

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	21.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	RYGYO-2510144
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA 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-2510144 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 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310140	RYGYO-2410182	
Rapor Tarihi	3.01.2024	6.01.2025	
Rapor Konusu	2 ADET DEPO	2 ADET DEPO	
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN A. Özgün HERGÜL Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Onur Fuat TINAZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	745.000.000	1.270.000.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

TAPU BİLGİLERİ (136 ADA 2 PARSEL A BLOK 1 BB)			
İLİ	: ANTALYA	MEVKİİ	:
İLÇESİ	: SERİK	SINIRI	:
BUCAĞI	:	YEVMIYE NO	: 10232
MAHALLESİ	: ÇANDIR	CİLT NO	: 1
KÖYÜ	:	SAHİFE NO	: 3
SOKAĞI	:	TAPU TARİHİ	: 25.02.2025
ANA GAYRİMENKUL			
PAFTA NO	:	PARSEL NO	: 2
ADA NO	: 136	YÜZÖLÇÜMÜ	: 69021,27 M²
NİTELİĞİ	: 2 BLOKLU 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	: 135304585		
ENLEM BOYLAM	: 36.9604, 31.0496		
UAVT KODU	: 4037500065		

TAPU BİLGİLERİ (136 ADA 2 PARSEL B BLOK 1 BB)			
İLİ	: ANTALYA	MEVKİİ	:
İLÇESİ	: SERİK	SINIRI	:
BUCAĞI	:	YEVMIYE NO	: 10232
MAHALLESİ	: ÇANDIR	CİLT NO	: 1
KÖYÜ	:	SAHİFE NO	: 4
SOKAĞI	:	TAPU TARİHİ	: 25.02.2025
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	: 135304586		
ENLEM BOYLAM	: 36.9604, 31.0496		
UAVT KODU	: 1963970015		

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 05.11.2025 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: 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) (A ve B Blok üzerinde)

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) (24.12.2024-64388) (sadece B Blok üzerinde)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili 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 zayıat 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 bilgileri herhangi bir değişiklik olmadığı taşınmazların imar uygulaması ve **parsel numarası değişikliği neticesinde 25.02.2025 tarih ve 10232 yevmiye numarası ile imar uygulaması nedeni ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edildiği görülmüştür. 1 parsel uygulama sonucunda 2 parsel olarak tescil edilmiş olup yüzölçümünde herhangi bir değişiklik oluşmamıştır. Mülkiyet bilgileri herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.**

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 değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede plan ve parselasyon iptali gerçekleştiği 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. Parsel yapılaşma koşulları ve yüzölçümünde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. İmar Uygulama biriminden edinilen bilgiye göre değerlendirme 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 gerçekleştiği 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.

