

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	6.01.2025
RAPOR NO	RYGYO-2410176
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET İŞYERİ VE 1 ADET DUBLEKS İŞYERİ
DEĞERLEME ADRESİ	HÜSNÜ KARAKAŞ MAHALLESİ, PROF. DR. NECMETTİN ERBAKAN CADDESİ NO:46 D:1-2-3 KEPEZ/NTALYA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Onur Fuat TINAZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401153) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - Tapu Sureti
- Ek 5** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet işyeri ve 1 adet dubleks işyerinin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 PK:34696 Üsküdar / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2410176 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet Özgün HERGÜL Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Onur Fuat TINAZ Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310134		
Rapor Tarihi	3.01.2024		
Rapor Konusu	2 ADET İŞYERİ VE 1 ADET DUBLEKS İŞYERİ		
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	115.000.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

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

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 31.10.2024 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan (Tüm Bağımsızlar Üzerinde Müstereken):

Yönetim Planı:10.01.2014 (Tarih:10.01.2014 Yevmiye no:1049)

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

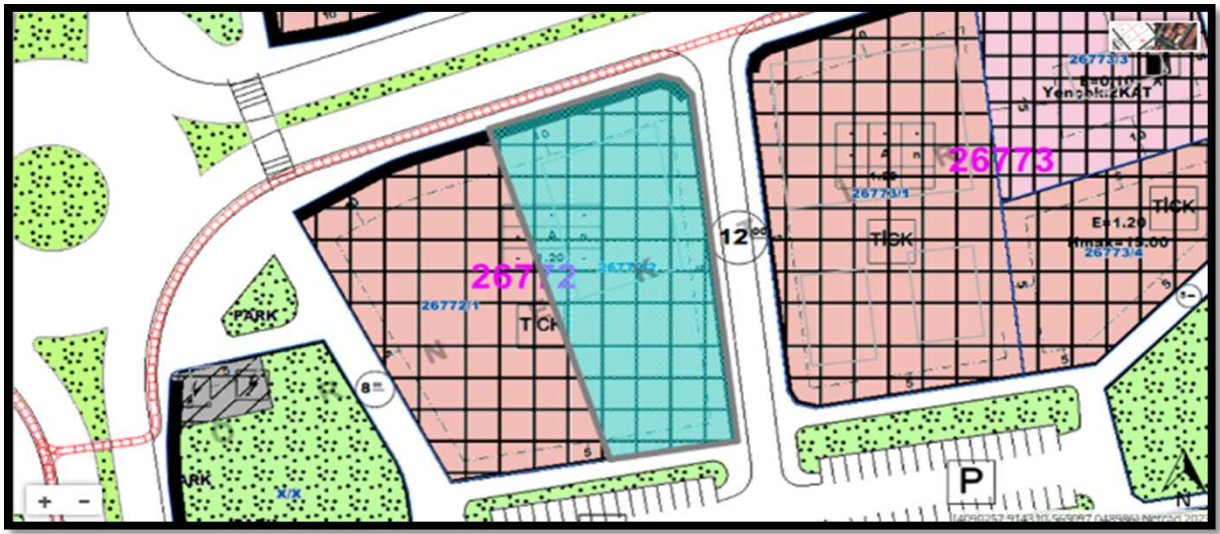
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel 01.03.2023 tarih ve 49 sayılı Kepez Belediye Meclis Kararı ve 10.07.2023 tarih ve 529 Büyükşehir Meclis Kararı onay tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Taks=0,60 Kaks: 1,20, Yençok= 4 kat, Ön Bahçe Mesafesi = 10 m, Yan Bahçe Mesafesi= 5m Çıkma Katsayısı=1,70 olarak uygulanacak olup, "Ticaret + Konut" alanı imar lejantıdır.



UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

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

1.70 Çıkma Katsayısı Uygulanan Bölgelere İlişkin Genel Plan Hükümleri:

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

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

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

1.1.3. Ticaret alanlarında yüksek zemin kat yapılması zorunludur.

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

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

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

Ticaret Konut Alanları:

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

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

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

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

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

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

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

1.4.19.7. Emek mahallesi, Sütçüler, Habibler tapulaması bölgelerindeki "m" ibareli bölgesel ticaret alanlarından dönüşen ticaret konut alanlarında toplam inşaat alanının en fazla %60'ına konut yapılacaktır. Bu alanlarda emsal inşaat alanı; imar adasının tamamını kapsayan tek parselde %10, imar planı veya tevhid işlemi ile oluşmuş 5000-10000 m² yüz ölçüme sahip imar % 5 oranında, 10000 m² den büyük yüz ölçüme sahip imar parsellerinde ise % 10 oranında artırılır.

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

Son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik bulunmamaktadır. İmar yapılaşma koşullarında bir değişiklik bulunmamakta olup taşınmazın bulunduğu parselin lejandı 01.03.2023 tarih ve 49 sayılı Kepez Belediye Meclis Kararı ve 10.07.2023 tarih ve 529 Büyükşehir Meclis Kararı onayı ile "Bölgesel Ticaret" den "Ticaret + Konut" a çevrilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer almakta olan yapıya ait;

- 27.12.2012 tarih ve 1878 belge numaralı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı Ofis (işyeri) Binası amacıyla yol altı 1 kat (4,5m), yol üstü 3 kat (14,5m) olmak üzere 4 kat ve III-B yapı grubunda, 5.731 m² kapalı alan için verilmiştir.

- 17.05.2013 tarih ve 631 belge numaralı müteahhit değişikliği ruhsatı bulunmaktadır. Müteahhit değişikliği ruhsatı Ofis (işyeri) Binası amacıyla yol altı 1 kat (4,5m), yol üstü 3 kat (14,5m) olmak üzere 4 kat ve III-B yapı grubunda, 5.731 m² kapalı alan için verilmiştir.

- 13.01.2014 tarih ve 43 belge numaralı yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanım izin belgesi, Ofis (işyeri) Binası amacıyla yol altı 1 kat (4,5m), yol üstü 3 kat (14,5m) olmak üzere 4 kat ve III-B yapı grubunda, 5.731 m² kapalı alan için verilmiştir.

