

24 TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



BERA HOLDİNG A.Ş.

Antalya İli, Alanya İlçesi, Cıkıllı Köyü, 402 ada, 2 parsel numaralı, 4.394,51 m² yüz ölçümlü parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş binanın A Blok, 1. Ve 2. Bodrum Katında, 1 ve 2 Bağımsız Bölüm numaralı, Golda Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki "İşyeri" nitelikli taşınmazların Güncel Değer Tespiti

Tarih: 26.11.2025

Rapor No: 2025.BR.42

RAPORU TALEP EDEN (İLGİLİ KİŞİ/ KURUM)	BERA HOLDİNG A.Ş.
TAŞINMAZLARIN NİTELİĞİ	İşyeri
TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Cikcilli Mahallesi, Hacıbaba Caddesi, A Blok No:31A ve 31B Alanya/Antalya
RAPOR NO	2025.BR.42
EKSPERTİZ TARİHİ	23.11.2025
RAPOR TARİHİ	26.11.2025
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	12.11.2025/2025.0125
RAPORUN KONUSU	Antalya İli, Alanya İlçesi, Cikcilli Köyü, 402 ada, 2 parsel numaralı, 4.394,51 m ² yüz ölçümlü parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş binanın A Blok, 1. Ve 2. Bodrum Katında, 1 ve 2 Bağımsız Bölüm numaralı, Golda Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki "İşyeri" nitelikli taşınmazların güncel değer tespiti
İMAR DURUMU	Alanya Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz, bila onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Konut+Ticaret Alanı olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almakta olup, Blok nizam, 5 kat toplam inşaat alanı 8200 m2 yapılaşma koşullarındadır.
KISITLILIK HUSUSU	İlgili resmi kurumlarda ve Tapu Müdürlüğü' nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazın yasal ve fiili tasarrufunu kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmamaktadır.
RUHSATLI ALAN BİLGİSİ	Değerleme konusu taşınmazlara ait Alanya Belediyesi İmar ve Şehircilik müdürlüğü arşivinde 19.10.2005 tarih 02.59.0092 belge numaralı yapı ruhsatı; A ve B blok, Zemin + 4 normal kat, toplam 32 adet bağımsız bölüm olmak üzere 8.280 m2 inşaat alanı için verilmiştir.
PİYASA DEĞERİ	2.Bodrum kat 1 Nolu BB: 95.000.000,00 TL (DOKSANBEŞMİLYON.-TÜRK LİRASI) 1.Bodrum kat 2 Nolu BB: 55.000.000,00 TL(ELLİBEŞMİLYON.-TÜRK LİRASI) <u>YAPI SİGORTAYA ESAS DEĞER</u> 2.Bodrum kat 1 Nolu BB: 45.591.000,00 TL (KIRKBEŞMİLYONBEŞYÜZDOKSANBİRBİN.-TÜRK LİRASI) 1.Bodrum kat 2 Nolu BB: 36.909.000,00 TL (OTUZALTIMİLYONDOKUZYÜZDOKUZBİN.-TÜRK LİRASI)
RAPORU DÜZENLEYEN RAPORU KONTROL EDEN	Ekrem Can ÇAKIR (Değerleme Uzmanı) Harun Ümit YAŞAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu;

Analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;

Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;

Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini;

Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;

Değerleme Uzmanının, değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;

Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini;

Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Değerleme İşini Olumsuz Yönde Etki Eden Faktörler
- 1.7 Raporun 31.08.2019 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan SPK Tebliğinin, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında Değerleme Amacı ile Hazırlanıp Hazırlanmadığı Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ KULLANILAN DEĞER TANIMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteri Bilgileri
- 2.3 Kullanılan Değer Tanımı

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

- 3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri
- 3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri
- 3.4 İmar Durumu
- 3.5 Ruhsat ve İzinler
- 3.6 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3.7 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Görüş
- 3.8 Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.9 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4: GENEL VE ÖZEL VERİLER

- 4.1 Genel Veriler-Sosyal ve Ekonomik Veriler, Gayrimenkul Piyasası
- 4.2 Özel Veriler – Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi
 - 4.2.1 Antalya İli
 - 4.2.2 Alanya İlçesi
 - 4.2.3 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

BÖLÜM 5: GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- 5.1 Değerleme Konusu Ana Gayrimenkulün Genel ve Yapısal İnşaat Özellikleri
- 5.2 Değerleme Konusu Bağımsız Bölümlerin Özellikleri
- 5.3 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