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut

2.3.6 - Projeye ilişkin 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

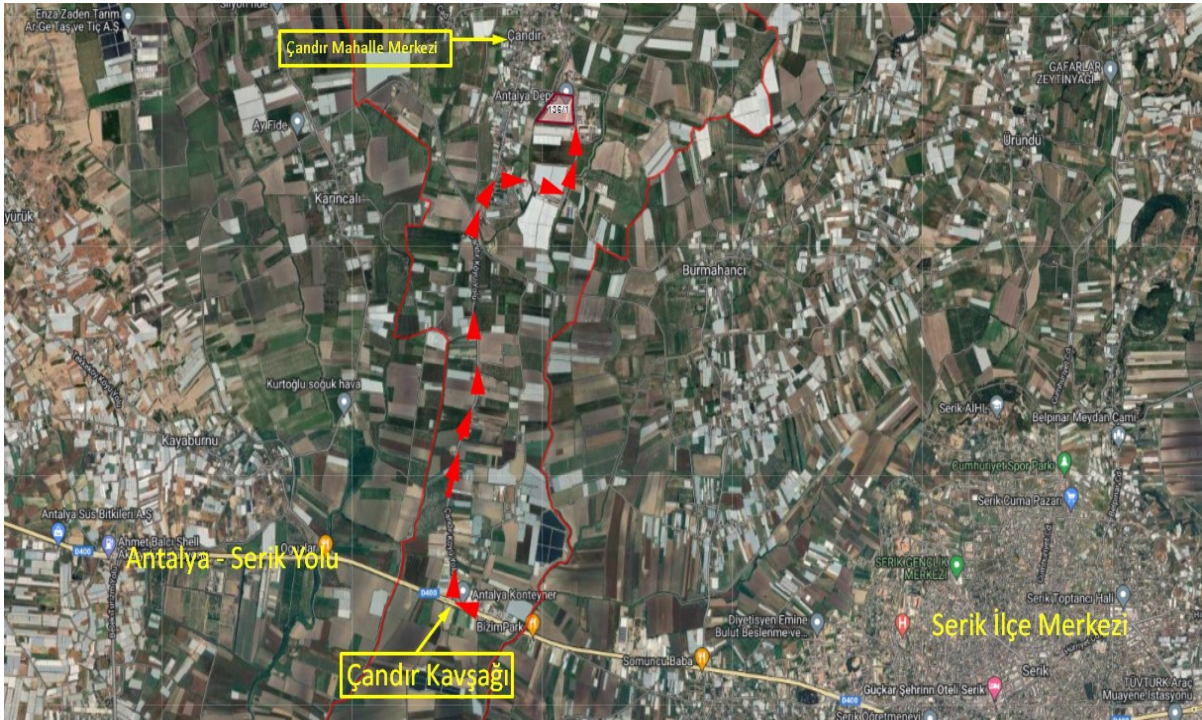
Değerleme konusu taşınmaz; Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi 136 Ada 2 Parsel'de kayıtlı olmakla birlikte, parsel yüzölçümü 69.021,27 m²'dir. Ana gayrimenkul tapuda "2 Blok Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" niteliğindedir. Kat mülkiyeti kurulmuştur. Tek katlı ana gayrimenkul, birbirine bitişik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



3.3 - 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 2 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 21.

3.4.3 - Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği 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. 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre il nüfusu, 2.722.103 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, kıyıdan 7 km. içeridedir. Serik ilçe merkezi, Antalya'nın 30 km doğusundadır. Akdeniz'de 22 km kıyı şeridine 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. 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, kıyıdan 7 km. içeridedir. Serik ilçe merkezi, Antalya'nın 30 km doğusundadır. Akdeniz'de 22 km kıyı şeridine 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 şeridine 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 turist in uğradığı Belek'te 50'den fazla 5 yıldızlı otel bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Belek kumsalının uzantısında Boğazkent de yazlıkları ve turistik tesisleriyle önem kazanmaktadır. 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre ilçe nüfusu 143.435 kişidir.



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.

