

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	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	18.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	RYGYO-2510137
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	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-2510137 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 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310134	RYGYO-2410176	
Rapor Tarihi	3.01.2024	6.01.2025	
Rapor Konusu	2 ADET İŞYERİ VE 1 ADET DUBLEKS İŞYERİ	2 ADET İŞYERİ VE 1 ADET DUBLEKS İŞYERİ	
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Onur Fuat TINAZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	115.000.000	197.000.000	

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	: İŞ YERİ
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	: İŞ YERİ
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 04.11.2025 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)

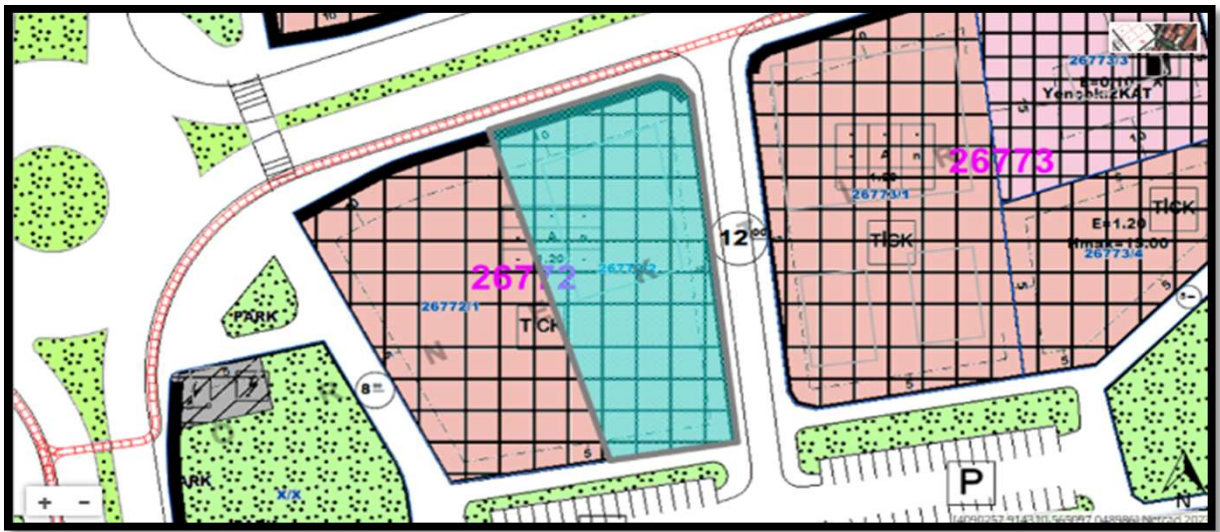
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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 lejantlıdır.



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 itibariyle 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, tabliye 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 itibariyle 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 itibariyle 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 Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından verilmiştir.

2.3.6 - 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 ayırık 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 Toptancı 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 kovası 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. 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre il nüfusu, 2.722.103 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. 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre ilçe nüfusu, 629.479 kişidir. 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

