçüme sahip, “Arsa” nitelikli taşınmazdır. Düzgün olmayan dörtgen benzeri geometrik şekilde düz bir yapıya sahiptir. Ticaret Alanı lejantlı olup, Kuzeyinden 20 m lik yola, batısında, 40 m lik yola diğer cephelerinden komşu parseller ile cephelidir. Parsel üzerinde değerlendirme günü itibariyle herhangi bir yapı ve sınırları belirleyici bir unsur bulunmamaktadır
- ❖ Değerleme konusu 28533 ada, 2 numaralı parsel 11.567,02 m² yüz ölçüme sahip, “Arsa” nitelikli taşınmazdır. Düzgün olmayan dörtgen benzeri geometrik şekilde düz bir yapıya sahiptir. Ticaret Alanı lejantlı olup, batısından 12 m lik yola, doğusundan, 40 m lik yola diğer cephelerinden komşu parseller ile cephelidir. Parsel üzerinde yıkılmış yapılara ait yapı kalıntıları bulunmaktadır.
- ❖ Değerleme konusu 28535 ada, 4 numaralı parsel 3.210,32 m² yüz ölçüme sahip, “Arsa” nitelikli taşınmazdır. Düzgün olmayan dörtgen benzeri geometrik şekilde düz bir yapıya sahiptir. Ticaret + Konut Alanı lejantlı olup, batı, güney ve doğu cephelerinden 12 m lik yola ve kuzeyinden komşu parseller ile cephelidir. Parsel 3. Kişiler tarafından bahçe olarak kullanılmakta olup, etrafı duvarlar ile çevrilidir.
- ❖ Değerleme konusu 28536 ada, 4 numaralı parsel 3.210,32 m² yüz ölçüme sahip, “Arsa” nitelikli taşınmazdır. Düzgün olmayan dörtgen benzeri geometrik şekilde düz bir yapıya sahiptir. Ticaret + Konut Alanı lejantlı olup, batı ve doğu cephelerinden 12 m lik yola ve kuzeyinden komşu parseller ile cephelidir. Parsel üzerinde taşkın vaziyette sera bulunmakta olup tarımsal olarak kullanıldığı görülmüştür.

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazlar arterlere, havaalanına ve turizm bölgelerine yakın olması,
- Yeni gelişen bir bölgede konumlu olmaları,
- Büyük kamu kuruluşlarının bölgede yer seçiyor olması
- Ulaşım imkânlarının iyi olması

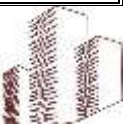
Olumsuz Etkenler:

- 18. Madde uygulaması tamamlanmamış olması
- Etrafında çok sayıda satışa sunulum benzer nitelikli boş taşınmaz olması
- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler ve belirsizlik durumu
- Alıcı kitlesinin az olması
- 58 parsel numaralı taşınmazın plan dışında kalması
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamarlar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese 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 olmayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

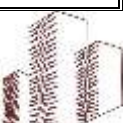
Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

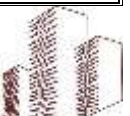
Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.