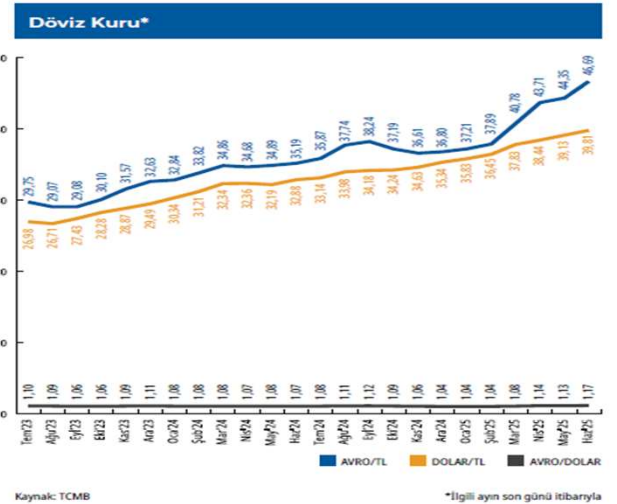
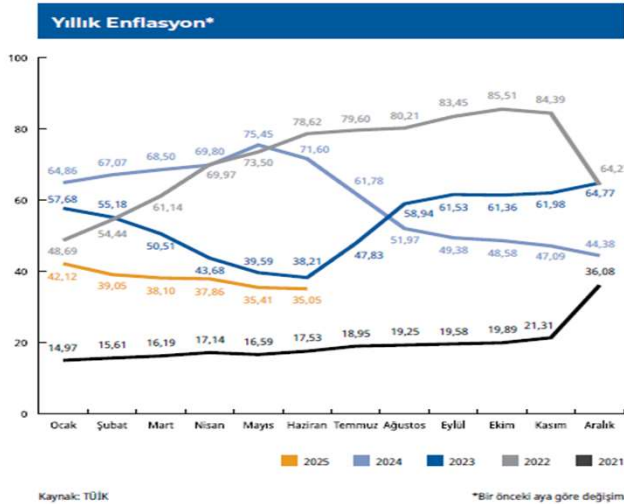
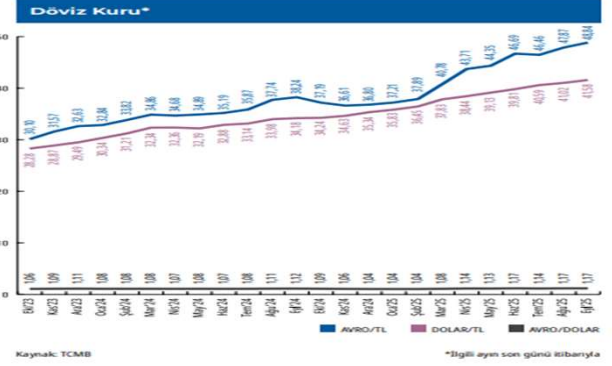
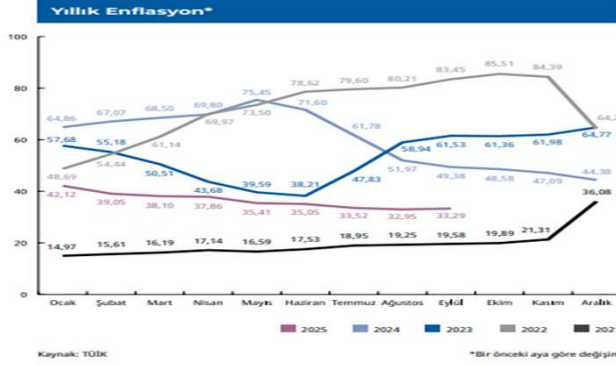
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine 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.

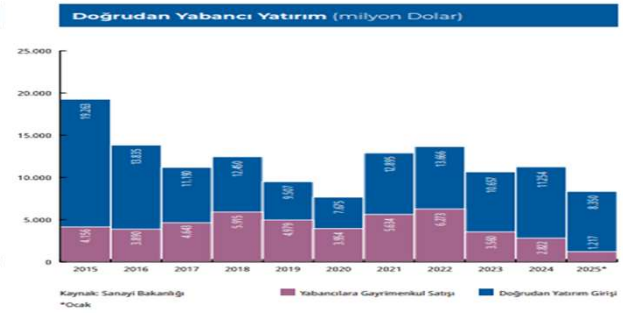
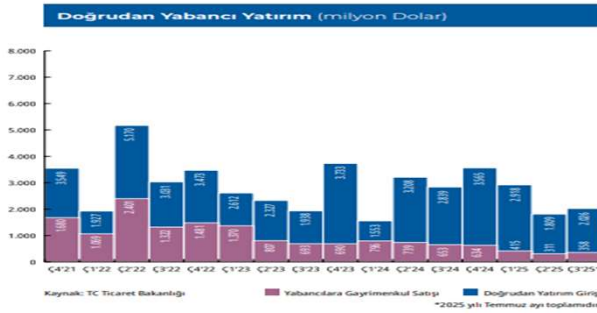
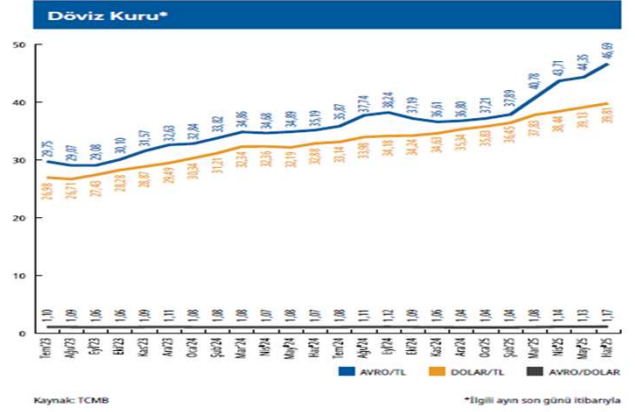
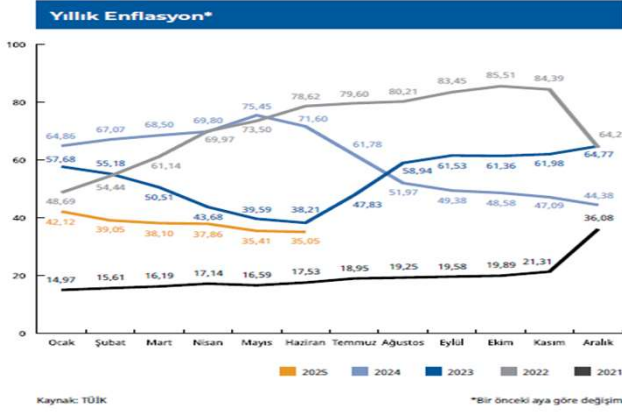
Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatla bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatla da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 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 endeksinde (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksinde (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 değişimlerle 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 gözükmemektedir. 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.