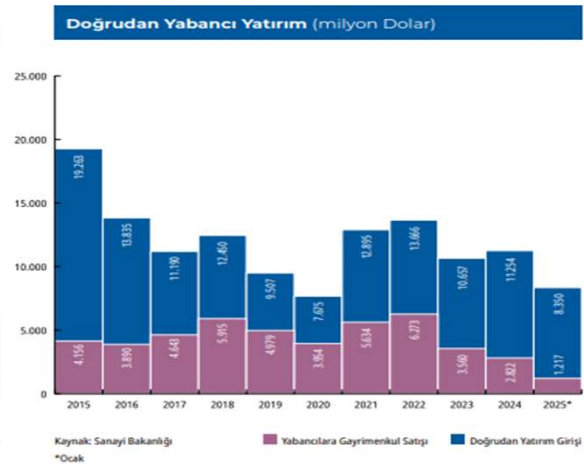
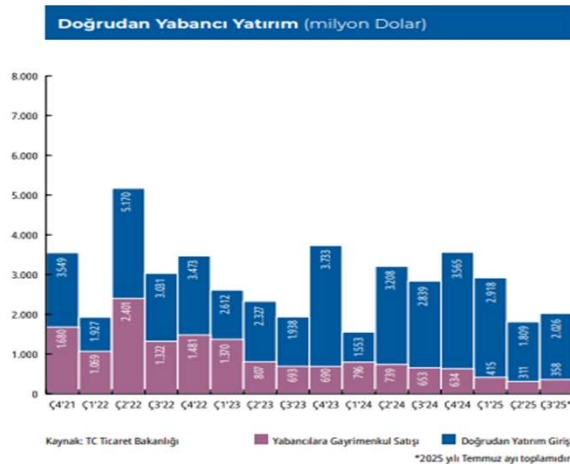
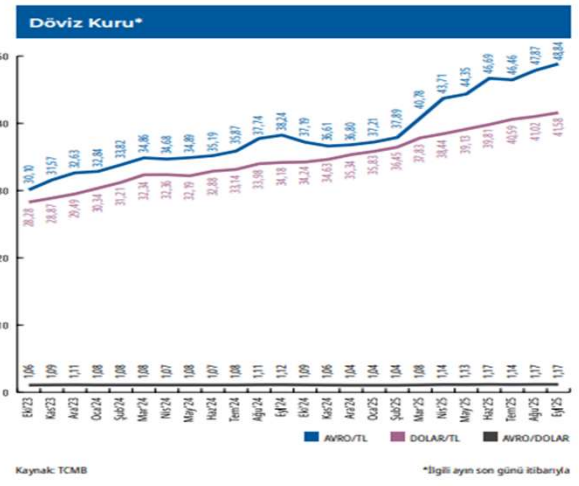
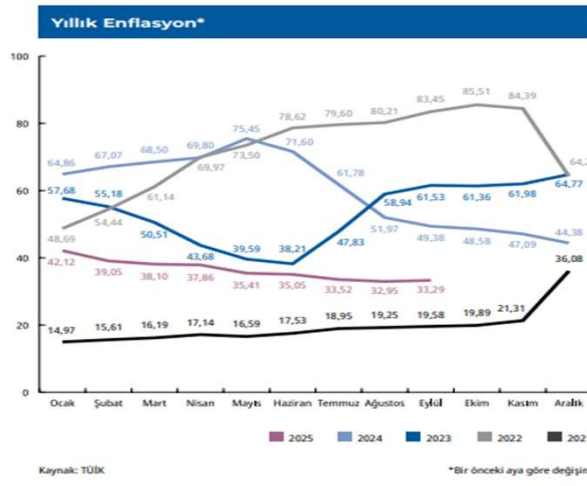
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatla bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatla da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

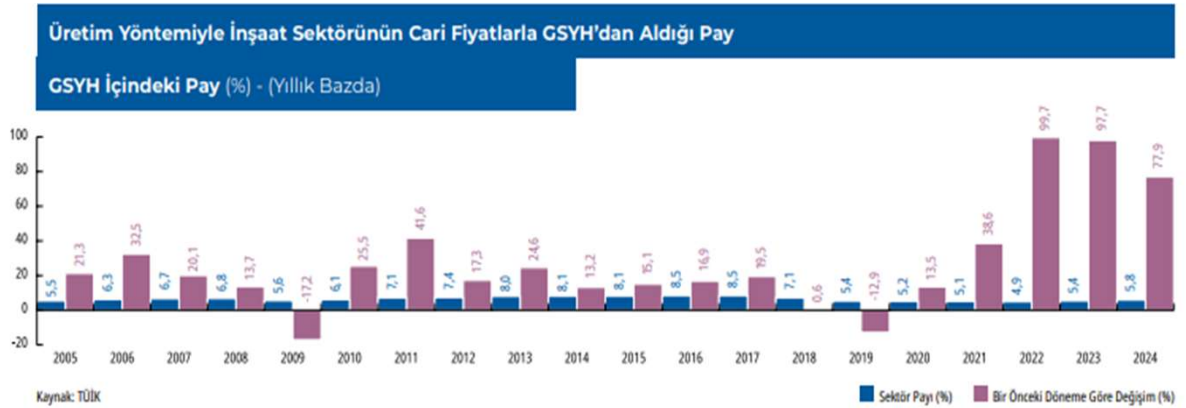
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