4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Arsa Emsalleri

EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	REALTY WORLD DIAMOND	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, 40 m lik yola cepheli, Ticari Lejantlı, 4.098,00 m ² alanlı,13035 ada, 5 parsel numaralı taşınmazın 195,00 m ² lik hissesi 4.750.000,00.-TL den pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklar sonucu 4.250.000,00.-₺ den satılabileceği düşünülmektedir.	4.750.000 ₺	195,00 m ²	24.358,97 ₺/m ²
	0 (535) 462 16 07				
2	TERRA WORLD GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, cadde cepheli, Ticari Lejantlı, 368,00 m ² alanlı, arsa 10.250.000,00.-₺ den pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklar sonucu 9.000.000,00.-₺ den satılabileceği düşünülmektedir.	10.250.000 ₺	368,00 m ²	27.853,26 ₺/m ²
	0 (532) 353 20 40				
3	GALERİ GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, cadde cepheli, Ticari Lejantlı, 454,00 m ² alanlı, arsa 12.900.000,00.-₺ den pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklar sonucu 11.500.000,00.-₺ den satılabileceği düşünülmektedir.	12.900.000 ₺	454,00 m ²	28.414,10 ₺/m ²
	0 (545) 510 24 81				
4	BAŞARAN EMLAK	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, cadde cepheli, Konut Alanı Lejantlı, 774,00 m ² alanlı, 10546 ada, 8 parsel numaralı taşınmazın 19.500.000,00.-₺ den pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklar sonucu 17.000.000,00.-₺ den satılabileceği düşünülmektedir.	19.500.000 ₺	774,00 m ²	25.193,80 ₺/m ²
	0 (242) 323 04 14				
5	ADRES HOMES INTERNATIONAL	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, cadde cepheli, Ticari + Konut Lejantlı, 1.600,00 m ² alanlı, arsa 41.000.000,00.-₺ den pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklar sonucu 35.000.000,00.-₺ den satılabileceği düşünülmektedir.	41.000.000 ₺	1.600,00 m ²	25.625,00 ₺/m ²
	0 (242) 322 11 81				
6	WAYAN EMLAK	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, yapılaşmanın daha yoğun olduğu Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde, cadde cepheli, Ticari + Konut Lejantlı, 405,00 m ² alanlı, arsa 11.500.000,00.-₺ den pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklar sonucu 10.000.000,00.-₺ den satılabileceği düşünülmektedir.	11.500.000 ₺	405,00 m ²	28.395,06 ₺/m ²
	0 (555) 838 79 41				
7	CES GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, sokak cepheli, Konut Alanı Lejantlı, 555,00 m ² alanlı, arsa 10.650.000,00.-TL den pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklar sonucu 9.500.000,00.-TL den satılabileceği düşünülmektedir.	10.650.000 ₺	555,00 m ²	19.189,19 ₺/m ²
	0 (532) 247 11 14				
8	LİVA GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, sokak cepheli, Konut Alanı Lejantlı, 390,00 m ² alanlı, arsa 8.300.000,00.-₺ den pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklar sonucu 7.500.000,00.-₺ den satılabileceği düşünülmektedir.	8.300.000 ₺	390,00 m ²	21.282,05 ₺/m ²
	0 (505) 544 70 88				
9	RİBA GAYRİMENKUL 2	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede bulunan binanın bodrum katında 500 m ² , zemin katında 500 m ² , asma katında 200 m ² , olmak üzere toplamda 1200 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkân için 109.400.000,00.-₺ istenmektedir. Uzun zamandır ilanda olduğu bilinen taşınmazın 85.000.000,00.-₺ den satılabileceği düşünülmekte olup altyapısı tamamlanmış bölgede konumlu olması ve bulvar cepheli olması sebebiyle şerefyesi daha yüksektir. [Emsalin zemine indirgenmiş alanı (Bodrum 500 m ² X1/5) + (Zemin 500 m ²) + (Asma Kat 200 m ² X 1/3)=~666 m ²]	85.000.000 ₺	666,00 m ²	127.627,63 ₺/m ²
	0 (242) 323 12 34				
10	KARADUMAN İNŞAAT EMLAK	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede bulunan binanın bodrum katında 125 m ² , zemin katında 125 m ² , asma katında 125 m ² , olmak üzere toplamda 375 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkân için 28.500.000,00.-₺ istenmektedir. Uzun zamandır ilanda olduğu bilinen taşınmazın 25.000.000,00.-₺ den satılabileceği düşünülmekte olup altyapısı tamamlanmış bölgede konumlu olması ve bulvar cepheli olması sebebiyle şerefyesi daha yüksektir.	25.000.000 ₺	191,00 m ²	130.890,05 ₺/m ²
	0 (535) 439 45 39				