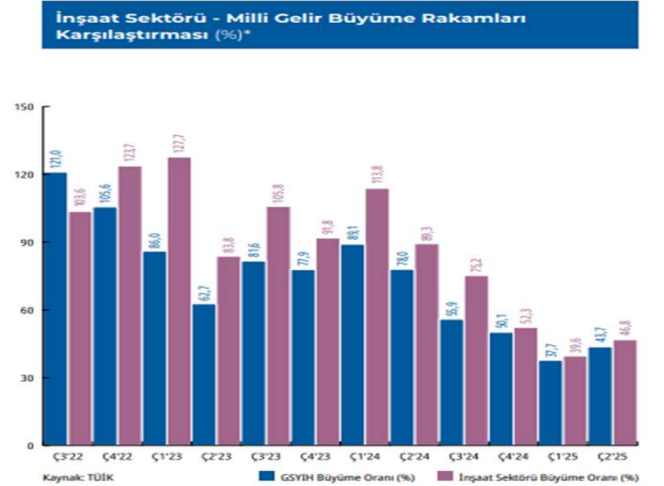
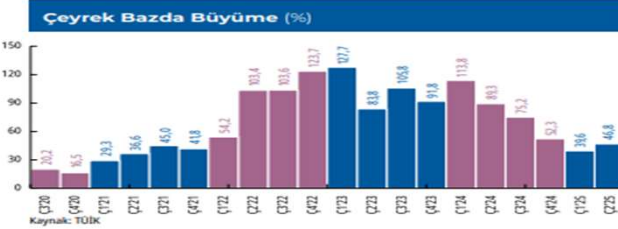
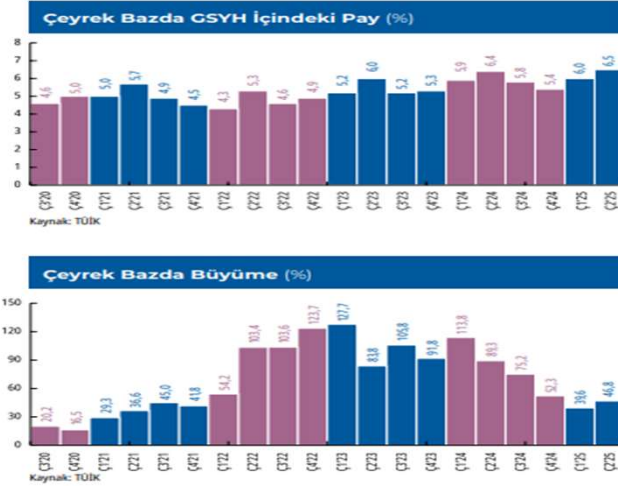
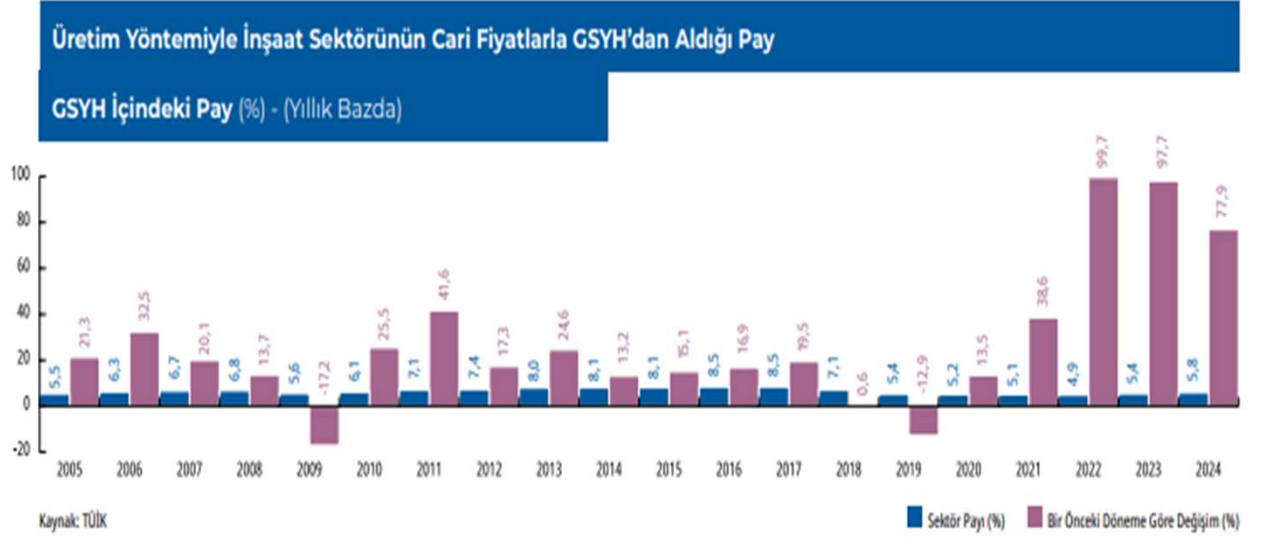
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda 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 konjktüründe 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)

