

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ,
ÇANDIR MAHALLESİ,
2 ADET DEPONUN**

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-2410182
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET DEPO
DEĞERLEME ADRESİ	ÇANDIR MAHALLESİ, MEHMET AKİF CADDESİ NO:16A - 16B SERİK / ANTALYA
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 değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme 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 deponun 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-2410182 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A. 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-2310140		
Rapor Tarihi	3.01.2024		
Rapor Konusu	2 ADET DEPO		
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN A. Özgün HERGÜL Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	745.000.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

TAPU BİLGİLERİ (136 ADA 1 PARSEL A BLOK 1 BB)			
İLİ	: ANTALYA	MEVKİİ	:
İLÇESİ	: SERİK	SINIRI	:
BUCAĞI	:	YEVMIYE NO	: 30575
MAHALLESİ	: ÇANDIR	CİLT NO	: 1
KÖYÜ	:	SAHİFE NO	: 1
SOKAĞI	:	TAPU TARİHİ	: 04.08.2022
ANA GAYRİMENKUL			
PAFTA NO	:	PARSEL NO	: 1
ADA NO	: 136	YÜZÖLÇÜMÜ	: 69021,27 M²
NİTELİĞİ	: 2 BLOK TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI		
BAĞIMSIZ BÖLÜM			
NİTELİĞİ	: DEPO	MALİKİ	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ARSA PAYI	: 17369 / 42483	HİSSE ORANI	: 1 / 1
BLOK NO	: A	EKLENTİSİ	:
KAT NO	: ZEMİN	TAPU CİNSİ	: KAT MÜLKİYETİ
BAĞ.BÖL. NO	: 1		
TAŞINMAZ ID	: 122745441		
ENLEM BOYLAM	: 36.9604, 31.0496		
UAVT KODU	: 4037500065		

TAPU BİLGİLERİ (136 ADA 1 PARSEL B BLOK 1 BB)			
İLİ	: ANTALYA	MEVKİİ	:
İLÇESİ	: SERİK	SINIRI	:
BUCAĞI	:	YEVMIYE NO	: 30575
MAHALLESİ	: ÇANDIR	CİLT NO	: 1
KÖYÜ	:	SAHİFE NO	: 2
SOKAĞI	:	TAPU TARİHİ	: 04.08.2022
BAĞIMSIZ BÖLÜM			
NİTELİĞİ	: DEPO	MALİKİ	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ARSA PAYI	: 25114 / 42483	HİSSE ORANI	: 1 / 1
BLOK NO	: B	EKLENTİSİ	:
KAT NO	: ZEMİN	TAPU CİNSİ	: KAT MÜLKİYETİ
BAĞ.BÖL. NO	: 1		
TAŞINMAZ ID	: 122745442		
ENLEM BOYLAM	: 36.9604, 31.0496		
UAVT KODU	: 1963970015		

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın 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. Her iki taşınmazın da tapu kayıtlarında müştereken aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır:

Beyan: Diğer (Konusu: 04.08.2022 tarih ve 30575 yevmiyeli İmar Uygulaması neticesinde bu bağımsız bölümün kayıtlı olduğu ana taşınmazda Serik Belediyesinin zemine yönelik 2827893/6902127 (28278,93 m² lik) hissesi vardır.) (Tarih:04.08.2022 Yevmiye No:30575)

Beyan: Diğer (Konusu: 5393 Sayılı Belediye Kanunun 15. Maddesi gereğince 08.11.2018 tarih ve 149 nolu kararı ile Kamu Yararı Kararı vardır.) (Tarih: 13.11.2018 Sayı: 9770) (Tarih:14.11.2018 Yevmiye No:17822)

Beyan: 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (Tarih:10.11.2014 Yevmiye No:12599)

Beyan: Diğer (Konusu: tarım reformu genel müdürlüğünün 8817180 sayılı yazısına istinaden Parsel serik ovası koruma alanları içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşim alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 sk kapsamında izin almadan tarımsa üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 30/07/2024 Sayı: 13386149 (Şablon: Diğer) (05.08.2024-39126)

Beyan: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı) (22.12.2023-66917)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme tarihinde Serik Belediyesi'nde ve Serik Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 04.08.2022 tarih ve 30575 yevmiye numaralı işlem hakkında bilgi alınmıştır. Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazın herhangi bir hissesinin Serik Belediyesi'ne tescilinin gerçekleşmediği beyan edilmiştir. Serik Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü'nden alınan sözlü bilgiye göre, mülk sahibinin İmar Uygulaması konusunda açmış olduğu yürütmenin durdurulması konulu davanın, yerel mahkeme tarafından reddedildiği, Konya Bölge İdare Mahkemesi'nde istinaf aşamasında olduğu; ayrıca Serik Belediyesi tarafından, ortaklığın giderilmesi konulu dava açıldığı ancak henüz sonuçlanmadığı bilgisi alınmıştır. Reysaş GYO. A.Ş den alınan bilgiye göre "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine istinaden değişiklik işlemi gören parselin eski zaiyat oranının %45'e tamamlanmasına ve yeni oluşan parselde Serik Belediye Başkanlığı'nın şirketin gayrimenkulüne hissedar olmasına ilişkin karar ve uygulamalar ile ilgili Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 2022/1012 Esas sayılı dosyası ile iptal davası açılmıştır. Davamız derdest olup şu an Antalya Bölge İdare Mahkemesi'nde incelemededir. " Bu kapsamda sürecin devam ediyor olmasına karşın ilgili belediyece tapu siciline şerh düşülmüş olması durumu dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