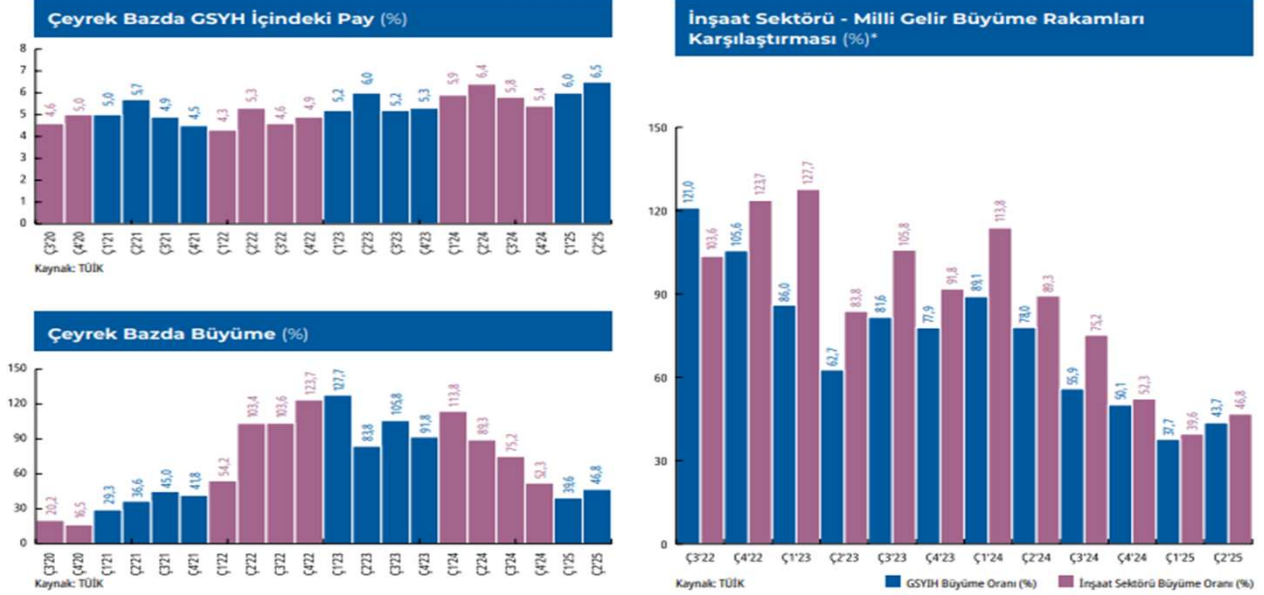
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Lojistik ve Sanayi Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

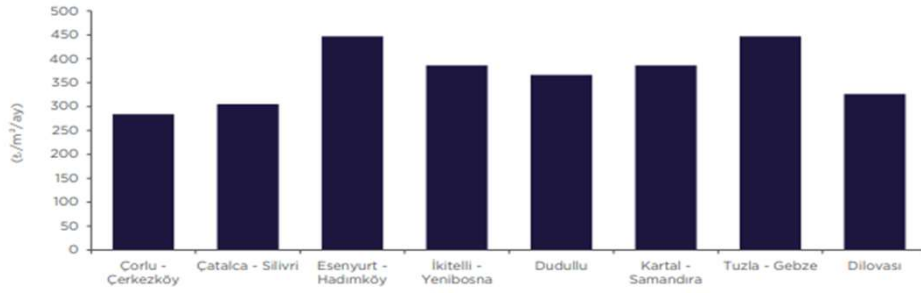
Üretim ve lojistik alanında 2025 3. çeyrekte yavaşlayan talep ve artan maliyet baskıları öne çıkmaktadır. Dünyada ihracat büyümesi %2'nin altında gerçekleşirken, kritik bileşenlerin özellikle Çin kaynaklı az bulunan ve kıymetli madenler ihracatında gerileme gözlenmiştir. Öte yandan, ABD'nin Çin'den gelen sanayi ürünlerine yönelik tarifeleri yeniden yükselmekte ve lojistik ağlarında alternatif üs arayışı ivme kazanmaktadır. Lojistik şirketlerinde birleşme-satın alma faaliyetlerinde daralma görülmekte, navlun ve kapasiteler açısından da kapasite fazlası riski doğmaktadır.