		[Emsalin zemine indirgenmiş alanı (Bodrum 125 m ² X1/5) + (Zemin 125 m ²) + (Asma Kat 125 m ² X 1/3)=~191 m ²]			
11	Tam Nokta Neo	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede bulunan binanın 1. normal katında, 4+1, 125 m ² brüt kullanım alanlı içi yapı sıfır mesken 7.100.000,00.-₺ den pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklar sonucu 6.400.000,00.-₺ den satılabileceği düşünülmekte olup altyapısı tamamlanmış, yapılaşmanın daha yoğun olduğu bir bölgede konumlu olması sebebiyle şerefiyesi daha yüksektir.	6.400.000 ₺	125,00 m ²	51.200,00 ₺/m ²
	0 (242) 323 88 66				
12	EMLAK DÜNYASI ANTALYA	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede bulunan binanın 1. normal katında, 3+1, 150 m ² brüt kullanım alanlı içi yapı sıfır mesken 8.500.000,00TL den pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklar sonucu 7.700.000,00.-₺ den satılabileceği düşünülmekte olup altyapısı tamamlanmış, yapılaşmanın daha yoğun olduğu bir bölgede konumlu olması sebebiyle şerefiyesi daha yüksektir.	7.700.000 ₺	150,00 m ²	51.333,33 ₺/m ²
	0 (531) 209 35 11				

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede benze imarlı arsa ve yapı metrekaresi birim satış değerlerinin, taşınmazların konumu, cephesi, büyüklüğü gibi öz niteliklerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalarda, karayolu cephe arsa fiyatlarının konumu sokak veya cadde cephe arsa gibi durumlar olumlu olumsuz özellikler dikkate alındığında plansız tarla nitelikli taşınmazların ~11.600,- ₺/m² birim fiyattan değer bulduğu, arsa nitelikli taşınmazların lejantları da dikkate alındığında ~10.000-21.200,-₺/m² aralığında olduğu tespit ve takdir edilmiştir.

ARAZİ EMSAL ANALİZİ TABLOSU								
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	REALTY WORLD DIAMOND	TERRA WORLD GAYRİMENKUL	GALERİ GAYRİMENKUL	BAŞARAN EMLAK	ADRES HOMES INTERNATIONAL	WAYAN EMLAK	CES GAYRİMENKUL	LİVA GAYRİMENKUL
İLANA VEREN TELEFON NO	0535 462 16 07	0532 353 20 40	0545 510 24 81	0242 323 04 14	0242 322 11 81	0555 838 79 41	0532 247 11 14	0505 544 70 88
İMAR DURUMU	TİCARET	TİCARET	KONUT	KONUT	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET	KONUT	KONUT
SATIŞ FİYATI (₺)	4.750.000 ₺	10.250.000 ₺	12.900.000 ₺	19.500.000 ₺	41.000.000 ₺	11.500.000 ₺	10.650.000 ₺	8.300.000 ₺
PAZARLIK ORANI	11%	12%	11%	13%	15%	13%	11%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	4.250.000 ₺	9.000.000 ₺	11.500.000 ₺	17.000.000 ₺	35.000.000 ₺	10.000.000 ₺	9.500.000 ₺	7.500.000 ₺
ARAZİ ALANI (m ²)	195,00 m ²	368,00 m ²	454,00 m ²	774,00 m ²	1.600,00 m ²	405,00 m ²	555,00 m ²	390,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	21.794,87 ₺/m ²	24.456,52 ₺/m ²	25.330,40 ₺/m ²	21.963,82 ₺/m ²	21.875,00 ₺/m ²	24.691,36 ₺/m ²	17.117,12 ₺/m ²	19.230,77 ₺/m ²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	-5%	-5%	-5%	-5%	0%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA DURUMU	BENZER	SEYREK	SEYREK	BENZER	BENZER	SEYREK	SEYREK	SEYREK
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	0%	-5%	-5%	0%	0%	-9%	0%	-10%
LEJANT DURUMU	BENZER	BENZER	İYİ	BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER
LEJANT DÜZELTMESİ	0%	0%	-8%	0%	-5%	0%	10%	10%
KONUM DURUMU	BULVAR-CADDE	BULVAR-CADDE	YOLA GÖRE KISMEN ARKADA	YOLA İKİNCİ PARSEL	CADDE-SOKAK	YOLA GÖRE KISMEN ARKADA	YOLA GÖRE KISMEN ARKADA	YOLA İKİNCİ PARSEL
KONUM DÜZELTMESİ	-5%	-5%	0%	0%	0%	-10%	8%	5%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-10%	-15%	-18%	-5%	-5%	-19%	18%	5%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	19.615,38 ₺/m ²	20.788,04 ₺/m ²	20.770,93 ₺/m ²	20.865,63 ₺/m ²	20.781,25 ₺/m ²	20.000,00 ₺/m ²	20.198,20 ₺/m ²	20.192,31 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	20.401,47 ₺/m ²							

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.