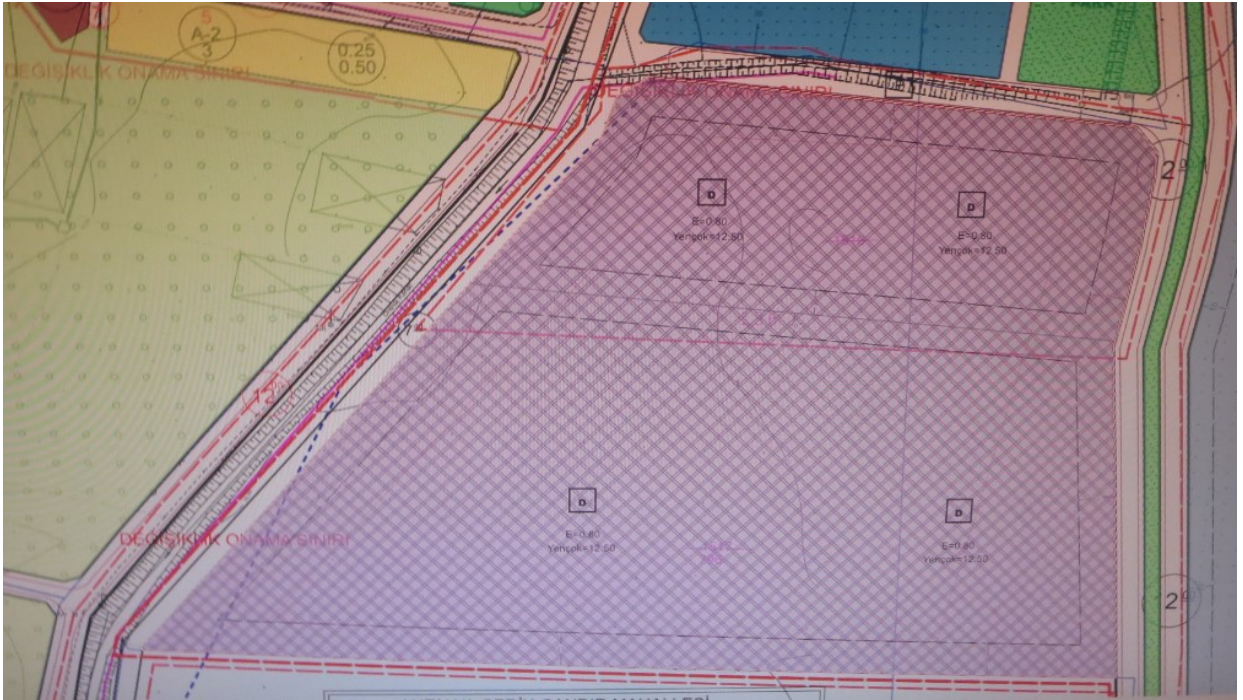
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı taşınmazların 04.08.2022 tarih ve 30575 yevmiye numarası ile imar uygulaması nedeni ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edildiği görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Serik Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede plan ve parselasyon iptali gerçekleştirildiği 12.06.2024 tarih ve 441 sayılı Meclis Kararı ile tekrar planın onandığı bilgisi edinilmiştir. Emsal=0,80, Yencok= 12,50m. olarak uygulanacak olup, "Depolama" alanında kalmaktadır. Parsel yapılaşma koşulları ve yüzölçümünde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. İmar Uygulama biriminden edinilen bilgiye göre değerleme konusu parselin malik firması ile Belediye arasındaki hukuki sürecin devam ettiği fakat ruhsat başvurusu veya imar açısından parselin bir kısıtlamasının bulunmadığı bilgisi alınmıştır.



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

Serik Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede plan ve parselasyon iptali gerçekleştirildiği 12.06.2024 tarih ve 441 sayılı Meclis Kararı ile tekrar planın onandığı bilgisi edinilmiştir. Emsal=0,80, Yençok= 12,50m. olarak uygulanacak olup, "Depolama" alanında kalmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu mülke ait imar arşiv dosyası içerisinde, düzenlenen evraklar eski parsel numarası (0/1561 Parsel) için düzenlendiği tespit edilmiştir. Konu parsel üzerinde yer almakta olan yapıya ait;

- **A Blok için:** 24.02.2015 tarih ve 191/5336 nolu yeni yapı ruhsatı ile 12.08.2015 tarih ve 158/4220 nolu yapı kullanım izin belgeleri düzenlenmiştir. Yapı ruhsatı Depo amacıyla yol altı 0 kat, yol üstü 1 kat (11,1m) olmak üzere 1 kat ve II-B yapı grubunda, 17.369 m² kapalı alan için verilmiştir.