Ağustos 2025 döneminde ihracat ticaret hacmi, bir önceki yılın aynı ayına göre %1,2 gerileme göstererek ABD\$21,7 milyar olarak gerçekleşmiştir. Ocak – Ağustos 2025 döneminde ise ihracat hacmi, geçen yılın aynı dönemine kıyasla %4,3 oranında artışla toplam ABD\$178,1 milyar seviyesinde kaydedilmiştir. İthalat ticaret hacmi, Ağustos ayında yıllık %3,9 azalışla ABD\$25,9 milyar olarak gerçekleşirken, Ocak – Ağustos döneminde ise ithalat hacmi geçen yılın aynı dönemine göre %5,6 artışla ABD\$238 milyar seviyesine ulaşmıştır. Bu dönemde dış ticaret açığı %9,7 oranında arttı, ABD\$54,8 milyardan ABD\$60,1 milyara yükselmiştir. Eylül ayında Türkiye İmalat PMI değeri 46,7 seviyesine gerileyerek azalmaya devam etti. Mayıs Ağustos ayına kıyasla üretimde düşüş seyretmeye devam ederken, sanayi üretimindeki ivme kaybı net bir şekilde devam etmektedir. Buna karşılık, küresel imalat PMI ise Eylül ayında aylık bazda 2,7 puan artışla 50,3'ten 53,0 seviyesine yükselmiştir

Mevcut verilere göre, İstanbul ve çevresi A sınıfı depo kiralama faaliyetlerinde 2025 yılının üçüncü çeyreğinde 78.900 m² işlem gerçekleşerek yılın ilk üç çeyreğinde toplam 199.848 m² kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla işlem hacmi %4'lük bir artış yaşanmıştır. Yükselen inşaat ve işletme maliyetleri geliştirme faaliyetlerini yavaşlatırken, talep güçlü, arz sınırlı kalmış; bu durum İstanbul birincil kira değerlerinde dolar bazında %5'lik yıllık artışla sonuçlanmıştır.

Yılın üçüncü çeyreğinde kategori bazında önemli kiralama işlemleri lojistik ve yapı market sektörlerinde faaliyet gösteren firmalardan oluşmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde A sınıfı depolarda gerçekleşen büyük kiralama işlemleri arasında bir lojistik firması (54.889 m², İstanbul/Tuzla), yine bir lojistik firması (20.000 m², Kocaeli/Gebze) ve bir firmanın Avrasya OSB'de (5.000 m², Yalova/Çiftlikköy) gerçekleştirdiği işlemler yer almaktadır.

KUZEY MARMARA LOJİSTİK BÖLGELERİ BİRİNCİL KİRALAR



BİRİNCİL LOJİSTİK KİRALAR - EYLÜL 2025

LOJİSTİK BÖLGELER	€	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBSO
İstanbul	447	11.00	113	12.26	4.76	19.57
Ankara	264	6.50	67	7.25	0.00	18.77

BİRİNCİL LOJİSTİK GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

LOJİSTİK BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÖR, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	8.50	8.50	8.50	9.25	8.50
Ankara	9.50	9.50	9.50	10.25	9.50

*Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

İnşaat maliyetlerinin yüksekliği ve yeni stok üretimindeki yavaşlama nedeniyle mevcut tesislere olan talep güçlü seyrini korumaktadır. Yeni inşaat arzı sınırlı kalırken, stok azlığı ve mevcut kiracının çıkmaması sebebiyle boşalan alanlarda kira beklentileri yüksek seyretmiştir. Bu nedenle lojistik şirketleri ve büyük hacimli lojistik kullanıcıları, İstanbul çevresinde daha düşük maliyetli, uzak lokasyonlara yönelmiştir.