4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkullerden 28528 ada, 3 parsel, 28530 ada, 1 parsel 28531 ada, 3 parsel, 28532 ada, 1 parsel, 28533 ada, 2 parsel, 28535 ada, 4 parsel, 28536 ada, 4 parsel, "Arsa" nitelikli olup, mevcut imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

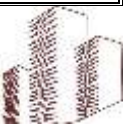
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazların kat irtifakı kurulması durumunda imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

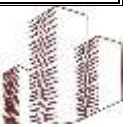


Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metodlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir. Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin, 10.08.2020 tarih ve 473 sayılı, 1/1.000 ölçekli Havaalanı Güneyi İmar planının Muratpaşa Belediye Meclisinde onaylandığı, kot çalışmalarının devam ettiği bilgisi alınmıştır. Plana göre 28528 Ada, 3 Parsel, 28531 Ada, 3 Parsel, 28532 Ada, 1 Parsel ve 28533 Ada, 2 Parsel numaralı taşınmazlar, Ticaret lejantlı olup yapılaşma koşulları, 2 kat Emsal kat sayısı 0,60 olduğu bilgisi alınmıştır. 28530 Ada, 1 Parsel, 28535 Ada, 4 Parsel ve 28536 Ada, 4 Parsel numaralı taşınmazlar, Ticaret + Konut lejantlı olup yapılaşma koşulları, 2 kat Emsal kat sayısı 0,60 olduğu bilgisi alınmıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

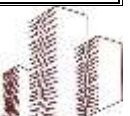
Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veyasatmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. "

"b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak geçmektedir.

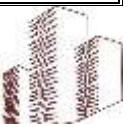
"ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan



haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İler Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.”

“d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.”

Taşınmazlardan 28530/1 parsel ile 28536/4 parsellere yapı tecavüzü olduğundan GYO portföye dahil edilmesi önerilmemektedir. Diğer taşınmazların sebebiyle GYO portföyünde “Arsa” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

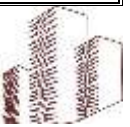


Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

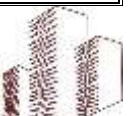
Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalarda, karayolu cepheli arsa fiyatlarının konumu sokak veya cadde cepheli olması gibi durumlar olumlu olumsuz özellikler dikkate alındığında plansız tarla nitelikli taşınmazların ~11.600,- ₺/m² birim fiyattan değer bulduğu, arsa nitelikli taşınmazların lejantları da dikkate alındığında ~10.000-21.200,- ₺/m² aralında olduğu tespit ve takdir edilmiştir.