- **B Blok için:** 24.02.2015 tarih ve 191/5336 nolu yeni yapı ruhsatı ile 29.06.2016 tarih ve 103 nolu yapı kullanım izin belgeleri düzenlenmiştir. Yapı ruhsatı Depo amacıyla yol altı 0 kat, yol üstü 1 kat (11,1m) olmak üzere 1 kat ve II-B yapı grubunda, 25.114 m² kapalı alan için verilmiştir. **Enerji Kimlik Belgesi:** 20.07.2015 tarih ve S344E183D9882 nolu enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. (C Enerji Performansı)

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)
136/1 (Eski:1561 Parsel) (A Blok)	24.02.2015	191/5336	Yeni Yapı	Depo	1	0	1	1	II-B	17.369,00
136/1 (Eski:1561 Parsel) (B Blok)	24.02.2015	191/5336	Yeni Yapı	Depo	1	0	1	1	II-B	25.114,00
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)
136/1 (Eski:1561 Parsel) (A Blok)	12.08.2015	158/4220	Yeni Yapı	Depo	1	0	1	1	II-B	17.369,00
136/1 (Eski:1561 Parsel) (B Blok)	29.06.2016	103	Yeni Yapı	Depo	1	0	1	1	II-B	25.114,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Onaylı mimari projesi Serik İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir. Taşınmazın incelenen mimari projesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken tüm yasal belgeler alınmış, cins tashihi yapıp kat mülkiyetine geçilmiştir. Taşınmazın fiili kullanımı ile tapudaki niteliği birbiri ile uyumludur.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapının Yapı Denetim Hizmeti, Kızıltoprak Mah. 943. Sok. Hatice Yeken Apt. No:21/7 Muratpaşa/Antalya adresinde kayırlı Akdeniz Bilgin Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından verilmiş olup, yapı kullanım izin belgesi alınmıştır.

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

20.07.2015 tarih ve S344E183D9882 nolu enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Enerji performans grubu A dir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi 136 Ada 1 Parsel'de kayıtlı olmakla birlikte, parsel yüzölçümü 69.021,27 m²'dir. Ana gayrimenkul tapuda "2 Blok Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" niteliğindedir. Kat mülkiyeti kurulmuştur. Tek katlı ana gayrimenkul, birbirine bitişik A ve B olarak adlandırılmış 2 bloktan oluşmaktadır. Her blokta 1'er adet depo nitelikli bağımsız bölüm mevcuttur.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