Likidite sıkışıklığı ve finansman maliyetlerindeki artış, arsa fiyatlarında dolar bazında sınırlı düşümlere yol açmıştır. Piyasa genel olarak “alıcı lehine” (buyers’ market) bir yapıya geçmiş, buna rağmen güçlü finansal yapıya sahip eczacılık, gıda ve perakende sektörlerinden küçük ve orta ölçekli depo satın alımları gözlemlenmiştir

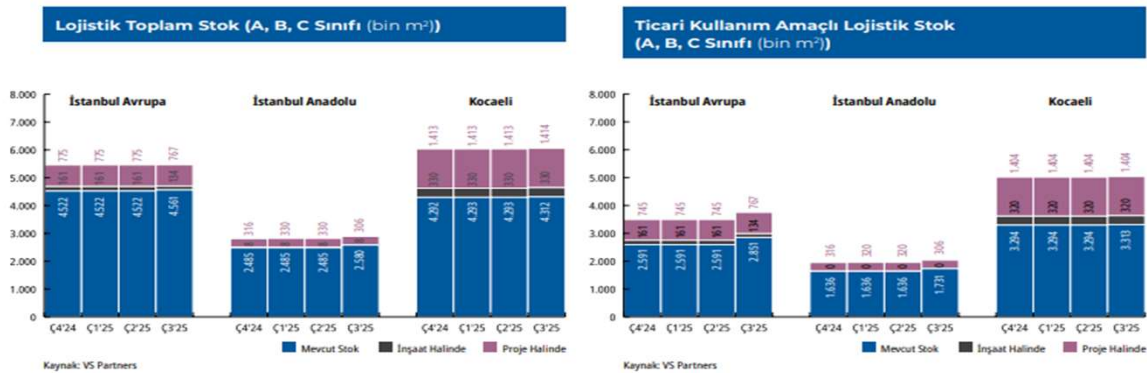
2025’in üçüncü çeyreğinde Türk tekstil sektörü, zayıf Avrupa talebi ve artan üretim maliyetleri nedeniyle baskı altında kalmıştır. Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) verilerine göre, hazır giyim ve konfeksiyon ihracatı bu dönemde %6 oranında gerilemiştir. Markalar yeni mağaza açılışlarına rağmen kârlılıkta zorlanmakta; finansman sıkışıklığı ve yüksek işçilik maliyetleri özellikle orta ölçekli üreticileri konsolidasyona yöneltmektedir. Yeşim Tekstil, Şahinler Holding ve Eroğlu Holding (Colin’s) gibi firmalar, maliyet avantajı sağlamak amacıyla üretim faaliyetlerinin bir kısmını Mısır ve Kuzey Afrika’daki tesislerine kaydırmıştır. Bu eğilim, sektörün artan rekabet baskısı karşısında daha düşük maliyetli üretim merkezlerine yönelme sürecini hızlandırmaktadır. (Kaynak:TR International, Cushman & Wakefield)