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

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Onaylı mimari projesi Kepez İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir. Parsel üzerindeki yapı, mimari projedeki kat isimlendirmelerine göre, -4,50 kotu + 0,00 kotu, +3,00 kotu(Asma Kat), +6,50 kotu, +10,25 kotu'ndan ibaret olmakla birlikte, Kat irtifak listesinde, +3,00 kotu(Asma Kat), 1. Kat olarak, +6,50 kotu 2. Kat, +10,25 kotu ise 3. kat olarak isimlendirilmiştir. Taşınmazlar bina konturları itibarıyla mimari projesine uygundur. Taşınmazın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılmamış olup tapudaki niteliği ile fiili kullanımı uyumsuz durumdadır. Parsel sınırları içerisinde sökülüp takılabilir tarzda tek katlı 20 m² kullanımlı tek katlı bir yapı bulunmaktadır. Değerlemede bu yapı dikkate alınmamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya İli, Kepez İlçesi, Hüsnü Karakaş (Tapuda Sütçüler) Mahallesi 26772 Ada 2 Parselde kayıtlı olmakla birlikte, parsel yüzölçümü 3.000 m²'dir. Ana gayrimenkul tapuda Arsa niteliğinde olmakla birlikte, halihazırda, kat irtifakı kurulmuştur. Parsel üzerinde -4,50 kotu + 0,00 kotu, +3,00 kotu(Asma Kat), +6,50 kotu, +10,25 kotu'ndan ibaret depo binası mevcuttur. Mimari projeye göre yapının -4,50 kotunda, kapalı otopark, su deposu, sığınak ve 2 nolu bağımsız bölüm eklentisi depolama alanı; +0,00 kotunda 2 adet oda ve yekpare hacim olarak bölümlenmesi yapılmış 1 nolu bağımsız bölüm; +3,00 kotunda(Asma Kat), 1 nolu bağımsız bölümden giriş alan yemekhane, revir, toplantı odası, 2 adet ofis, kiler ve 2 adet personel duşu; +6,50 kotunda yekpare hacim olarak tasarlanmış 2 nolu bağımsız bölüm ile kat holü; +10,25 kotunda yekpare hacim olarak tasarlanmış 3 nolu bağımsız bölüm ile kat holü bulunmaktadır. Teras katında, asansör makine dairesi ve kat holü bulunmaktadır. Toplam yapı alanı 5.731 m²'dir. Bodrum kat girişi binanın batı cephesindeki araç iniş rampası kullanılarak sağlanmaktadır. 1 nolu bağımsız bölüm girişi zemin katta yer alan binanın kuzey cephesindeki yükleme rampaları ve giriş kapısı kullanılarak, 2 ve 3 nolu bağımsız bölüm girişleri ise zemin kat seviyesinde, binanın kuzey ve batı köşe birleşimindeki merdiven kovası ve ana bina girişi kullanılarak sağlanmaktadır.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

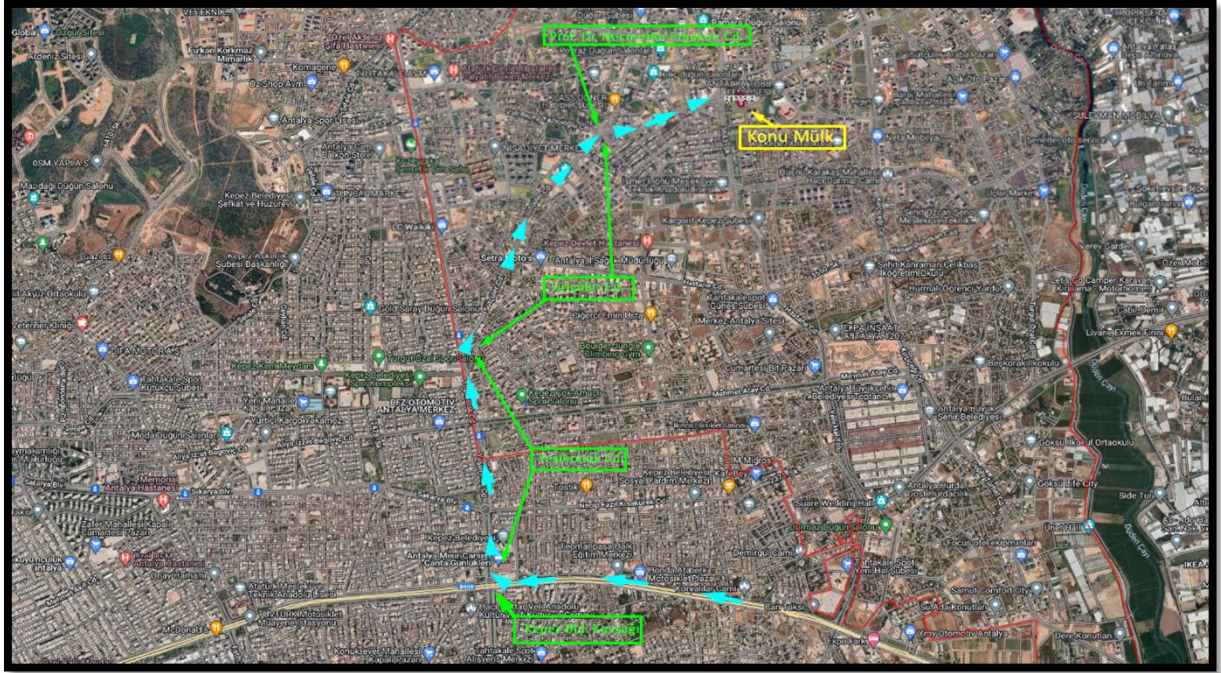
Değerleme konusu taşınmazlar Antalya İli, Kepez İlçesi, Hüsnü Karakaş Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi üzerindeki 46 dış kapı numaralı bina dahilinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge Kepez İlçesi'nin orta bölümünde yer almakla birlikte, bölge genelinde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