ARSALAR HESAP DETAYI										
ORTALAMA BİRİM DEĞER	ALAN	ALAN ŞEREFİYESİ		KONUM ŞEREFİYESİ		LEJANT ŞEREFİYESİ		TOPLAM	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
		AÇIKLAMA	ORAN	AÇIKLAMA	ORAN	AÇIKLAMA	ORAN			
20.000 ₺/m ²										
27943 Ada, 58 Parsel / Tarla	172,52 m ²	PLANSIZ	0%	PLANSIZ	-30%	PLANSIZ	-12%	-42%	11.600 ₺/m ²	2.000.000,00 ₺
28528 Ada, 3 Parsel / Arsa	2.500,00 m ²	BENZER	0%	SOKAK CEPHELİ	-30%	TİCARİ	-20%	-50%	10.000 ₺/m ²	25.000.000,00 ₺
28530 Ada, 1 Parsel / Arsa	11.493,10 m ²	BÜYÜK	-15%	CADDE CEPHELİ VE KÖŞE PARSEL	0%	TİCARİ + KONUT	5%	-10%	18.000 ₺/m ²	206.870.000,00 ₺
28531 Ada, 3 Parsel / Arsa	3.086,12 m ²	BENZER	0%	CADDE CEPHELİ VE KÖŞE PARSEL	0%	TİCARİ	-20%	-20%	16.000 ₺/m ²	49.380.000,00 ₺
28532 Ada, 1 Parsel / Arsa	2.110,05 m ²	BENZER	0%	40 M LİK CADDE CEPHELİ KÖŞE PARSEL	0%	TİCARİ	-20%	-20%	16.000 ₺/m ²	33.750.000,00 ₺
28533 Ada, 2 Parsel / Arsa	11.567,02 m ²	BÜYÜK	-15%	40 M LİK CADDE CEPHELİ	0%	TİCARİ	-15%	-30%	14.060 ₺/m ²	162.650.000,00 ₺
28535 Ada, 4 Parsel / Arsa	3.210,32 m ²	BENZER	0%	SOKAK CEPHELİ VE KÖŞE PARSEL	0%	TİCARİ + KONUT	6%	6%	21.200 ₺/m ²	68.100.000,00 ₺
28536 Ada, 4 Parsel / Arsa	4.246,96 m ²	BENZER	0%	SOKAK CEPHELİ	-10%	TİCARİ + KONUT	6%	-4%	19.200 ₺/m ²	81.530.000,00 ₺
GENEL TOPLAM	38.386,09 ₺	KDV HARİÇ TAKDİR EDİLEN ARSALAR DEĞERİ								629.280.000,00 ₺

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması nedeni ile proje geliştirme işlemi uygulanamamıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir. Ayrıca bölge de spekülasyon olarak talep edilen değerler ve gerçekçi satış fiyatları göz önüne alınmıştır. Yatırımcıların inşaat enflasyonu nedeni ile arsa nitelikli taşınmazlara ilgisinin azalmış olması değerlendirilmiştir. Ayrıca kent genelinde özellikle Ukrayna – Rusya savaşından dolayı kente gelen sığınmacıların farklı ülkelere göç etmesi nedeni ile nüfus azalmaya başlamış bunun da bir getirisi olarak bölgedeki gayrimenkul değerleri gerilemiştir. Bölgede yeni onaylanmış olan imar planlarında emsal ve yapılaşma koşullarında



değişiklikler yapılmıştır. Konu ile ilgili itiraz davaları olduğu bilgisi alınmıştır. Devam eden dava süreçleri nedeni ile ortaya çıkabilecek yeni imar durumunun olumlu ya da olumsuz etkileri dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara KDV hariç yasal ve mevcut toplam 629.280.000,00 ₺ (Altiyüzyirmidokuzmilyonikiyüzseksenbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

USD=~35,2529 ₺, 1 €=~36,7344 ₺ olarak kabul edilmiştir. (30.12.2024 taşınmazların değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazların döviz cinsinden değeri;

Değerleme konusu taşınmazların Dolar cinsinden yasal değeri 17.806.602,77 \$ olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların Euro cinsinden yasal değeri 17.070.173,58 € tespit ve takdir edilmiştir.

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdirini yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlara KDV hariç yasal ve mevcut toplam 629.280.000,00 ₺ (Altiyüzyirmidokuzmilyonikiyüzseksenbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

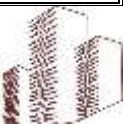
Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların K.D.V dahil yasal ve mevcut durum piyasa değerinin 692.208.000,00 ₺ (AltiyüzdoksanikimilyonikiyüzsekizbinTürk Lirası) olduğu hesaplanmıştır.

*** Taşınmazların niteliği gereği KDV oranı %10 hesaplanmıştır.*

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.12.2024 tarihinde 57 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

<p>Serhat GÜL Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410949)</p>	<p>Gökhan DOĞAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408240)</p>	<p>Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)</p>
---	---	---



Bölüm 7

EKLER