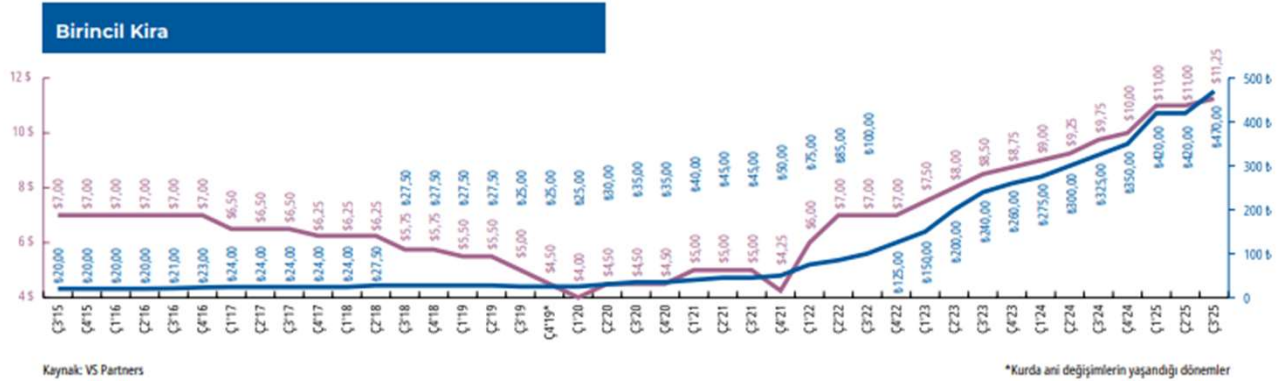
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11.4 milyon metrekare toplam depo stokunda 7.9 milyon metrekare ticari kullanım amaçlı lojistik arzı gerçekleşmiştir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 471.000 metrekare olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

Pazarda yüksek talep doğrultusunda gerçekleşen depo kiralama işlem hacmi 2025 üçüncü çeyrekte 114.000 metrekare olarak kayıt altına alınırken, yıl toplamında yaklaşık 170.000 metrekareye ulaşmıştır. Her ne kadar yılın üçüncü çeyreğinde önemli bir işlem hacmi gerçekleşse de yıl toplamında işlem hacmi geçen senenin aynı dönemine göre %16 oranında düşüş göstermiştir.

2025 üçüncü çeyrekte boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %1,9, İstanbul Asya pazarında %1,3 ve Kocaeli pazarında %1,8 seviyesinde kaydedilmiştir. 2025 üçüncü çeyrekte lojistik depo birincil kiralari 11,25 ABD doları/metrekare /ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %15,4 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında artış göstererek 470 TL/metrekare/ay seviyesine yükselmiştir.

Birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının mevcut arzın kısıtlı olması nedeniyle önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir. Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirme faaliyetleri açısından önemli bir zorluk olmaya devam etmektedir. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; TKGM web tapu portalı, 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 eksiltilir/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 Grand Emlak

Tel 0532 399 66 15

Aynı mahalle içerisinde Kırçiçeği Caddesi'ne cephe Kaks:0.60 H.7 kat Maks Taks:0.40 olan Konut + Ticaret lejantlı değerleme konusu taşınmaz ile hemen hemen aynı koşullara sahip 4.804 m2 yüzölçümlü arsa 128.000.000 TL bedelle satılıktır. Boş arsa olup yüzölçümü daha büyüktür.

SATILIK 4804 .-M² 128.000.000 .-TL 26.644 .-TL/M²

2 Deniz Gayrimenkul Ofisi

Tel 0532 208 17 73

Göksu Mahallesi'nde 27269 ada 1 parsel numaralı arsa Kaks:0.60 H: 7 kat Konut alanı içerisinde yer almaktadır. Cadde cepheli olmayıp Konut lejantlıdır. 85.000.000 TL bedelle satılıktır. Yüzölçümü benzer olup ticaret fonksiyonu bulunmamaktadır.

SATILIK 3103 .-M² 85.000.000 .-TL 27.393 .-TL/M²

3 Aysa Gayrimenkul

Tel 0536 830 56 33

Göksu Mahallesi içerisinde 27349 ada 11 parsel içerisinde (1600 m2 yüzölçümlü parsel) 752 m2 hisse satılık durumdadır. Parsel Kaks:0.60 H:7 kat Konut sahasında yer almakta olup sokak içerisinde. Hisseli mülkiyete sahip olup hisse yüzölçümü açısından küçüktür. 20.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 752 .-M² 20.000.000 .-TL 26.596 .-TL/M²

4 Arsemia İnşaat

Tel 0542 331 02 02

Aynı mahalle içerisinde Kaks:0.60 H:4 Kat Konut alanı içerisinde yer alan 26678 ada 10 parsel numaralı 1200 m2 yüzölçümlü 1/1 tam mülkiyetli parsel 30.000.000 TL bedelle satılıktır. Ticaret fonksiyonu bulunmamakta olup cadde cepheği değildir.