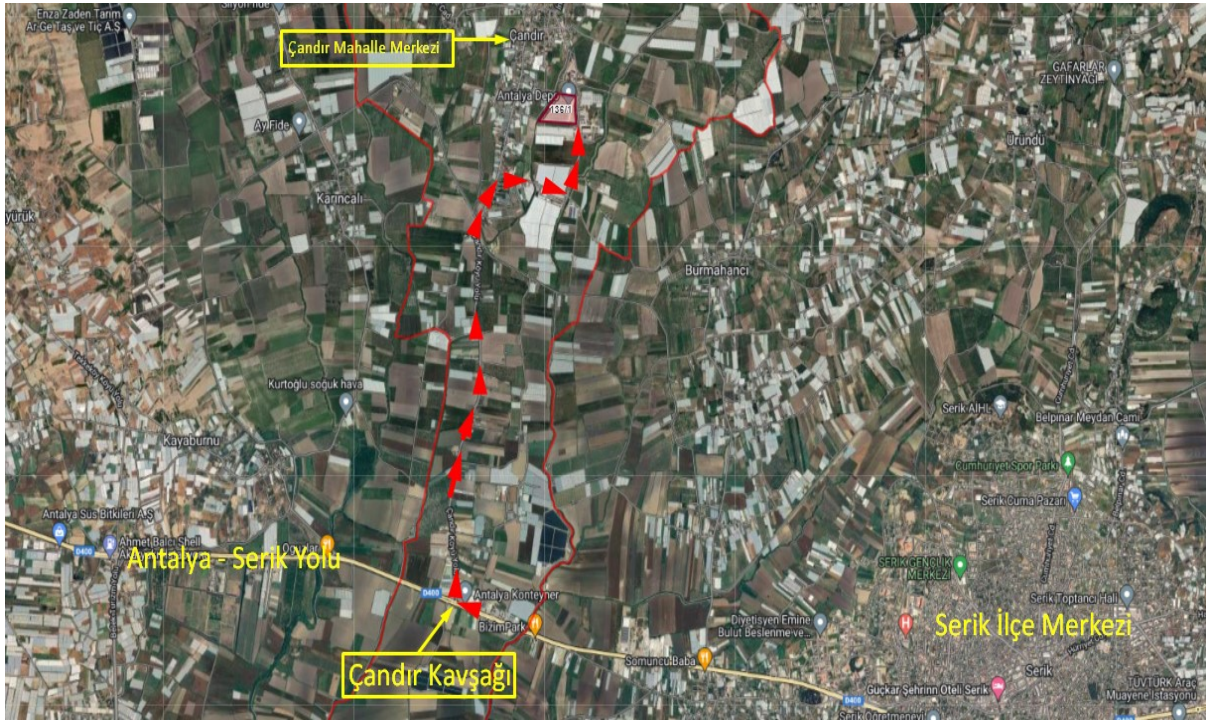
Değerleme konusu taşınmazlar Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, Mehmet Akif Caddesi üzerindeki 16A ve 16B dış kapı numaralı depo nitelikli gayrimenkullerdir. Taşınmazın bulunduğu bölge Serik İlçesi'nin batı bölümünde, Çandır Mahalle merkezinin güneydoğusunda yer almakla birlikte, bölge genelinde sera ve seyrek depo yapıları ile tarım arazileri yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Antalya Serik Film Stüdyoları, Serik Çok Programlı Lisesi, Çandır Mahalle merkezi gibi nirengi noktaları yer almaktadır. Parsel doğuda, Mehmet Akif Caddesi'ne, batıda su kanalına, diğer yönlerden ise komşu parsellere cephelidir. Parsel batı ve güney yönünde komşu parseller ile çevrelenmiştir. Bölgede su ve elektrik şebekesi bulunmakta olup, kanalizasyon mevcut değildir. Parselin koordinatları; "36.9604, 31.0494" . dır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölge Serik İlçesi'nin batı bölümünde, Çandır Mahalle Merkezi'nin güneydoğusunda yer almakla birlikte, Serik İlçe Merkezi'ne 10km, Serik Toptancı Hali'ne 13 km, Antalya Toptancı Hali'ne yaklaşık 36km, Antalya Limanı'na yaklaşık 54 km, Antalya Havalimanı'na yaklaşık 30 km mesafededir. Taşınmaza ulaşım tarifi şu şekildedir: Çevreyolu Çandır kavşağı kullanılarak, kuzeye dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 3,5 km ilerledikten sonraki yol ayrımında sağa Stad Caddesi'ne devam edilir. Stad Caddesi bitiminde sola Mehmet Akif Caddesi'ne dönülür. Taşınmaz yaklaşık 750 metre ileride sol kolda yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar Antalya-Serik arası ana yola yaklaşık 5.80 km. mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 136 ada 1 parsel'de kayıtlı olmakla birlikte 69.021,27 m² yüz ölçümüne sahiptir. Yamuk geometrik formundaki parselin doğuda Mehmet Akif Caddesi'ne yaklaşık 240 metre cephesi bulunmaktadır. Parsel batıda su kanalına, diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmazın cepheli olduğu Mehmet Akif Caddesi, 2 şeritli stabilize yol vasfındadır. Bölge topografyası hafif eğimlidir. Parsel çevresi demir çit ve betonarme bahçe duvarı ile çevrelenmiştir. A ve B Blok'un bulunduğu kısımlarda bahçe kullanımı, demir çit ile bölümlenmiştir. Parselin tamamı saha betonu ile kaplanmıştır. Parsel üzerindeki yapı, tek katlı, bahçe kotuna göre yaklaşık 1,5 metre yüksekliktedir. Parsel üzerindeki yapı, prefabrik betonarme yapı tarzında, birbirine bitişik 2 bloktan ibaret olacak şekilde inşa edilmiştir. Prefabrik makas taşıyıcı sistemli yapının çevre duvarları ve çatısı poliüretan dolgulu sandviç paneldir.

Bina	Kat Adedi	Alan
A Blok 1 No'lu BB	1	17.369,00
B Blok 1 No'lu BB	1	25.114,00
TOPLAM		42.483,00

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	IIB
Kullanım Amacı	:	Depolama Tesis
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Diğer
Kanalizasyon	:	Yok
Su Deposu	:	Var
Hidrofor	:	Yok
Asansör	:	Yok
Jeneratör	:	Var
Yangın Tesisatı	:	Var
Çatı Tipi	:	Sandviç Panel
Dış Cephe	:	Sandviç Panel
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

A Blok 1 nolu bağımsız bölüm, binanın kuzey bölümünde, 17.369 m² kapalı alana sahiptir. Tek kattan oluşmakla birlikte, saçak altı kat yüksekliği 11 metredir. Yaklaşık 9.000 m² bahçe kullanımı mevcuttur. Mimari projesine göre; 2 adet oda, crossdock bölümü, ofis alanları ve depo alanı olarak bölümlenmiştir. Zeminler epoksi uygulanmış beton ile kaplanmıştır. Doğu cephesinde 25 adet, kuzey cephede ise 5 adet seksiyonel kapı ve yükleme rampası bulunmaktadır. **B Blok 1 nolu bağımsız bölüm**, binanın güneyinde yer almakla birlikte, tek katta 25.114 m² kapalı alana sahiptir. Saçak altı kat yüksekliği 11 metredir. Yaklaşık 15.000 m² bahçe kullanımı mevcuttur. Mimari projesine göre; yekpare depo alanı ve teknik alanlardan oluşmaktadır. Zeminler epoksi uygulanmış beton ile kaplanmıştır. Doğu cephesinde 15 adet, güney cephede ise 15 adet seksiyonel kapı ve yükleme rampası bulunmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz bina konturları itibariyle mimari projesine uygundur.

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.