BÖLÜM 6: EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

BÖLÜM 7: GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

7.1 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

7.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Bunların Kullanılma Nedenleri ve Değerleme Raporunu Kısıtlayıcı Koşullar

BÖLÜM 8: DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ

8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

8.1.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

8.1.2 Gelir Yaklaşımı

8.1.3 Maliyet Yaklaşımı

8.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri ve Analizi

8.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

8.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Nedenleri (Emsal Analizi)

8.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

8.2.2 Gelir Yaklaşımı

8.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi

8.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

8.2.3 Maliyet Yaklaşımı (Emsal veriler ve Yapı Maliyeti Esası ile)

8.3 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Seçilme Nedenleri ile Kullanılmayanların Seçilmeme Nedenleri

BÖLÜM 9: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

9.3 Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

9.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

9.5 KDV Oranları

9.6 Gayrimenkul Üzerinde Yer Alan Takyidatlar İle İlgili Görüş / Varsa Herhangi Bir Kısıt Oluşturup Oluşturmadığı İle İlgili Bilgi

BÖLÜM 10: SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının Da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

10.4 Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden ve Ayrıca Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Kısımının Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi.

BÖLÜM 11: EKLER

11.1 Fotoğraflar

11.2 Özgeçmişler

11.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans ve Tecrübe Belgesi

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Tarih: 26.11.2025

Rapor No: 2025.BR.42

1.2 Rapor Türü

Bu rapor BERA HOLDİNG A.Ş. talebi üzerine Antalya İli, Alanya İlçesi, Cıkıllı Köyü, 402 ada, 2 parsel numaralı, 4394,51 m² yüz ölçümlü parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş binanın A Blok, 1. Ve 2. Bodrum Katında, 1 ve 2 Bağımsız Bölüm numaralı, GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Mülkiyetindeki "İşyeri" nitelikli taşınmazların günümüz ekonomik koşullarındaki piyasa değerinin belirlenmesi amacı ile SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor; şirketimiz Lisanslı Değerleme Uzmanı Ekrem Can ÇAKIR ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harun Ümit YAŞAR tarafından, ilgili kurum ve kuruluşlardan edinilen bilgiler ve mahallinde yapılan incelemeler sonucunda hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 23.11.2025 tarihinde incelemeler yapılmış ve isteğiniz üzerine 26.11.2025 tarihinde rapor hazırlanmıştır. İlgili tarihte BERA HOLDİNG A.Ş. yetkilileri nezaretinde yer görme işlemi yapılmış ve gerekli bilgi/ belgeler temin edilmiştir.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu rapor BERA HOLDİNG A.Ş. ile şirketimiz arasında imzalanan 12.11.2025 tarihli, 2025.0125 sayılı dayanak sözleşmesine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör oluşmamıştır.

1.7 Raporun 31.08.2019 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan SPK Tebliğinin, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında Değerleme Amacı ile Hazırlanıp Hazırlanmadığı Hakkında Bilgi

İş bu rapor, değerleme konusu taşınmazın güncel piyasa değerinin belirlenmesi amacı ile 31.08.2019 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan SPK Tebliğinin, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Tanımı; "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyet; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." Şeklindedir.

BÖLÜM 2

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ; KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 26.10.2016 tarihli şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarının düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 500.000,00 TL sermaye ile kurulmuş olup, mevcut şirket Sermayesi 1.000.000,00 TL dir.

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.06.2017 tarih ve 12.06.2017/7261 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmış olup, 15.09.2017 tarih ve 7495 Karar Sayılı Yazısı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) listesine alınmıştır.

Şirket Unvanı ve adresi; 24 Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ Yukarı Öveçler Mahallesi Lizbon Caddesi No: 38/11 Çankaya /Ankara

2.2 Müşteri Bilgileri

Nişantaş Mah. Dr. M. Hulusi Baybal Cd. No:12/4 Selçuklu / KONYA / TÜRKİYE adresinde yer alan BERA HOLDİNG A.Ş. talebi üzerine hazırlanmıştır.