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



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya İli, Kepez İlçesi, (tapuda) Sütçüler Mahallesi, 26772 ada 2 parsel'de kayıtlı olmakla birlikte 3.000 m² yüz ölçümüne sahiptir. Yamuk geometrik formundaki parselin kuzeyde Prof Dr. Necmettin Erbakan Caddesi'ne yaklaşık 40 metre, batıda ise 3619 Sokak'a yaklaşık 85 metre cephesi bulunmaktadır. Parsel diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmazın cepheli olduğu Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, 6 şeritli bölünmüş asfalt yol vasfındadır. Bölge topografyası hafif eğimlidir. Parsel girişi kuzey ve doğu cephede yer alan demir doğrama bahçe giriş kapısından sağlanmaktadır. Parsel çevresi bazı bölümlerde betonarme üzeri demir çit, bazı bölümlerde ise yalnızca demir çit ile çevrelenmiştir. Parselin üzerinde yapı bulunmayan bölümü saha betonu ile kaplanmıştır. Parsel üzerindeki yapı, zemin kat (+0,00 kotu) seviyesinde yol kotuna göre yaklaşık 1,5 metre yüksekliktedir. Parsel üzerindeki yapı, betonarme yapı tarzında, tek bloktan ibaret olacak şekilde inşa edilmiştir. Teras çatılı yapının çevre duvarları tuğladır. Yapı -4,50 kotu + 0,00 kotu, +3,00 kotu(Asma Kat), +6,50 kotu, +10,25 kotu'ndan ibaret depo binası mevcuttur. Mimari projeye göre yapının -4,50 kotunda, kapalı otopark, su deposu, sığınak ve 2 nolu bağımsız bölüm eklentisi depolama alanı; +0,00 kotunda 2 adet oda ve yekpare hacim olarak bölümlenmesi yapılmış 1 nolu bağımsız bölüm; +3,00 kotunda(Asma Kat), 1 nolu bağımsız bölümden giriş alan yemekhane, revir, toplantı odası, 2 adet ofis, kiler ve 2 adet personel duşu; +6,50 kotunda yekpare hacim olarak tasarlanmış 2 nolu bağımsız bölüm ile kat holü; +10,25 kotunda yekpare hacim olarak tasarlanmış 3 nolu bağımsız bölüm ile kat holü bulunmaktadır. Teras katında, asansör makine dairesi ve kat holü bulunmaktadır. Toplam yapı alanı 5.731 m²'dir.

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



Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Antalya İli

Antalya İli, Türkiye'nin güneybatısında Batı Akdeniz'de konumlanmakta olup, Antalya Körfezi ve Batı Toroslar arasında yer almaktadır. İl; güney yönünden Akdeniz; batı yönünden Muğla ili, kuzey yönünden Burdur ve Isparta illeri, kuzeydoğu yönünden Konya ili, doğu yönünden ise Karaman ve Mersin illeri ile çevrilidir. Antalya İli; 29° 20'-32°35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasında konumlu olup, yüzölçümü 20.723 km²'dir. İdari Sınırlar 2013 yılında TBMM'de kabul edilen yeni Büyükşehir Belediyeleri kanunu ile Antalya iline bağlı 19 ilçe ve bu ilçe belediyeleri Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlanmış olup Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin hizmet alanı ilin mülki sınırlarına kadar genişletilmiştir. Aynı yasa ile Antalya tüm belde belediyeleri kapatılmış tüm köyler gibi bağlı oldukları ilçe belediyelerine birer mahalle olarak katılmışlardır. Günümüzde il sınırları içerisinde; Akseki, Aksı, Alanya, Demre (Eski Kale ilçesi), Döşemealtı, Elmalı, Finike, Gazipaşa, Gündoğmuş, İbradı, Kaş, Kemer, Kepez, Konyaaltı, Korkuteli, Kumluca, Manavgat, Muratpaşa ve Serik olmak üzere toplam 19 ilçe bulunmaktadır.

Ulaşım:

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



Nüfus ve Demografik Yapı

Tarihsel süreç içerisinde Antalya ilinin nüfus yapısına bakıldığında il nüfusunun sürekli artış gösterdiği görülmektedir. İl nüfusu özellikle bölgenin turizm bölgesi ilan edilmesinden sonra hızla artış göstermiştir. 1927 sayımında 206.270 olan nüfusu; 1965'te 486.910 kişiye, 1970'te 577.334 kişiye ve 1985 yılında 891.149 kişiye, 1990 yılında 1.132.211 kişiye, 2000 yılında ise 1.719.751 kişiye ulaşmıştır. Daha sonraki dönemlerde de artış gösteren nüfus 2007 -2015 döneminde yıllık %2 - %4 arasında değişen oranlarda artış göstererek 2015'te 2.288.456 kişi olarak tespit edilmiştir. 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre il nüfusu, 2.696.249 kişidir.

4.1.2 - Kepez İlçesi

Kepez Antalya'nın ana merkezinde bulunan 5 merkez ilçeden birisidir. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam eder. 2023 nüfus verilerine göre Kepez'de 614.135 kişi yaşamaktadır. 68 mahallesi vardır.

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

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

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

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

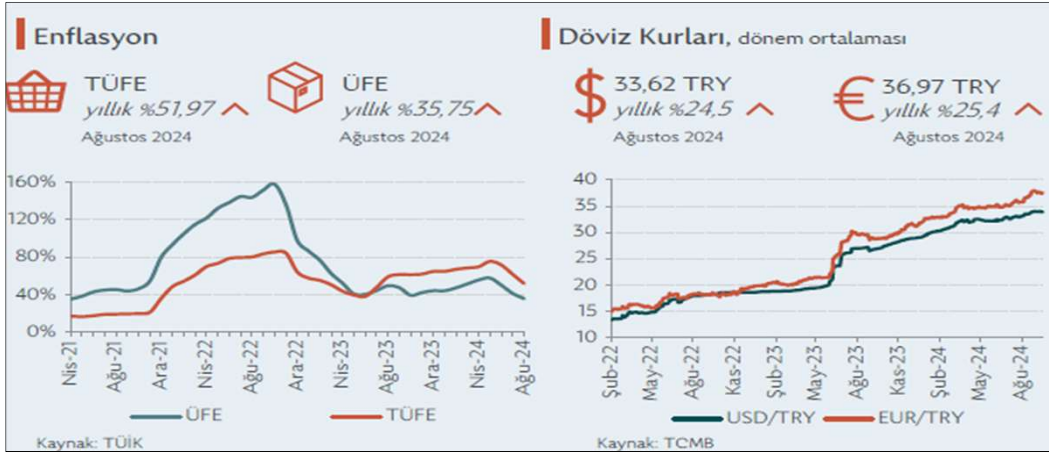


4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.
- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.
- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