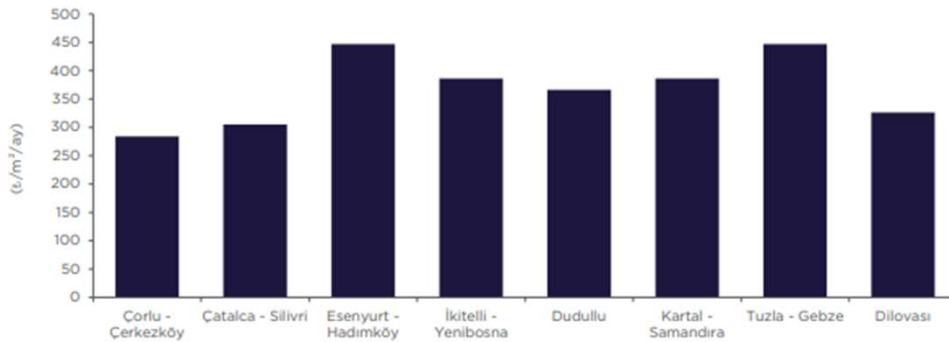
Lojistik ve Sanayi Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

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	İ	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	
	İ. Ç.	İ. Ç.	İ. 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 parçali 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 düşüşlere 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 İhracatçılar Meclisi (TİM) verilerine göre, hazır giyim ve konfeksiyon ihracatı bu dönemde %6 oranında gerilemiştir. Markalar yeni mağaza açılışlarına rağmen kârlılıкта 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