BERA HOLDİNG A.Ş. bünyesinde grup şirketleri bulunan, merkezi Konya' da kurulu olan ve birçok alanda faaliyet gösteren bir şirketler grubudur.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Düzenli Likiditasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

Zorunlu Likiditasyon Değeri

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

BÖLÜM 3**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ****3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri**

Zemin No	:	15501675
İli	:	Antalya
İlçesi	:	Alanya
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	-
Köyü	:	Cikcilli
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	402
Parsel No.	:	2
Yüzölçümü	:	4.394,51 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	:	NATAMAM BETONARME BİNA VE ARSA
Blok/Kat/Giriş-B.B. No	:	A/2.Bodrum Kat/-/-(Bağ. Böl.No:1)
Arsa Pay/Payda	:	800/2800
Bağ. Böl. Niteliği	:	İşyeri
Maliği	:	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Hisse	:	1/1
Tarihi	:	22.03.2017
Cilt	:	31
Sayfa	:	3009
Yevmiye No	:	10350
Edinme Sebebi	:	Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği

Zemin No	:	15501676
İli	:	Antalya
İlçesi	:	Alanya
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	-
Köyü	:	Cikcilli
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	402
Parsel No.	:	2
Yüzölçümü	:	4.394,51 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	:	NATAMAM BETONARME BİNA VE ARSA
Blok/Kat/Giriş-B.B. No	:	A/1.Bodrum Kat/-/-(Bağ. Böl.No:2)
Arsa Pay/Payda	:	800/2800
Bağ. Böl. Niteliği	:	İşyeri
Maliği	:	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Hisse	:	1/1
Tarihi	:	22.03.2017
Cilt	:	31
Sayfa	:	3010
Yevmiye No	:	10350
Edinme Sebebi	:	Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği

3.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ

19.11.2025 tarihinde, saat 11:16 itibarı ile TKGM Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde; (Takbis Belgesi Ekte Yer Almaktadır)

***A Blok 2.Bodrum Kat 1 Nolu Bağımsız Bölüm**

Beyanlar Hanesinde;

-08.05.2006 tarihli Yönetim Planı

Rehinler Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

İrtifak Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

***A Blok 2.Bodrum Kat 2 Nolu Bağımsız Bölüm**

Beyanlar Hanesinde;

-08.05.2006 tarihli Yönetim Planı

Rehinler Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

İrtifak Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Kısıtlama Olup Olmadığına Dair Bilgi; Taşınmazın tapu kayıtlarında yönetim planı bulunmaktadır. Bu kayıtlar, taşınmazın devir işleminde tasarrufunu kısıtlayıcı nitelikte değildir.

3.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Alanya Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlar, bila onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Konut+Ticaret Alanı olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almakta olup, Blok nizam, 5 kat toplam inşaat alanı 8.200 m2 yapılaşma koşullarındadır.

3.4 İmar Durumu

Alanya Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlar, bila onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Konut+Ticaret Alanı olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almakta olup, Blok nizam, 5 kat toplam inşaat alanı 8200 m2 yapılaşma koşullarındadır. Alınan şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın herhangi bir terk alanı bulunmadığı öğrenilmiştir. Taşınmazın ada/ parsel bazında konumunun doğruluğu imar krokisi ve CBS Kadastral Uydu Görüntüleri incelenerek tespit edilmiştir.

3.5 Ruhsat ve İzinler

Yapı Ruhsatı Belgeleri

Alanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından onaylanmış, 19.10.2005 tarih 02.59.0092 sayılı yapı ruhsatı toplam 8.280 m² inşaat alanı kapsayan, A ve B blok, yol kotu altı 0, yol kotu üzeri 5, toplam 5 kat için onaylanmış yapı ruhsat belgesi incelenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Alanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazla ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Mimari Proje

Tkqm Portal Sistemde ve Alanya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde değerlendirme konusu taşınmazlara ait 08.05.2006 tarih 75/2 yevmiye numaralı kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir.

3.6 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar son üç yıl içerisinde alım-satım konu olmamıştır. Taşınmazların son üç yıllık dönemde hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.7 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların tapu kayıtlarında yalnızca yönetim planı beyanı bulunmaktadır. Bu nedenle tapu kayıtları açısından, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığı düşünülmektedir.

3.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girdikten sonra inşa edilmesine karşın bu kanun kapsamında yapı denetiminde olmayıp, fenni mesul denetimi ile inşa edildiği öğrenilmiştir.