Harita 1 - Antalya'nın Konumu

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.

Coğrafi Yapı ve İklim

Antalya il topraklarının büyük bir kısmı dağlık alanlardan oluşmakta olup, Toros dağlarının bir çok tepesi 2.500 m. – 3.000 m'yi aşmaktadır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Antalya ili iklimi genel olarak Akdeniz iklimine girmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. İç kesimlerde ise “Soğuk Yarı-Kara İklim” tipi görülmektedir. Antalya'nın kıyı bölgesinde yazlar uzun ve sıcak geçmektedir. Yağmur, Aralık, Ocak ayları ile çok nadir olarak ilk ve sonbahar aylarında sağanak halinde yağmaktadır.

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 - Serik İlçesi

Serik, Türkiye Cumhuriyeti'nin Akdeniz Bölgesi'ne bağlı Antalya'nın bir ilçesidir. Antalya ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Antalya ilinin önemli bir turizm merkezidir. İlçenin yaz mevsimlerinde turizm ile artan nüfusu, kış mevsimlerinde öğrencilerin ilçeden ayrılmasıyla oldukça düşer. Antalya il merkezinin yaklaşık 30 km. doğusunda bulunan ilçe merkezi, kıyından 7 km. içeridedir. Serik ilçe merkezi, Antalya'nın 30 km doğusundadır. Akdeniz'de 22 km kıyı şeridinde sahip olan ilçe, merkezi 8 km içeride, denizden 26 m yüksekliktedir. Kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 km²'dir. Bunun 45.360 hektarı tarım arazisi, 65.764 hektarı da orman arazisidir. Serik, Antalya Ovası'nın doğuya doğru uzanan bir parçasını teşkil eder. Serik ilçesi batıda Antalya merkeze bağlı Aksu ilçesi, doğuda Manavgat ilçesi, kuzeyde Burdur'un Bucak ilçesi ile Isparta'nın Sütçüler ilçesi, güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir.

Dağlık kesimlerinde hayvancılık, ormancılık, ova kesimlerinde de ziraatçılık özellikle turfanda sebzeçilik yapılmaktadır. Ticari hayatı Antalya şehir merkezine bağlıdır. İlçenin kuzeyinde batı Toros Dağları yükselmeye başlar.

Serik, Türkiye Cumhuriyeti'nin Akdeniz Bölgesi'ne bağlı Antalya'nın bir ilçesidir. 2022 sonu itibarıyla nüfusu 139.545'tir. Antalya ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Antalya ilinin önemli bir turizm merkezidir. İlçenin yaz mevsimlerinde turizm ile artan nüfusu, kış mevsimlerinde öğrencilerin ilçeden ayrılmasıyla oldukça düşer. Antalya il merkezinin yaklaşık 30 km. doğusunda bulunan ilçe merkezi, kıyından 7 km. içeridedir. Serik ilçe merkezi, Antalya'nın 30 km doğusundadır. Akdeniz'de 22 km kıyı şeridinde sahip olan ilçe, merkezi 8 km içeride, denizden 26 m yüksekliktedir. Kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 km²'dir. Bunun 45.360 hektarı tarım arazisi, 65.764 hektarı da orman arazisidir.

Serik, Antalya Ovası'nın doğuya doğru uzanan bir parçasını teşkil eder. Serik ilçesi batıda Antalya merkeze bağlı Aksu ilçesi, doğuda Manavgat ilçesi, kuzeyde Burdur'un Bucak ilçesi ile Isparta'nın Sütçüler ilçesi, güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir.

Dağlık kesimlerinde hayvancılık, ormancılık, ova kesimlerinde de ziraatçılık özellikle turfanda sebzeçilik yapılmaktadır. Ticari hayatı Antalya şehir merkezine bağlıdır. İlçenin kuzeyinde batı Toros Dağları yükselmeye başlar.

İlçede Akdeniz iklimi hakimdir. Yazlar kurak ve sıcak, kışlar ılık ve yağışlı geçer (tabii bazen değişebilir). Bu iklimin sonucu olarak doğal bitki örtüsü de makilerdir. Bölgenin en önemli akarsuları, Köprüçay ve Aksu Çayıdır.

22 kilometrelik kıyı şeridinde sahip olan ilçenin turistik yerlerin başında kıyı kesimindeki Belek gelmektedir. Bu belde son dönemlerde gerek ülke genelinde, gerekse dünya çapında turizm açısından sayılı yerlerdendir. Özellikle çağdaş tesisleri ve golfle anılan lüks tatil köyleri ile ünlüdür. Yılda 3 milyon turistini uğradığı Belek'te 50'den fazla 5 yıldızlı otel bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Belek kumsalının uzantısında Boğazkent de yazlıkları ve turistik tesisleriyle önem kazanmaktadır. 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre ilçe nüfusu 141.569 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