SATILIK	1200 .-M ²	30.000.000 .-TL	25.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

5 Realty World Pro Team

Tel 0532 348 00 73

Göksu Mahallesi içerisinde 1.100 m2 yüzölçümlü Konut projesi için ruhsat ve projesi hazırlanmış ve onaylanmış arsa 48.000.000 TL bedelle satılıktır. Ruhsat ve proje açısından boş arsaya göre daha iyi nitelikte, konum açısından Alanya yoluna daha yakın olup imar durumunda ticaret fonksiyonu bulunmamaktadır.

SATILIK	1100 .-M ²	48.000.000 .-TL	43.636 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 Remax Aqua

Tel 0506 484 41 66

Aynı mahalle içerisinde yapımı tamamlanmış kullanıma hazır durumda zemin + asma kattan oluşan 350 m2 kullanımlı işyeri 85.000 TL bedelle kiralıktır. Kullanım alanı ve nitelik açısından daha iyi niteliktedir.

KİRALIK	350 .-M ²	85.000 .-TL	243 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

7 Coldwell Banker

Tel 0542 486 79 33

Toptancı halinin tam karşısında 2.700 m2 kullanım alanı bulunan plaza 650.000 TL bedelle kiralıktır. Yaya asansörlü, yük asansörlü ve açık otoparklıdır. Bina yaşı açısından benzer olup kullanım alanı daha küçüktür. Görünürlük ve halin karşısında olması açısından daha talep gören bir noktada olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	2700 .-M ²	650.000 .-TL	241 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

8 Sahibi

Tel -

Toptancı Hali Yolu üzerinde File Marketin bulunduğu plazada aynı sırada bulunan 3 katlı 560 m2 kullanım alanına sahip 3 katlı dükkan 138.000 TL bedelle kiralıktır. Görünürlük ve konum açısından daha iyi, kullanım alanı açısından çok küçüktür. Bina yaşı açısından daha iyi niteliktedir.

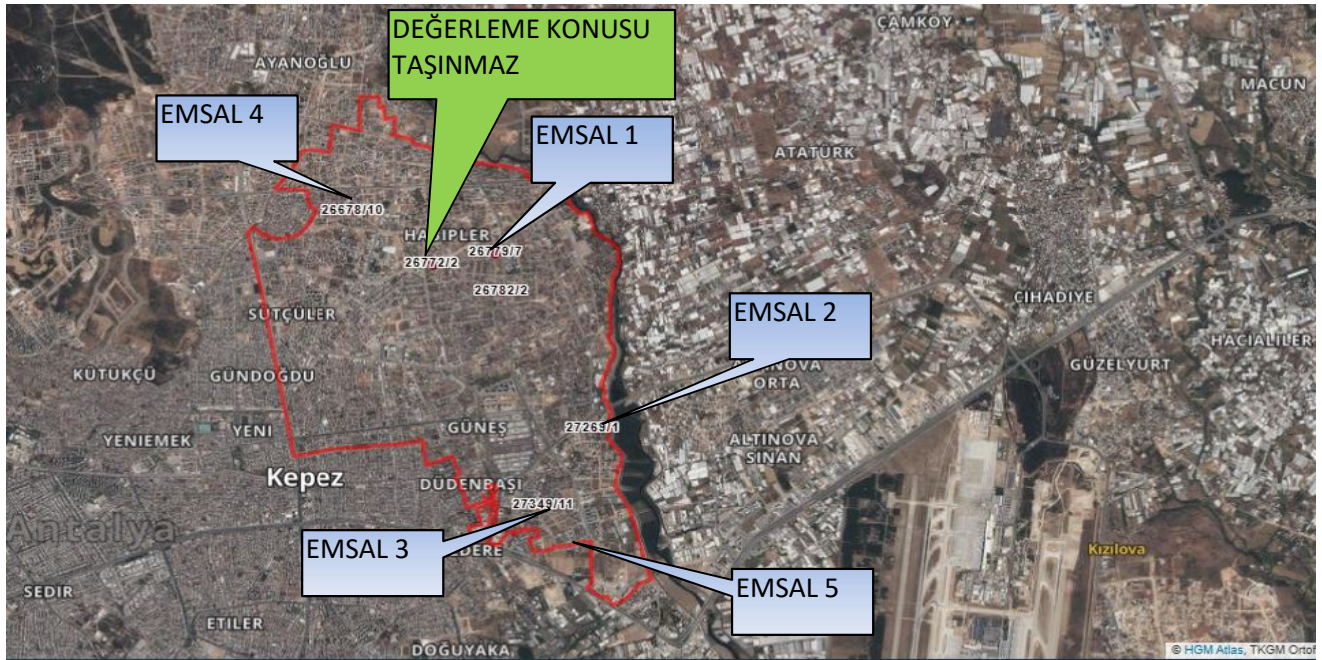
KİRALIK	560 .-M ²	138.000 .-TL	246 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