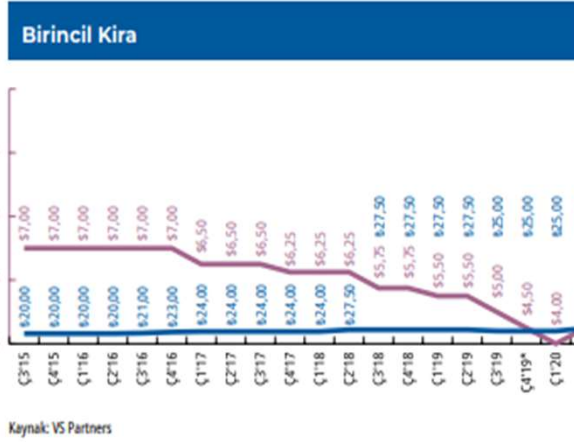
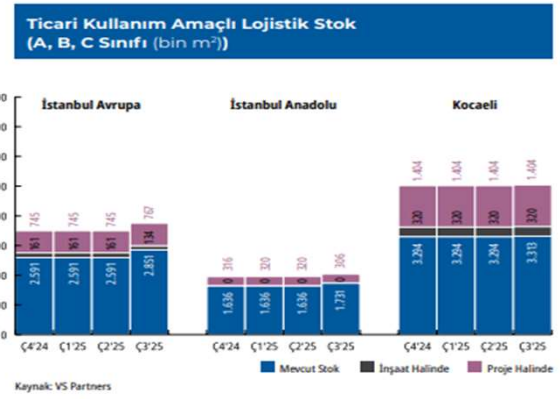
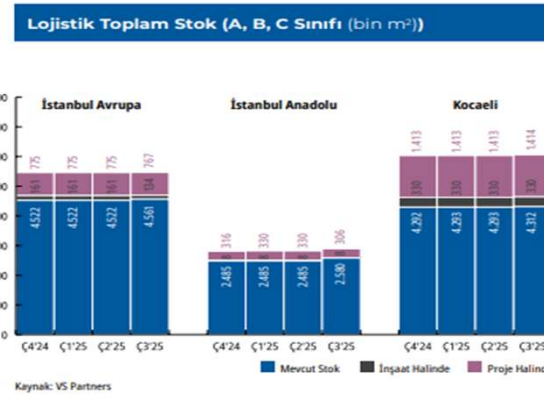
sürecini hızlandırmaktadır. (Kaynak:TR International, Cushman & Wakefield)

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)



*Kurda ani değişimlerin yaşandığı dönemler

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; TKGM web tapu portalında 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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 kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

1 Realty World Şahin Gayrimenkul

Tel 0538 687 07 07

Çandır Mahallesi'nde Alanya Yolu üzerinde toplam yüzölçümü 15.368 m² olan 2 parsel satılık durumdadır. Antalya-Alanya yolunun güney kısmında ana asfalta cepheli konumdadırlar. Parseller 1328 ve 1330 numaralı taşınmazlar olup yana yana konumludur. Depolama, soğuk hava deposu, antrepo, tarımsal amaçlı tesis gibi uygulamaların yapılabileceği beyan edilmiştir. Konum ve tabela avantajı ve ulaşılabilirlik açısından daha iyi niteliktedir. İmarsız alanda kalmaktadır. Toplam 140 metre yol cephesi bulunmaktadır.

SATILIK 15368 .-M² 96.500.000 .-TL 6.279 .-TL/M²

2 Realty World Sıradışı Gayrimenkul

Tel 0506 397 11 62

Değerlemeye konu mülke benzer konumda iç kesimde komşu mahalle olan Karıncalı Mahallesi'nde imarsız durumda bulunan 72.000 m² yüzölçümlü tarla 120.000.000 TL bedelle satılıktır. Elektrik, su altyapısının bulunduğu beyan edilmiştir. Yüzölçümü açısından benzer, imar açısından dezavantajlıdır.

SATILIK 72000 .-M² 120.000.000 .-TL 1.667 .-TL/M²

3 Re Golf Emlak Yatırım

Tel 0507 724 63 68

Çandır Mahallesi'nde 6.934 m² yüzölçümlü tarlanın 3.643 m² hissesi satılıktır. Taşınmaz imarsız olup elektrik, su ve yol altyapısının bulunduğu beyan edilmiştir. 4.750.000 TL bedelle satılıktır. İmar yapılaşma ve hisseli olması açısından dezavantajlı, yüzölçümü daha küçüktür.