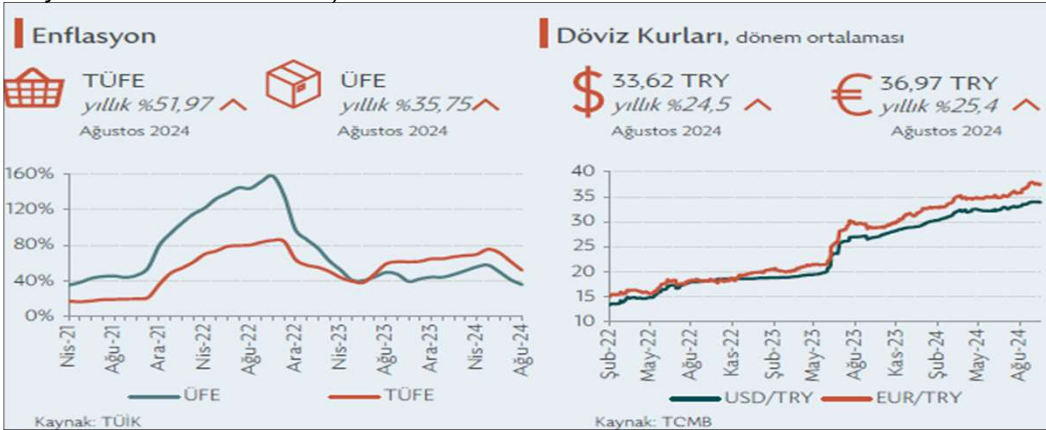
Türkiye Ekonomik Görünüm

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)

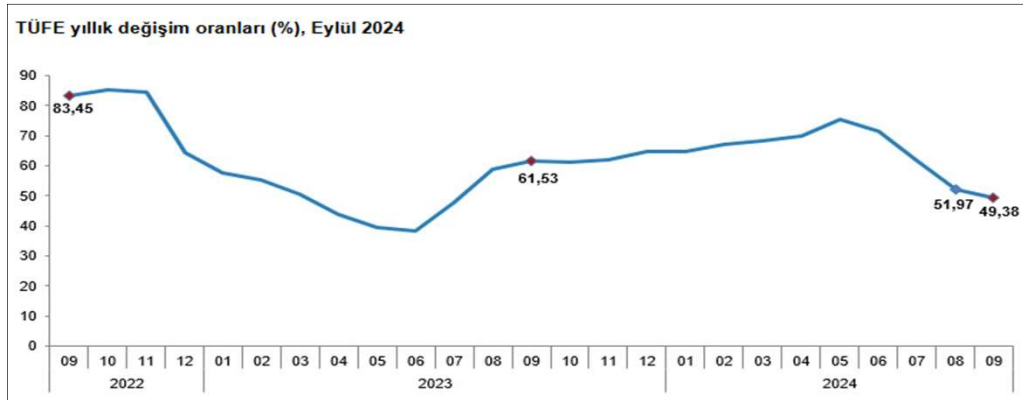
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

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 fiyatlama 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 seyrileme 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 belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki 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 fiyatlama 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.

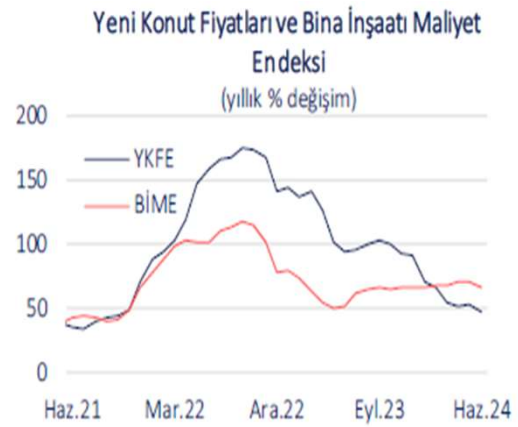
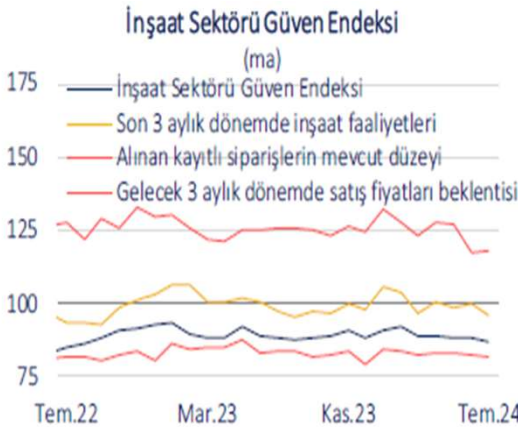
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

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)