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		128.000.000 SATILIK 0%	85.000.000 SATILIK 0%	20.000.000 SATILIK 0%	30.000.000 SATILIK 0%	48.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	3.000,00	4.804 26.644 5%	3.103 27.393 0%	752 26.596 -10%	1.200 25.000 0%	1.100 43.636 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 H:7 Kat T+K 15%	E:0.60 Konut 25%	E:0.60 H:7 kat Konut 25%	E:0.60 H:7 kat Konut 25%	E:0.60 Konut 10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	15%	15%	15%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		15%	5%	17%	15%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		35%	35%	37%	45%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	37.000	35.970	36.980	36.543	36.250	39.273

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. Emsal düzeltme tablosuna göre kullanım alanının büyük olması nedeniyle 26772 ada, 2 parselin, arsanın birim m² değerinin 37.000 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Kira emsalleri incelenmiş olup arsa büyüklüğü ve arsa üzerindeki yapıların büyüklüğü dikkate alınarak taşınmaz için 146,57-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	37.000	111.000.000,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				111.000.000,00

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	37.000 .-TL/M²	X	3.000,00 M²	=	111.000.000	.-TL
1 BB	24.000 .-TL/M²	X	1.717,00 M²	=	41.208.000	.-TL
2 BB	24.000 .-TL/M²	X	1.460,00 M²	=	35.040.000	.-TL
3 BB	24.000 .-TL/M²	X	955,00 M²	=	22.920.000	.-TL
Ortak Alan	20.000 .-TL/M²	X	1.599,00 M²	=	31.980.000	.-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	57.347.000	.-TL
				TOPLAM	=	299.495.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ				=	299.500.000	.-TL

TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ					
Blok	Bağ. Böl. No.	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim M ² Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
	1-2-3	İşyeri	5731,00 m ²	52.260	299.500.000 TL

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMUNDAKİ DEĞERİ					
Blok	Bağ. Böl. No.	Brüt Alan (m ²)	Tamamlanma oranı	Birim M ² Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
	1-2-3	5731,00 m ²	99%	51.736	296.500.000 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)	111.000.000 TL
-------------------------------	----------------

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	296.500.000 TL
TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (.-TL)	299.500.000 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	840.000,00
--	------------

Toplam Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
5731,00	146,57	840.000,00	10.080.000,00
TOPLAM		840.000,00	10.080.000,00

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, inşaat 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;

296.500.000 .-TL

İKİ YÜZ DOKSAN ALTI MİLYON BEŞ YÜZ BİN TÜRK LİRASI

Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;

355.800.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

3 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	296.500.000 TL
3 ADET TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (.-TL)	299.500.000 TL

Değerleme Uzmanı

Kontrol

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Onur Fuat TINAZ

Eren KURT

Lisans No: 402487

Lisans No: 401153

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.