SATILIK 3643 .-M² 4.750.000 .-TL 1.304 .-TL/M²

4 Sahibinden

Tel 0505 629 19 27

Burmahancı Mahallesi içerisinde yer alan değerleme konusu taşınmaza kuş uçuşu yakın konumda tarla vasfında 123 ada 14 parsel numaralı taşınmaz 2.972 m² yüzölçümüne sahip olup 4.950.000 TL bedelle satılıktır. 1/1 tam hisseli mülkiyete sahip olup imarsızdır. Üzerinde naernciye ve zeytin ağaçlarının yeni ekilmiş olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	2972 .-M ²	4.950.000 .-TL	1.666 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

5 Sahibinden

Tel 0537 663 70 01

Kayaburnu Mahallesi içerisinde Antalya-Alanya ana asfaltına yakın konumda 28.198 m² yüzölçümlü tarlanın 2.819 m² hissesi satılıktır. Parselin denk gelen kısmında 140 adet zeytin ağacı bulunduğu beyan edilmiştir. İmarsız olup yol cephelidir. Hisseli ve imarsız olması açısından kötü, yüzölçümü açısından küçüktür.

SATILIK	2819 .-M ²	7.250.000 .-TL	2.572 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

SATILIK BİNA EMSALLERİ

6 Beyler Gayrimenkul

Tel 0533 966 66 65

29000 m² yüzölçümlü arazi üzerinde 2 adet 7.000 m² kapalı alanlı 10m. yüksekliğine depo boş arazi kısmında da nar ekili olduğu bilgisi alınmıştır. Serik Merkezine yakın konumda olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	14000 .-M ²	110.000.000 .-TL	7.857 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

7 Grand Emlak Real Estate

Tel 0532 399 66 15

Serik Kürüş Mahallesi'nde 4.150 m² arsa içerisinde 3.500 m² kapalı alanlı ruhsatlı soğuk hava deposu tesisi 99.000.000 TL bedelle satılıktır. Serik ilçe merkezinin doğusunda yer almaktadır.

SATILIK	3500 .-M ²	99.000.000 .-TL	28.286 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

KİRALIK BİNA EMSALLERİ

8 Ak-yol Emlak

Tel 0554 132 48 40

Serik Toptancı haline ve D-400 ana çevreyoluna yakın konumda 250 m² kullanım alanı bulunan depo 480.000 TL yıllık bedelle kiralıktır. Tır yanaşmasına uygun olduğu beyan edilmiştir. Kullanım alanı çok küçük olup ve bina kalitesi açısından kötü niteliktedir.

KİRALIK	250 .-M ²	40.000 .-TL	160 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

9 Remax River Gayrimenkul

Tel 0552 477 21 03

Serik merkeze yakın konumda asma katlı ticari dükkan 99.000 TL bedelle kiralıktır. Banka, franchise işletme vbv. Kullanımlar için uygun olduğu beyan edilmiştir. Kullanım alanı çok küçük olup yeni binadır. 607 m² kullanım alanına sahiptir.