3.9 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

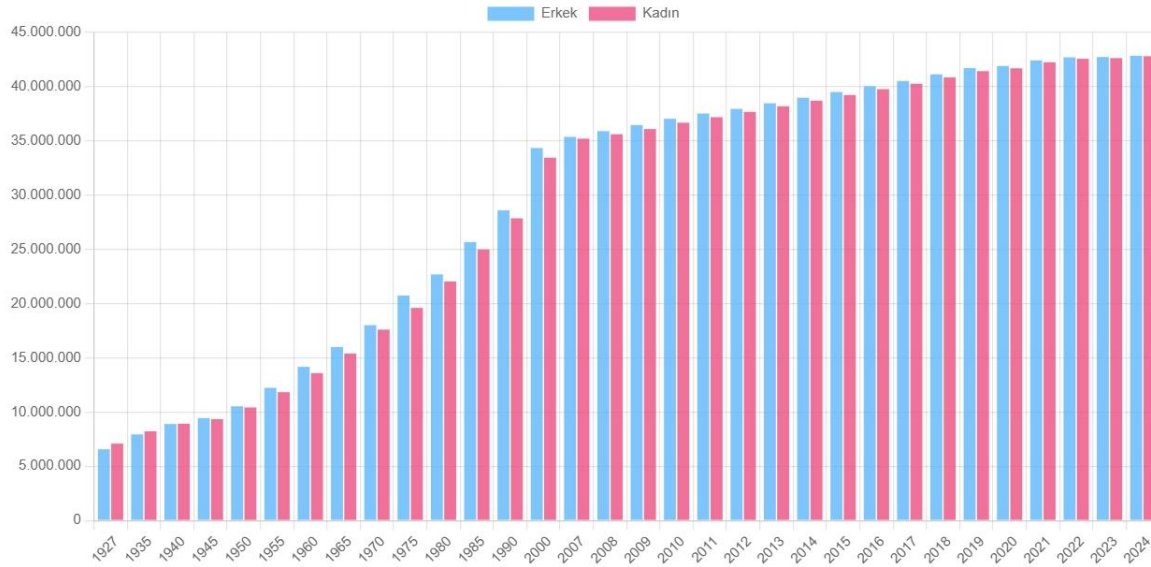
BÖLÜM 4

GENEL VE ÖZEL VERİLER

4.1 Genel Veriler – Sosyal Ve Ekonomik Veriler

Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 sonuçlarına göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 85.664.944'tür. Bu sayının yüzde 50,02'si (42.853.110) erkeklerden, yüzde 49,98'i (42.811.834) kadınlardan oluşur. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 22,4'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2021'de yüzde 22,4'üne karşılık gelmektedir.

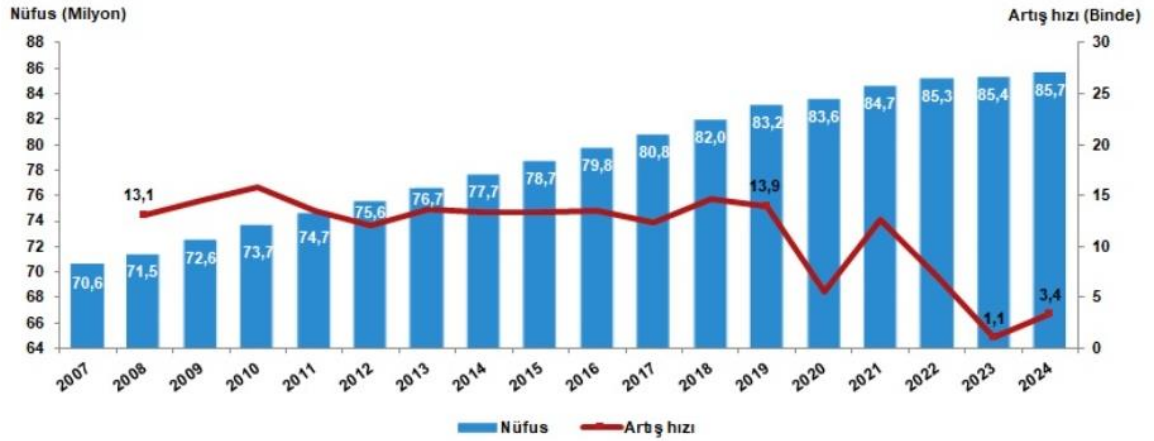


Kaynak: ADNKS

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.