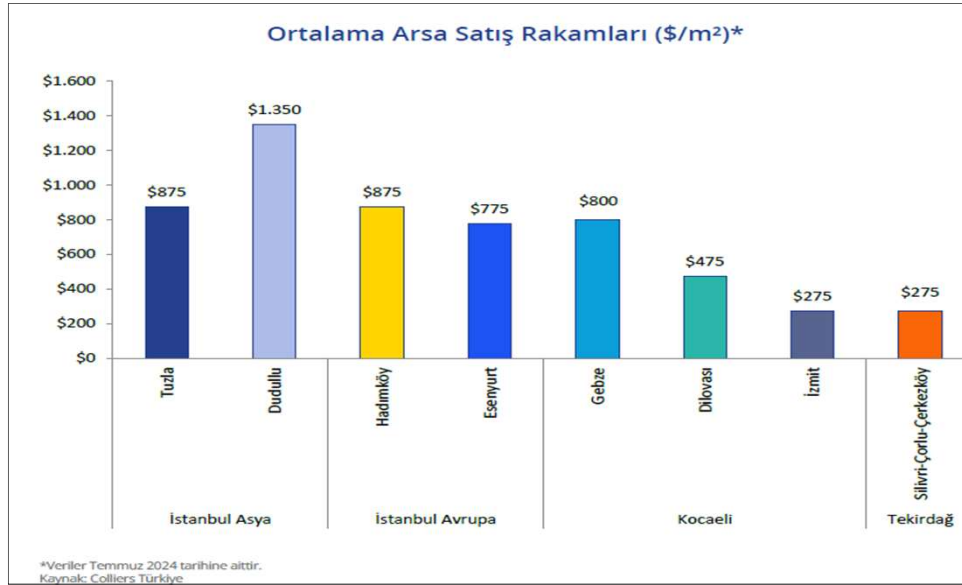


Lojistik Pazarına İlişkin Veri ve Analizler

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.

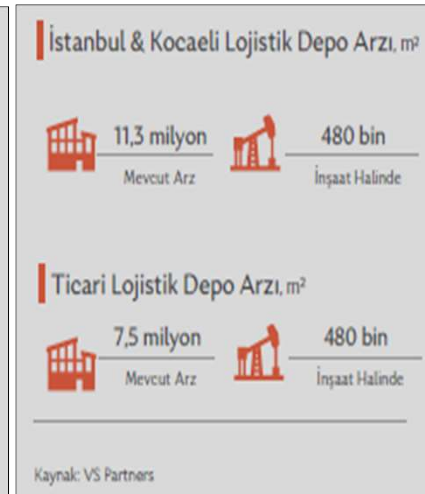
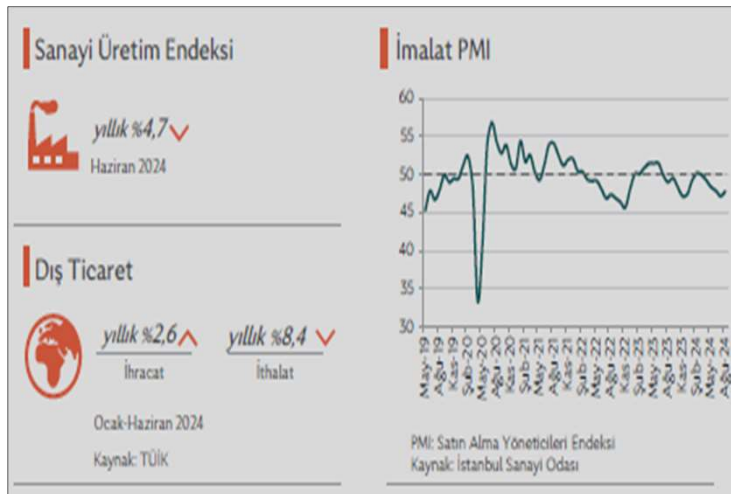
Endüstriyel piyasa araştırmamız, İstanbul ve yakın çevresinde 8 alt bölgede incelenmektedir. İncelenen bölgeler, Asya Yakası’nda Dudullu ve Tuzla, Avrupa Yakası’nda Esenyurt-Kıraç ve Silivri bölgeleridir. Ayrıca Gebze ve Dilovası ilçelerini içeren Kocaeli ili ile Çerkezköy ve Çorlu ilçelerini içeren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

- * Mahalle merkezine yakın konumda olması
- * İskanlı olması
- * Halihazırda kiracılı olması
- * Depolama imarlı olması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bahçe kotunun çevre kotunun altında kalması
- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi
- * Mahkeme süreçlerinin devam etmekte 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 kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

1 Demiroğlu Emlak

Tel 0532 488 03 90

Çandır Mahallesi'nde 4.000 m² yüzölçümlü tarla vasıflı taşınmaz 4.000.000 TL bedelle satılık durumdadır. İmarsız olup tarla vasfındadır. Yüzölçümü olarak küçüktür.

SATILIK	4000 .-M ²	4.000.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

2 Kalender Emlak

Tel 0532 716 55 25

Değerlemeye konu mülke benzer konumda, Kaks:0.25 Konut imarlı arsa satılık durumdadır. 137 ada 1 parsel numaralı taşınmaz 400 m² yüzölçümlüdür. 2 kat villa imarına sahip olduğu beyan edilmiştir. 3.950.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	400 .-M ²	3.950.000 .-TL	9.875 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Sahibinden

Tel 0505 666 00 66

50583 m² yüzölçümlü parsel satılık durumdadır. Tarla vasfındadır. Tarım arazisi olarak kullanıldığı beyan edilmiştir. 46.500.000 TL bedelle satılıktır. 166 parsel numaralı taşınmazdır.