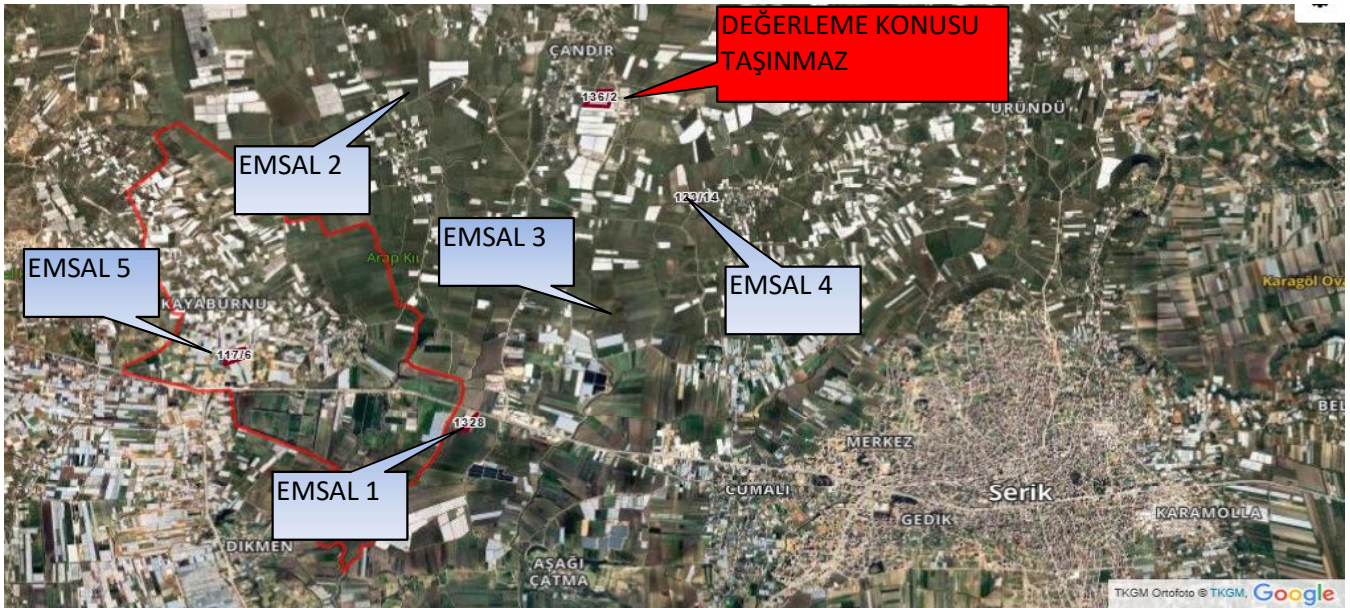
KİRALIK	607 .-M ²	99.000 .-TL	163 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

10 Murat Emlak

Tel 0532 063 32 42

Serik merkezde 10-15 yıllık bir binanın altında 300 m² kullanım alanına sahip dükkan 49.000 TL bedelle satılıktır. Yapı kalitesi açısından kötü, kullanım alanı açısından küçüktür. Tabela ve reklam avantajının düşük olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	300 .-M ²	49.000 .-TL	163 .-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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 136 ADA 2 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		96.500.000 SATILIK 0%	120.000.000 SATILIK 0%	4.750.000 SATILIK 0%	4.950.000 SATILIK 0%	7.250.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	69.021,27	15.368 6.279 -10%	72.000 1.667 0%	3.643 1.304 -15%	2.972 1.666 -15%	2.819 2.572 -15%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	TARLA 25%	TARLA 20%	TARLA 35%	TARLA 35%	TARLA 25%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0.80	YOK 10%	YOK 25%	YOK 35%	YOK 30%	YOK 15%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-40%	40%	40%	40%	20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-18%	35%	45%	30%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-7%	-7%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-43%	110%	133%	113%	50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3500	3.579	3.500	3.038	3.548	3.858

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, 2 parselin, arsanın birim m² değerinin 3500 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Kira emsalleri incelenmiş olup taşınmaz için 198.-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	2	69.021,27	3.500	241.574.445,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				241.574.000,00

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	2	40.742,34	3.500	142.598.190,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				142.598.000,00

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	3.500 .-TL/M ²	X	40.742,34 M ²	=	142.598.190 .-TL
A Blok 1 No'lu BB	35.000 .-TL/M ²	X	17.369,00 M ²	=	607.915.000 .-TL
B Blok 1 No'lu BB	35.000 .-TL/M ²	X	25.114,00 M ²	=	878.990.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Beton , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	250.496.810 .-TL
TOPLAM				=	1.880.000.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ				=	1.880.000.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün 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)	142.598.000 TL
--------------------------------------	-----------------------

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

TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	1.880.000.000 TL
---------------------------------	-------------------------

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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.

6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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 198 TL/m²/ay olarak esas alınmıştır.

136 ADA 2 PARSEL VE ÜZERİNDE YER ALAN BİNALARIN AYLIK KİRA DEĞERİ	8.400.000,00
--	--------------

Toplam Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
42483,00	197,73	8.400.000,00	100.800.000
TOPLAM		8.400.000,00	100.800.000

6.5.7 - Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen

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 6.5.9 - 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;

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

31.12.2025 tarihli toplam değeri için;

1.880.000.000 .-TL

(Bir Milyar Sekiz Yüz Seksen Milyon TürkLirası)

Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;

2.256.000.000 .-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.