Türkiye nüfusu 1927-2015 arasında 5,77 kat artmıştır. II. Dünya Savaşı (1939-45) sırasında nüfus artış hızları hem doğumların azalması hem de ölümlerin artması yüzünden düştü. 1945'ten sonra nüfus artışı hızlanarak 1955-60 arasında en yüksek düzeye çıktı; 1965'ten sonra Türkiye'nin nüfus artış hızında düzenli bir düşme olduğu söylenebilir.

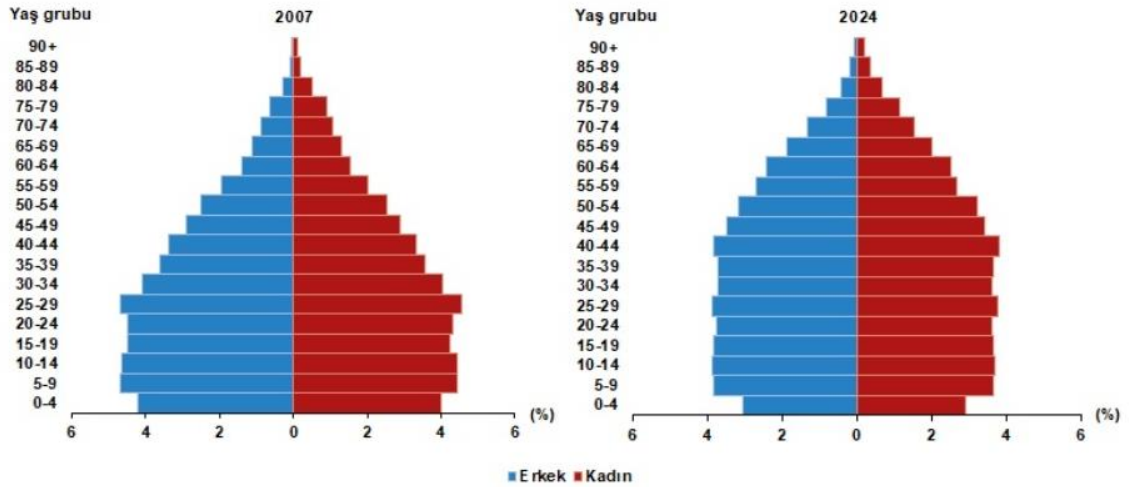
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



Kaynak: TÜİK

1965'ten beri, 0-14 yaş grubunun, toplam nüfus içindeki payının azalıyor olmasına karşın, Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri; hâlâ genç olmasıdır. 2019 yılı itibarıyla 0-14 yaş grubu toplam nüfus içindeki payı, %23,1'dir. Nüfusun yaklaşık dörtte birini, henüz eğitim çağında olması gereken, bu yüzden çalışma çağına gelmemiş kişiler oluşturur.

Nüfus piramidi, 2007, 2024



Kaynak: TÜİK

Türkiye'de 1965 sonrasında bu oranın azalması, doğurganlıktaki düşüşü yansıtır. Kuruluşundan bu yana Türkiye Cumhuriyeti'nde üç nüfus politikası uygulanmıştır:

1. 1965'e kadar uygulanan, doğumları teşvik edici (pro-natalist) politika.
2. 1965 sonrasında, Nüfus Planlama Yasası'nda da yer verilen, doğumları sınırlayıcı (anti-natalist) politika.

3. 2015 sonrası doğum yanlısı politika; 2008'de başbakanın "en az üç çocuk" söylemiyle başlamış, 2015'te söylemden eyleme geçilmiş, "Ailenin ve Dinamik Nüfus Yapısının Korunması Programı Eylem Planı" açıklanmıştır[11].

Çalışma çağının (faal nüfus) dışındaki nüfusun, (0-14 ve 65+ yaş) çalışma çağındaki nüfusa (15-64 yaş) oranını gösteren bağımlılık oranı; 1935'te 100 kişi için 83 kişiye, 1990'da çalışma çağındaki her 100 kişi için 64 kişidir. 2019 yılındaysa her 100 çalışma çağındaki kişinin, çalışma çağı dışındaki 47 kişinin yükümlülüğünü üstlendiği görülür.