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

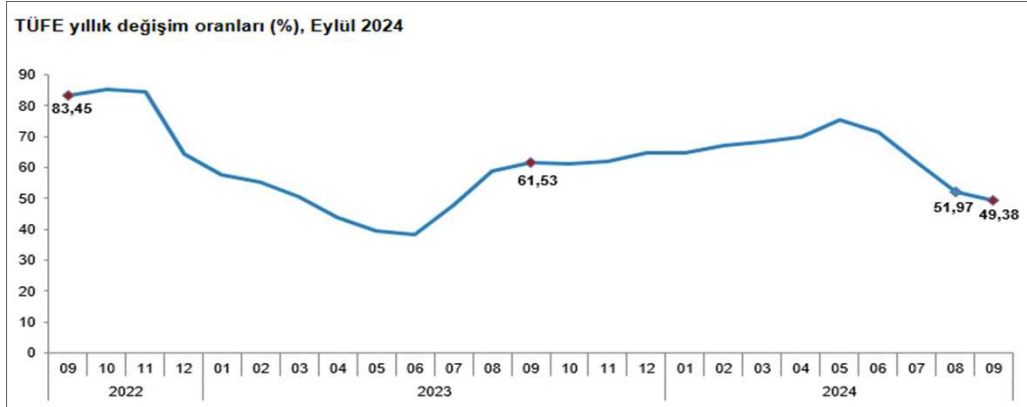
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlamaya davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyrin ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirlenmesine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açığı iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlamaya davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

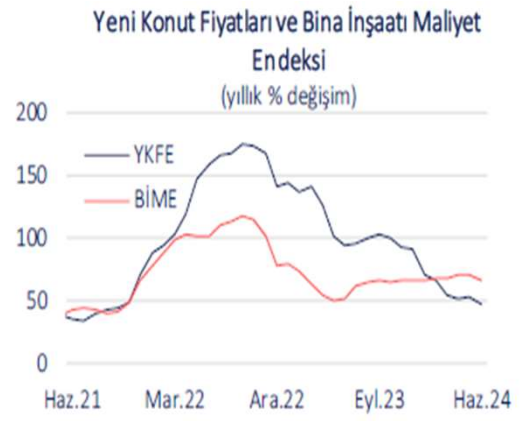
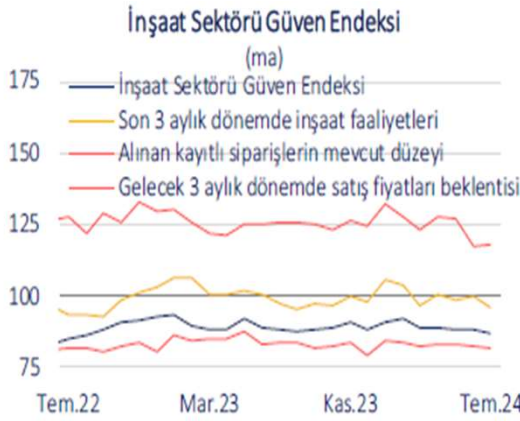
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

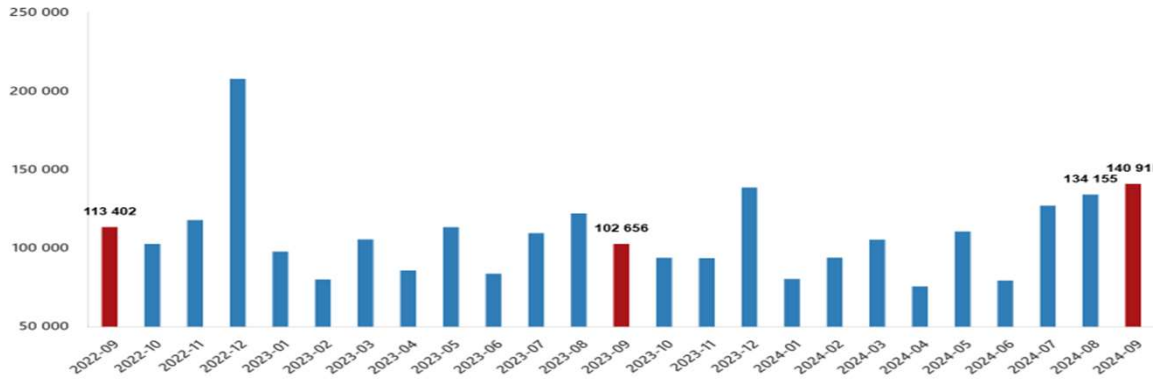
TÜİK, Konut satışı istatistik Eylül ayı verilerine göre;

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu.

Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

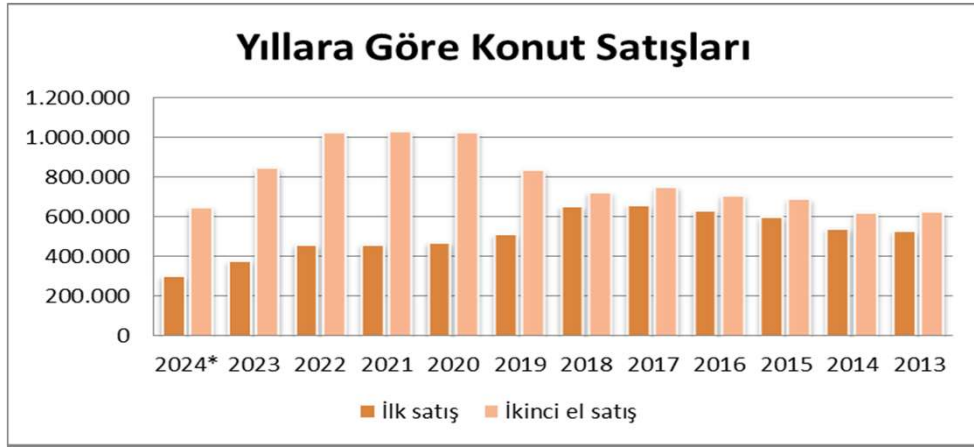
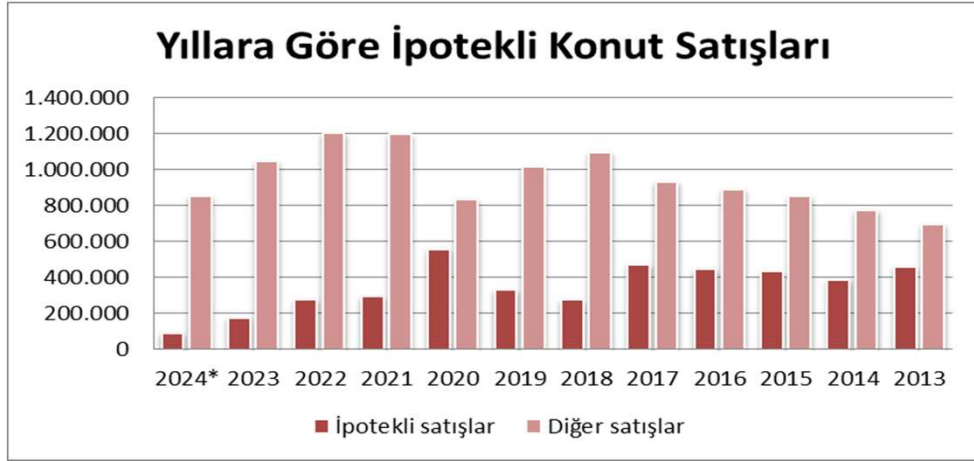
Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Eylül 2024
(Adet)



Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 oranında azalarak 2 bin 22 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin oldu.



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2024*	947.236	92.310	854.926	9,75%	947.236	300.879	646.357
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Eylül 2024 (TÜİK) (2024 yılı Ocak-Eylül ayı verilerini kapsamaktadır.)

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024 verilerine göre;

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 880	-7,7	699 960	-3,7	146 157 001	-3,5
	I	26 132	-22,1	131 079	-24,9	27 578 544	-19,6
	II	29 076	-4,8	144 994	-8,0	30 842 887	-2,9
	III	28 310	-7,0	145 953	-2,6	32 197 340	-3,4
	IV	44 362	0,8	277 934	13,7	55 538 229	6,6
2023		139 711	9,3	857 867	22,6	168 202 851	15,1
	I	23 896	-8,6	131 765	0,5	27 021 531	-2,0
	II	31 136	7,1	192 867	33,0	39 225 941	27,2
	III	35 495	25,4	198 252	35,8	39 436 673	22,5
	IV	49 184	10,9	334 983	20,5	62 518 705	12,6
2024							
	I	28 605	19,7	176 976	34,3	35 902 111	32,9
	II	24 082	-22,7	137 210	-28,9	27 105 409	-30,9

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüzölçüm %14,7 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 18,1 milyon m² iken; bunun 9,3 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 3,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

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

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam tarafından yayınlanan 2024 Ekim tarihli araştırma raporuna göre;
Ağustostan eylüle ülke genelindeki ve üç büyükşehirdeki cari konut fiyatı artış oranları enflasyon oranından daha düşük olduğu için hem ülke genelindeki hem de üç büyükşehirdeki reel (enflasyondan arındırılmış) satış fiyatı düşmüştür. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı eylülde ülke genelinde yüzde -18,6, İstanbul'da yüzde -19,2, Ankara'da yüzde -18,1, İzmir'de ise yüzde -15,3 olmuştur. Konut cari fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı ağustosa kıyasla ülke genelinde 2,5 puan azalarak yüzde 21,6'ya düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı 30.416 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 20,8, Ankara'da yüzde 22,4 ve İzmir'de yüzde 26,6 olmuştur. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 41.667 TL, Ankara'da 23.161 TL ve İzmir'de 35.633 TL'dir.

Konut talebi endeksi Eylül 2024'te Ağustos 2024'e kıyasla yüzde 1,2 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de artarken Ankara'da azalmıştır. Satılan konut sayısı ülke genelinde, Ankara'da ve İzmir'de azalırken İstanbul'da artmıştır. Satılık ilan sayısı ise hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde azalmıştır. Konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı ise geçen aya kıyasla ülke genelinde, İstanbul ve İzmir'de artmış, Ankara'da ise azalmıştır.

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır. Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.

Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiralari daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m2/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.

Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir. İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk oranı 2Ç 2024'te %1,1 olarak kaydedilmiştir. Projedeki ofis alanlarının pazara sunulmasıyla önemli bir ihtiyacı karşılaması beklenmektedir. Pazar koşullarının orta vadede mal sahibi dostu olmaya devam etmesi beklenirken pandemi döneminde hibrit çalışma düzeni ekseninde hızlı karar alarak ofis alanlarını küçülten şirketlerin tekrar büyüme faaliyetlerinde zorlandığı gözlemlenmektedir.

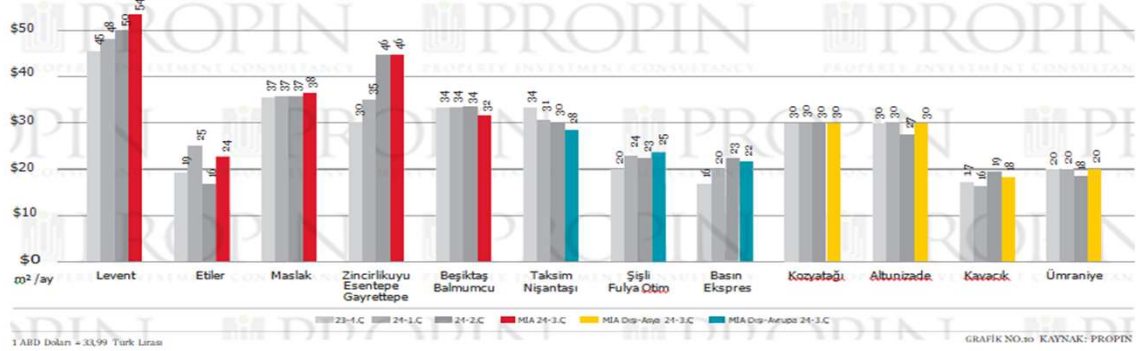
Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik sunan bölgelere yönelimi devam ederken, hazır dekorasyonlu ofis alanları inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından yüksek talep görmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır. Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi. MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay şeklinde kayıtlara geçti.

2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m² /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.

İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN “EN YÜKSEK KİRA” LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz. İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$29,74 olarak kaydedildi. Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiralari yükseltmeye devam ediyor. İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir. Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık olarak arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz. (Colliers, İstanbul Ofis Görünümü, 3.Çeyrek, 2024)

957.817 Asya Stok	806,15-TL Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	23,55-USD Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	6,05% Asya Boşluk Oranı
1.633.586 Avrupa Stok	1.196,75-TL Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	34,90-USD Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	12,04% Avrupa Boşluk Oranı
2.591.403 Toplam İstanbul Stok	1.051,12-TL İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	30,70-USD İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	9,83% Toplam İstanbul Boşluk Oranı

**İstanbul Ortalama A Sınıfı Ofis Kira Rakamları
(\$/m²/ay) / A Sınıfı 3. Çeyrek**

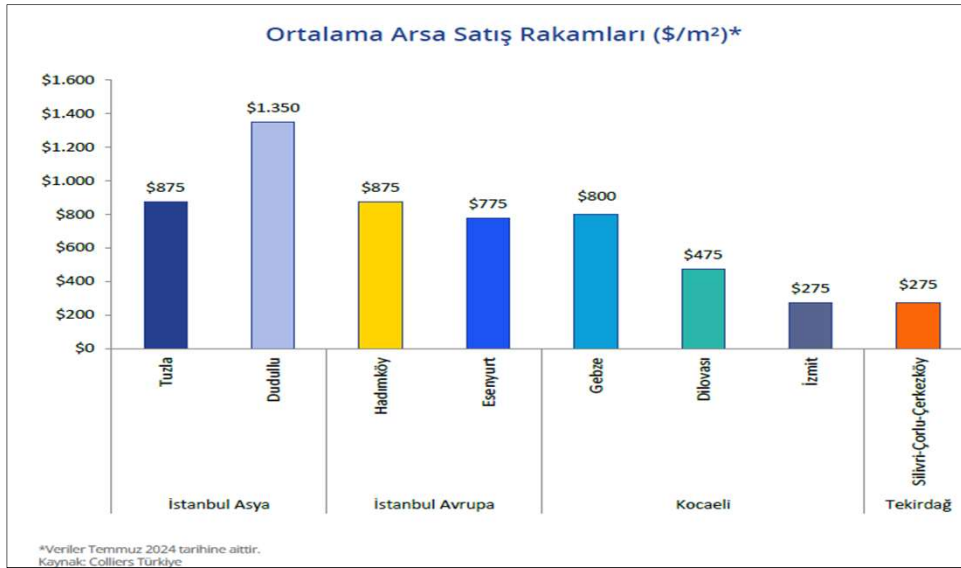


Lojistik Pazarına İlişkin Veri ve Analizler

Pandemi etkilerinin azalmasıyla birlikte 2022 yılında başlayan kiralama ve satın alma faaliyetlerindeki canlılık 2024 yılının ilk yarısında da 2023 yılına benzer bir şekilde seyretti. Pandemi öncesi seviyelere ulaşan üretim faaliyetleri ve özellikle 2022 yılında başlayan e-ticaret hacmindeki büyümenin 2024 yılında da 2023 yılındakine benzer bir eğilim ile devam etmesiyle birlikte, üretim tesislerine ve şehir lojistiğine (son kilometre lojistiği) olan talep artmaya devam ediyor. Bu gelişmeler ışığında Türkiye, Çin'e alternatif bir üretim merkezi olarak öne çıkmaya devam ediyor.

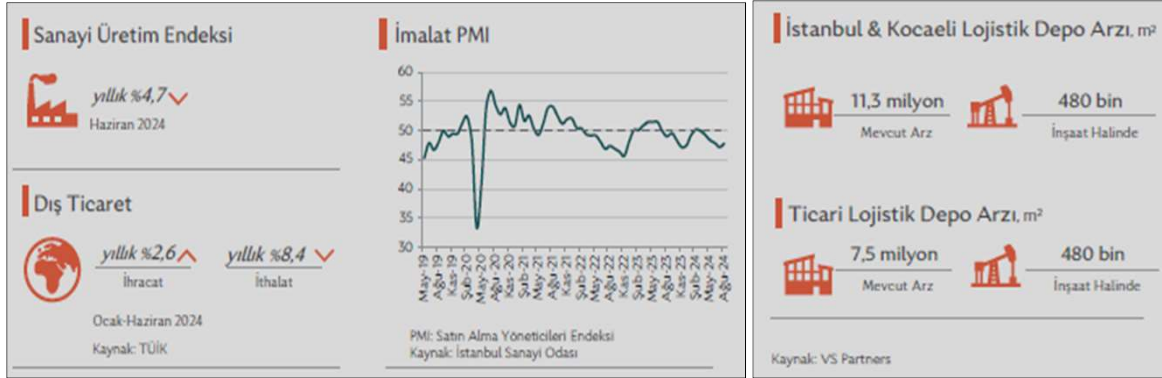
Endüstriyel piyasa araştırmamız, İstanbul ve yakın çevresinde 8 alt bölgede incelenmektedir. İncelenen bölgeler, Asya Yakası'nda Dudullu ve Tuzla, Avrupa Yakası'nda Esenyurt-Kıraç ve Silivri bölgeleridir. Ayrıca Gebze ve Dilovası ilçelerini içeren Kocaeli ili ile Çerkezköy ve Çorlu ilçelerini içeren Tekirdağ ili de endüstriyel bölgeler içinde incelenmektedir.

İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasında mevcut stokun %58'sini toplam 5.714.551m² büyüklüğündeki kiralanabilir alan oluşturuyor. Toplam stokun %32'si Gebze bölgesinde bulunurken; bu bölgeyi %28 ile Esenyurt-Kıraç ve %17 ile Tuzla bölgeleri takip ediyor. (Colliers Araştırma Raporu, 2024 İlk Yarı)



İmalat PMI endeksi, yılın ikinci çeyreği boyunca nötr 50 değerinin altında seyrederek, zayıflayan talebin üretim, istihdam ve satın alma faaliyetlerini azaltmasıyla Ağustos 2024'te 47,8 olarak kaydedilmiştir.