SATILIK	50583 .-M ²	46.500.000 .-TL	919 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	-------------------------

4 Mag Emlak

Tel 0 531 600 39 90

Taşınmza yakın konumda, 1665 Parselde kayıtlı, 13.000 m² alana sahip, müstakil tapulu tarla vasıflı taşınmaz için 13.000.000 TL talep edilmektedir. Tarla vasıflıdır. DOP kesintisi yapılmamış olup imarsız alanda kalmaktadır. Yapılaşma koşulları açısından dezavantajlıdır.

SATILIK	13000 .-M ²	13.000.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

5 Mondeo Emlak

Tel 0 533 731 51 46

Aynı lokasyonda 19.000 m² içerisinde 2215 m² hisse satılık durumdadır. 1.900.000 TL bedelle satılıktır. Tarla vasıflıdır. DOP kesintisi yapılmamış olup imarsız alanda kalmaktadır. Yapılaşma koşulları açısından dezavantajlıdır.

SATILIK	2215 .-M ²	1.900.000 .-TL	858 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

BİNA EMSALLERİ

6 Sahibinden

Tel 0533 025 75 86

Çandır Sebze-Meyve halinde 200 m² işyeri satılık durumdadır. Metraj olarak çok küçük olup işyeri niteliklidir. 5.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	200 .-M ²	5.500.000 .-TL	27.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

7 Sahibinden Kiralık

Tel 0 532 659 44 73

14231 m² yüzölçümlü parsel üzerinde 23.800 m² toplam kapalı alanı bulunan soğuk hava deposu kullanımı bulunan bina için 1.750.000 TL kira bedeli istenmektedir. Yapı yaşı ve bina kondisyonu açısından dezavantajlı olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	23800 .-M ²	1.750.000 .-TL	74 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	------------------------

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 136 ADA 1 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		4.000.000 SATILIK 0%	3.950.000 SATILIK 0%	46.500.000 SATILIK 0%	13.000.000 SATILIK 0%	1.900.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	69.021,27	4.000 1.000 -25%	400 9.875 -50%	50.583 919 0%	13.000 1.000 -15%	2.215 858 -30%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	TARLA 50%	ARSA 0%	TARLA 50%	TARLA 50%	TARLA 50%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0.80	YOK 50%	E.0.25 10%	YOK 50%	YOK 50%	YOK 50%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		65%	-50%	90%	75%	60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2290	1.650	4.938	1.747	1.750	1.372

Değerleme konusu taşınmaz depo binası nitelikli olup, bölgede benzer nitelikli arsa emsali bulunmadığı için, bölgedeki benzer konum ve fiziksel özelliklerdeki tarla emsalleri özelinde araştırma yapılmıştır. Taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın arsa değeri için bölgedeki arsa emsalleri incelenmiş olup, emsal düzeltme tablosuna göre kullanım alanının büyük olması, tarla vasıflı gayrimenkullerin DOP kesintileri ve diğer maliyetleri göz önünde bulundurularak 136 ada, 1 parselin, arsanın birim m² değerinin 2290 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Kira emsalleri incelenmiş olup taşınmaz için 141.-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)
136	1	69.021,27	2.290	158.058.708,30
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				158.059.000,00

TAŞINMAZIN ARSASINDAN ZEMİNE YÖNELİK OLAN HİSSESİNDEN ARTA KALAN KISMIN (40.742,34) DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
136	1	40.742,34	2.290	93.299.958,60
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				93.300.000,00

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.

TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ				
Arsa Değeri	2.290 .-TL/M ²	X	40.742,34 M ²	= 93.299.959 .-TL
A Blok 1 No'lu BB	22.000 .-TL/M ²	X	17.369,00 M ²	= 382.118.000 .-TL
B Blok 1 No'lu BB	22.000 .-TL/M ²	X	25.114,00 M ²	= 552.508.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 242.074.041 .-TL
TOPLAM				= 1.270.000.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 1.270.000.000 .-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 değeri aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değıştiği 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 bağılı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değışiklikten 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 değışebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değeri 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)	93.300.000 TL
-------------------------------	---------------

■ **Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;**

TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	1.270.000.000 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 varlığını 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

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, Mevcut kullanım koşulları değerlendirilerek, binanın tamamının değeri hesaplanmış, arsa payları oranında bölünerek bağımsız bölümlere isabet eden mülk değerleri elde 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 Gereklerin 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 Serik İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir. Taşınmazların mevcut hali bina konturları bazında, mimari proje ile uyumludur. Taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken tüm yasal belgeler alınmış, cins tashihi yapıp kat mülkiyetine geçilmiştir. Taşınmazın fiili kullanımı ile tapudaki niteliği birbiri ile uyumludur.

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. Tesis kira m² değeri 135 TL/m²/ay olarak esas alınmıştır.

136 ADA 1 PARSEL VE ÜZERİNDE YER ALAN BİNALARIN AYLIK KİRA DEĞERİ	6.000.000,00
--	--------------

Toplam Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
42483,00	141,23	6.000.000,00	72.000.000,00
TOPLAM		6.000.000,00	72.000.000,00

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.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
6.5.9 - 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;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "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." denilmektedir.

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;

1.270.000.000 .-TL

(Bir Milyar İki Yüz Yetmiş Milyon TürkLirası)

Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;

1.524.000.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

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.