Türkiye'de yaşlı nüfusun (65+ yaş) toplam nüfus içindeki payı; 20. yüzyılın son on yılına kadar yüzde 5'in altında kalarak ciddi bir değişiklik göstermemiştir. Doğurganlıktaki düşüşle birlikte yaşlı nüfusun toplam nüfus içindeki payı giderek artmaktadır. Hızlı iç göç nedeniyle özellikle kırsal kesimin yaşlılık oranları, daha hızlı artmaktadır. 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılı sonunda %68,4'e ulaştı. Diğer yandan da çocuk nüfus oranı (0-14 yaş) %26,4'ten %20,9'a düşerken, 65 ve üzeri nüfus oranı %7,1'den %10,6'ya yükseldi. 2025 projeksiyonlarına göre bu eğilim devam etmekle birlikte; işgücüne katılan nüfus oranı artmaya devam ederken, çocuk nüfusu azalmakta ve yaşlı nüfusun oranı daha da yükselmesi beklenmektedir.

Zaman içinde doğurganlık ve ölümlülükte azalmalar görülmüşse de göç hareketi hızını fazla kaybetmemiştir. Türkiye'de göçün yönü genellikle kırdan kente, doğudan batıya doğrudur. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bu oranlar 83 yıl içinde tam tersine dönmüştür. 31 Aralık 2024 itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 6,6'sı (yaklaşık 5,66 milyon kişi) belde ve köylerde, yani kırsal alanlarda yaşarken; yüzde 93,4'ü (yaklaşık 80,01 milyon kişi) ise il ve ilçe merkezleri gibi kentsel alanlarda yaşamaktadır. Mekânsal Adres Kayıt Sistemi (MAKS) sınıflamasına göre Türkiye nüfusunun %67,2'si 'yoğun kent', %15,5'i 'orta yoğun kent' ve %17,2'si 'kır' alanlarda ikamet etmektedir.

Kentsel nüfustaki artış özellikle 1950'lerden itibaren kırsal-tarımsal çözülme, kırsal kesimde topraktan kopma ve işsizlik gibi nedenlerle hızlanmıştır. 1927-1950 arasında yalnızca 0,8 puan artan kentsel nüfus oranı 1950-2010 arasında 51 puan yükselmiştir. 1927-1935 arasında kırsal ve kentsel alanlarda yıllık ortalama nüfus artış hızları birbirine yakın olmuştur. 1935-1940 arasında kentsel alanlarda artış, 1940-1945 arasında ise II. Dünya Savaşı'nın etkisiyle hem kırsal hem kentsel alanlarda düşme görülmüştür. 1950'den sonra yıllık ortalama kentsel nüfus artışının çok hızlanması kırdan kente göçün artmasıyla açıklanabilir.

1927-2010 arasında kentsel nüfusun büyük artış göstermiş olmasına karşın, kentsel nüfusun büyük bölümü kırsal kökenlidir. Çünkü 1927'de 3,3 milyon olan kentsel nüfus, 1927-2010 arasında Türkiye nüfusu gibi 5,5 katına çıksaydı, 2010'da yalnızca 18 milyona ulaşabilirdi. Oysa 2010 yılında kentsel nüfus 56,2 milyondur, dolayısıyla da ancak yüzde 32'sinin kent kökenli olduğu söylenebilir. Kentsel nüfusun doğurganlığının daha az olduğu düşünülürse, bu oran gerçekte daha da düşük olmalıdır.

Günümüz Türkiye'sinde köylerden şehirlere ve kasabalara değil, kasaba ve küçük şehirlere metropollere doğru bir göç hareketi sürmektedir. 1980'lerin sonlarına kadar çoğunlukla ekonomik sebeplerle gerçekleşen göçler o tarihlerden itibaren "terör odaklı" hale gelmeye başlamıştır. Doğu ve Güneydoğu'dan 1980'lerin sonlarında kabaran göç dalgasının temelinde toplumsal-siyasal sarsıntıların ekonomik güçlüklerle eklenmesi yatmaktadır. Buna bağlı olarak göç hareketleri metropollerde önceleri çoğunlukla konut ve altyapı gibi fiziksel

sorunlara yol açarken, göçlerin son yıllarda yoğunlaşması etnik bir karakterde algılanmasına veya adlandırılmasına neden oldu.

İstanbul, kilometrekareye düşen 2 934 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile Yalova takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 390 olarak gerçekleşti.