- İstanbul ve Kocaeli lojistik pazarlarında mevcut arz geçen yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında sınırlı bir artış göstererek, 11,3 milyon m2 seviyesine yükselmiştir.
- Sessiz geçen ilk çeyreğin ardından, devam eden müzakerelerin sonuçlanmasıyla, toplam lojistik depo kiralama işlem hacmi, üç kattan fazla artış göstererek yaklaşık 189 bin m2 olarak kaydedilmiştir. 3. Parti Lojistik şirketleri toplam kiralama işlemlerinde %55 pay ile ilk sıraya yerleşirken, beyaz eşya kategorisi %24 ve perakende %21 pay ile sıralamayı takip etmiştir.
- Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, güçlü talebin yanında kira gelirlerinde süregelen yükselişe rağmen, geliştiricilerin getiri beklentisi üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir. Diğer yandan, kiracıların daha büyük alanlara yönelik güçlü talebi paralelinde 2024'ün ilk yarısında kiralanan alanların ortalama büyüklüğü yaklaşık 27.000 m² seviyesinde gerçekleşirken, son 5 yılın ortalaması olan 14.500 m²'nin oldukça üzerinde kaydedilmiştir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kat mülkiyetine geçilmemiş olması

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

1 Ören Yapı

Tel 0542 393 68 64

Değerlemeye konu taşınmaza çok yakın konumda 26794 ada 2 parsel numaralı arsa satılık durumdadır. 2031 m² yüzölçümüne sahip arsa için 37.000.000 TL talep edilmektedir. Parsel Kaks:0.60 H:4 kat Konut alanında yer almaktadır. Sokak arasında konumlanmıştır. Lejant ve yapılaşma koşulları dezavantajlıdır.

SATILIK 2031 .-M² 37.000.000 .-TL 18.218 .-TL/M²

2 Sahibinden Satılık

Tel 0 530 418 20 62

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda 26678 ada 10 parsel numaralı arsa satılık durumdadır. 1200 m² yüzölçümüne sahip arsa için 25.500.000 TL talep edilmektedir. Parsel Kaks:0.60 H:4 kat Konut alanında yer almaktadır. Sokak arasında konumlanmıştır. Lejant ve yapılaşma koşulları dezavantajlıdır.

SATILIK 1200 .-M² 25.500.000 .-TL 21.250 .-TL/M²

3 Karaduman İnşaat Emlak

Tel 0535 439 45 39

Değerlemeye konu mülk ile aynı cadde üzerinde, taşınmaza 200 metre mesafede, E=0.60 yapılaşma koşulunda, H:7 kat 26478 Ada 1 Parsel'de kayıtlı, Ticaret + Konut imarlı, 4623 m² yüzölçümüne sahip arsa 89.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 4623 .-M² 89.000.000 .-TL 19.252 .-TL/M²

4 Sahibinden Satılık

Tel 0544 846 49 84

Taşınmaza yakın konumda, aynı cadde üzerinde bulunduğu beyan edilen, 2.000 m² yüzölçümüne sahip arsanın 614 m² hissesi 16.500.000 TL bedelle satılıktır. alana sahip, E=1,20 yapılaşma koşulundaki Ticaret+Konut imarlıdır. Ana cadde üzerindedir. Hisse satılmaktadır. Aynı imar koşullarına sahiptir.

SATILIK	614 .-M ²	16.500.000 .-TL	26.873 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 27-28-29 KASIM TOKİ İHALE SATIŞI

Tel

Antalya İli Muratpaşa İlçesi, Topçular Mahallesi 28161 ada 2 parsel numaralı taşınmaz ihale usulü ile satışa çıkarılmaktadır. 3210,30 m² yüzölçümlü parsel 54.575.610 TL muhammen bedel ile ihale edilecektir. Kentsel Dönüşüm Gelişme Alanı içerisinde yer alan parselde parsellasyon iptali bulunmaktadır.

SATILIK	3210,3 .-M ²	54.575.610 .-TL	17.000 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	-----------------	----------------------------

6 İstan Emlak

Tel 0551 145 11 31

Sütçüler Caddesi üzerinde yer alan 10.000 m² kapalı alana sahip toplam 43 tapudan oluşan yapı satılık durumdadır. 35 mesken, 8 ticari tapudan oluşan projede ticari dükkanların bir kısmının düğün salonu olarak faal olarak kullanıldığı beyan edilmiştir. 225.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	10000 .-M ²	225.000.000 .-TL	22.500 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

7 Riba Exclusive Gayrimenkul

Tel 0545 560 07 59

450 m² bodrum, zemin, asma katlı ticari alan, 300 m² mesken alanı olarak iskanlı bina aynı lokasyonda yer almaktadır. İstenirse konut alanının da ticari olarak değerlendirilip plazaya çevrilebileceği beyan edilmiştir. 22.950.000 TL bedelle satılıktır. 140.000 TL bedelle de kiralıktır. Metraj olarak küçüktür.

SATILIK	750 .-M ²	22.950.000 .-TL	30.600 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

KİRALIK	750 .-M ²	140.000 .-TL	187 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

8 Platin Gayrimenkul Antalya

Tel 0543 590 07 24

Göksu Mahallesi'nde 3 katlı dükkan kiralık durumdadır. Ana cadde üzerinde depolu ve asma katlı olarak 300 m² paçal kullanımlı dükkan 55.000 TL bedelle kiralıktır. Dükkan olması açısından m² birim değerinin daha yüksek olacağı düşünülmektedir. Metraj olarak küçüktür. Nitelik olarak dükkan niteliklidir.