Kentsel alanların ileride yerleşim alanlarına dönüşeceği varsayımıyla kapatılması (arazi spekülasyonu) hızlı büyüyen kentlerde önemli bir sorundur. Ancak hızlı kentlerde önemli bir sorundur. Ancak hızlı kentleşmenin yarattığı asıl sorunlar olan istihdam, konut, sağlık, eğitim, altyapı gibi sorunların çözümünü kolaylaştırmak için tarım sektöründen, kırsal kesimden kente göç hızının düşürülmesi gerekmektedir.

Ekonomik Veriler

Türkiye 2000'li yıllarla birlikte global likidite bolluğunun ve ucuz finansman maliyetlerinin de etkisiyle ciddi miktarda dış kaynak sağlayan ve bunu özellikle de gayrimenkul piyasalarına yönlendiren bir ülke konumuna gelmiştir.

2002 yılında, gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) miktarı 231 milyar USD iken (350 milyar TL), 2016 yılı tahmini değerleri 720 milyar USD (2,5 trilyon TL) GSYH miktarını işaret etmektedir. Gelirlerdeki artış finansman maliyetlerindeki azalışı ile birlikte değerlendirildiğinde 2016 yılı içerisinde hem yıllık konut satışlarında hem inşaat ruhsatlarında 1 milyon adetlik eşiklerin aşıldığı söylenebilir.

Döviz kuru-enflasyon-güven endeksi tarafındaki gelişmeler değerlendirildiğinde tüketici güveninin kısa vadede dolardaki artışa hemen azalışla tepki verdiği, artış devam ettikçe güvenin çok sert düştüğü; diğer taraftan tüketici güveninin kısa vadede dolardaki artıştan enflasyondaki artışa kıyasla çok geç etkilendiği görülmektedir.

Uzun vadede ise enflasyon artışının devam etmesi durumunda tüketicinin alım gücünün bundan etkilendiğinden, tüketicinin güveninin düşmeye başladığı söylenebilir.

Türkiye, 2024 yılında GSYİH (SAGP) sıralamasında 12. sırada ve GSYİH (nominal) sıralamasında 17. sırada yer almaktadır. OECD ile G-20 büyük ekonomileri topluluklarının kurucu üyelerinden bir tanesidir.

1995'te başlayan Avrupa Birliği-Türkiye Gümrük Birliği tarifeleriyle birlikte Türkiye'de geniş bir liberalleşme yolu açıldı ve bu gümrük birliği, ülkenin dış ticaret politikasının önemli taşlarından birini oluşturur hale geldi. Türkiye'nin 2014'te ihracatı, önceki yıla göre %4 artarak \$157,6 milyar oldu. En fazla ihracat yapılan ülkeler ise Almanya, Irak, Birleşik Krallık, İtalya ve Fransa olarak belirlendi. Ancak aynı yıl ithalatın \$242,2 milyarı bulması sebebiyle \$84,5 milyar tutarında dış ticaret açığı oluştu. Bu rakam, bir önceki yıl \$99,8 milyar idi. 2014'te Türkiye, en fazla Çin'den ithalat yaptı. Bu ülkeyi sırasıyla Almanya, Rusya ve Amerika Birleşik Devletleri takip etti.

Türkiye'nin büyük bir otomotiv sanayisi vardır. 2014 Türkiye, gemi yapımından ise \$1,2 milyar gelir elde etmiştir. Ülkenin bu konudaki en büyük pazarları Malta, Norveç, Birleşik Krallık ve Marshall Adaları'dır. 2012 verilerine göre 87 aktif Türk tersanesi bulunmaktadır ve bu tersanelerde farklı boyutlarda 15 yüzer havuz ve bir kuru havuz bulunmaktadır. Tuzla, Yalova ve İzmit gemi inşa sektörünün başlıca merkezleridir.

Beko ve Vestel gibi Türk markaları, Avrupa'nın en büyük beyaz eşya ve tüketici elektroniği üretim şirketlerindendir, bu sektörleri geliştirmek ve yeni teknolojiler bulmak konusunda önemli miktarda yatırımlar yapmaktadırlar.