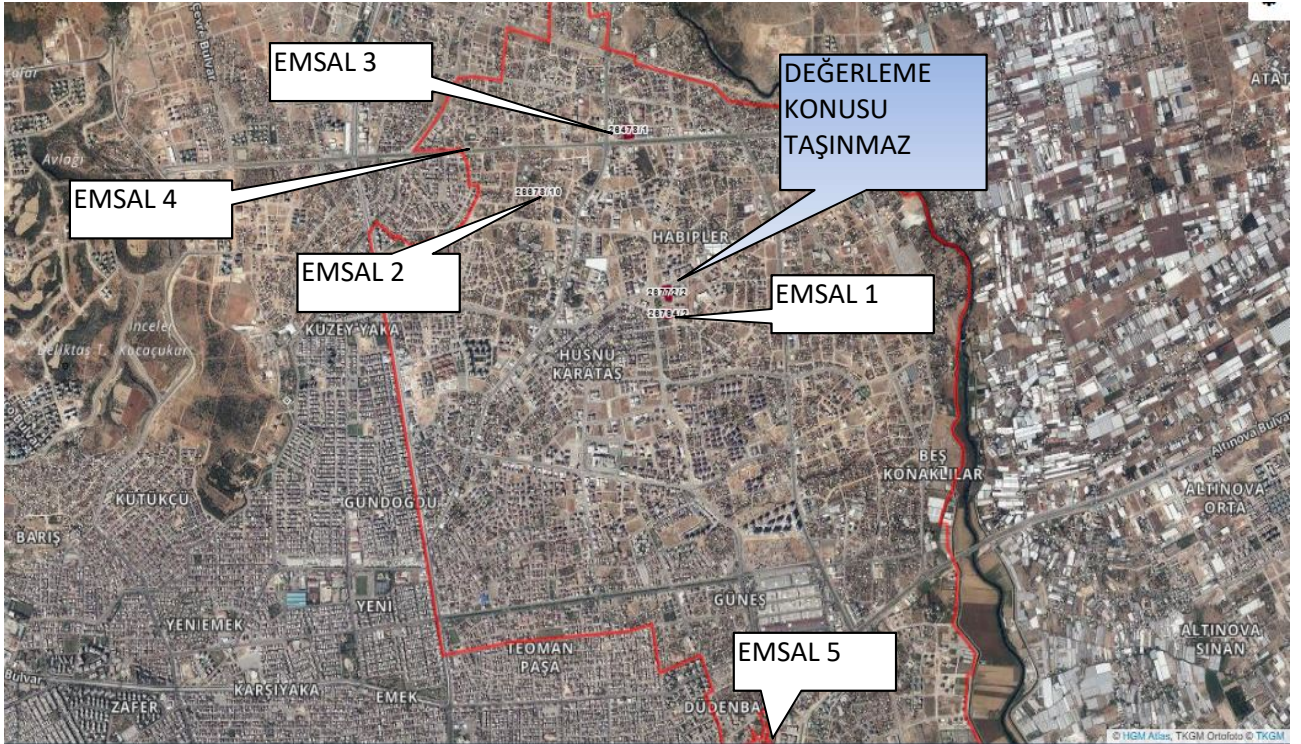
KİRALIK	300 .-M ²	55.000 .-TL	183 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

9 Metin Özçelik İnşaat Emlak

Tel 0536 675 72 54

Düden Mahallesi içerisinde içinde ofisi olan 1.000 m² depo yıllık 950.000 TL bedelle kiralıktır. Yıllık bedelle kiralandığı için aylık kira m² bedelinin daha düşük olabileceği düşünülmektedir.

KİRALIK	1000 .-M ²	80.000 .-TL	80 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 26772 ADA 2 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		37.000.000 SATILIK 0%	25.500.000 SATILIK 0%	89.000.000 SATILIK 0%	16.500.000 SATILIK 0%	54.575.610 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	3.000,00	2.031 18.218 0%	1.200 21.250 -5%	4.623 19.252 15%	614 26.873 -15%	3.210 17.000 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA 0%	ARSA 0%	ARSA 0%	ARSA 0%	ARSA 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1.20	E:0.60 30%	E:0.60 30%	E:0.60 H:7 kat 30%	E:1.20 0%	kentsel dönüşüm gelişim alanı 15%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	15%	10%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	0%	10%	25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-20%	-20%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME		20%	10%	35%	0%	55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	24.890	21.861	23.375	25.990	26.873	26.350

Değerleme konusu taşınmaz depo binası nitelikli olup, benzer nitelikteki ticaret+konut imarlı arsa değerleri hesaplanmak sureiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın arsa değeri için bölgedeki arsa emsalleri incelenmiş olup, karayollarına cephesi bulunan arsalar tercih edilmeyip daha iç bölgelerde yer alan arsa emsalleri tercih edilmiştir. (Bu nedenle Emsal 1-2-3-4 nolu emsaller tercih edilmiştir.) Emsal düzeltme tablosuna göre kullanım alanının büyük olması nedeniyle 26772 ada, 2 parselin, arsanın birim m² değerinin 24.890 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Kira emsalleri incelenmiş olup arsa büyüklüğü ve arsa üzerindeki yapıların büyüklüğü dikkate alınarak taşınmaz için 105.-TL/m² kira birim değeri öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
26772	2	3.000,00	24.890	74.670.000,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				74.670.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

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

TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Arsa Değeri	24.890 .-TL/M²	X	3.000,00 M²	=	74.670.000 .-TL
1 BB	15.225 .-TL/M²	X	1.717,00 M²	=	26.141.325 .-TL
2 BB	15.225 .-TL/M²	X	1.460,00 M²	=	22.228.500 .-TL
3 BB	15.225 .-TL/M²	X	955,00 M²	=	14.539.875 .-TL
Ortak Alan	13.050 .-TL/M²	X	1.599,00 M²	=	20.866.950 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	40.553.350 .-TL
				TOPLAM =	199.000.000 .-TL
				TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =	199.000.000 .-TL

TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ					
Blok	Bağ. Böl. No.	Nitelik	Brüt Alan (m²)	Birim M² Değeri (TL/m²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
	1-2-3	İşyeri	5731,00 m ²	34.723	199.000.000 TL

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMUNDAKİ DEĞERİ					
Blok	Bağ. Böl. No.	Brüt Alan (m²)	Tamamlanma oranı	Birim M² Değeri (TL/m²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
	1-2-3	5731,00 m ²	99%	34.374	197.000.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (.-TL)	74.670.000 TL
-------------------------------	---------------

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	197.000.000 TL
TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (.-TL)	199.000.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların bulunduğu kat, cephesi, alan ve tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değeri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

26772 ADA 2 PARSEL VE ÜZERİNDE YER ALAN BİNALARIN AYLIK KİRA DEĞERİ	600.000,00
--	------------

Toplam Alanı (m²)	m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
5731,00	104,69	600.000,00	7.200.000,00
TOPLAM		600.000,00	7.200.000,00

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

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2024 tarihli toplam değeri için;

197.000.000 .-TL

(Yüz Doksan Yedi Milyon TürkLirası)

Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;

236.400.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

3 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	197.000.000 TL
3 ADET TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (.-TL)	199.000.000 TL

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Onur Fuat TINAZ

Lisans No: 401153

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.