Türk ekonomisinin diğer önemli bölümlerini ise bankacılık, inşaat, ev aletleri, elektronik, tekstil, petrol arıtma, petrokimya ürünleri, gıda, madencilik, demir-çelik ve makine sanayi oluşturmaktadır. 2024 verilerine göre Türkiye'deki sektörel GSYİH dağılımı %7 tarım, %32 sanayi ve %61 hizmet şeklinde olmuştur. Buna rağmen, işgücünün %25'inden fazlası halen tarım sektöründe çalışmakta; bu sektördeki düşük verimlilik, gelir eşitsizliğini derinleştirmeye devam etmektedir. 2024 yılında toplam işgücünün yalnızca %34'ü kadınlardan oluşurken, OECD'nin ortalaması yaklaşık %64 civarındadır. Kadın istihdamı açısından durum hâlâ OECD ortalamasının oldukça altındadır. Türkiye'de en zengin %20'lik kesim gelirin yaklaşık %47'sini elde ederken, en yoksul %20'lik kesim sadece gelirin %6'sını elde etmektedir. Nüfusun yaklaşık %14'ü yoksulluk riski altında olmakla birlikte bu oranlarla gelir dağılımı açısından eşitsizlik gözlemlenmektedir.

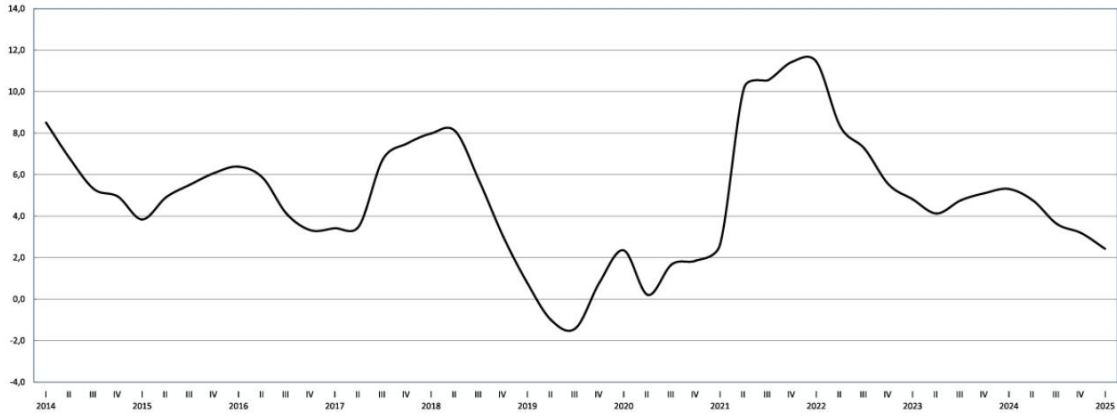
Türkiye, ekonomisine katkı sağlamak amacıyla 2017 yılında yatırım yoluyla vatandaşlık programını başlattı. Program 400.000 \$ 'lık bir gayrimenkul yatırımı karşılığında yabancı yatırımcılara vatandaşlık alma imkanı sunuyor.

Türkiye'nin geçtiğimiz son dört yılına ait üretim yöntemiyle cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri irdelendiğinde, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2021 yılında yaklaşık %20 artış, 2022 yılında yaklaşık %7,3 artış, 2023 yılında yaklaşık %5,1 artış göstermektedir. 2024 yılında yıl genelinde GYSH %3,2 büyüdü, çeyreklik bakışta 1. çeyrek %5,7, 2. çeyrek %2,5, 3. çeyrek %2,1, 4. çeyrek ise %3,0 büyümeye kaydetmiştir. Çeyrek dönemler halinde son 15 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda verilmiştir.

- GSYH 2025 yılının ilk çeyreğinde yüzde 2,0 oranında büyümeye kaydetmiştir.
- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,0 oranında artmıştır.
- Birinci çeyrekte hizmetler (inşaat dâhil) sektörü yüzde 3,4 oranında büyümeye kaydederken, tarım sektörü yüzde 2,0 ve sanayi sektörü yüzde 1,8 oranında daralma kaydetmiştir.
- Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) yüzde 2,1 oranında artarken, özel tüketim yüzde 2,0 oranında artmış; kamu tüketim harcaması ise yüzde 1,2 oranında artmıştır.
- Net ihracatın büyümeye etkisi ise negatif 0,6 puan olmuştur.
- Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2025 yılının ilk çeyreğinde yüzde 6,9 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları yüzde 1,8 oranında azalmıştır.
- Bu dönemde büyümeye özel tüketimin katkısı 1,6 puan, kamu tüketiminin katkısı ise 0,2 puan olmuştur.



YILLIKLANDIRILMIŞ GSYH BÜYÜMESİ



Kaynak: TÜİK

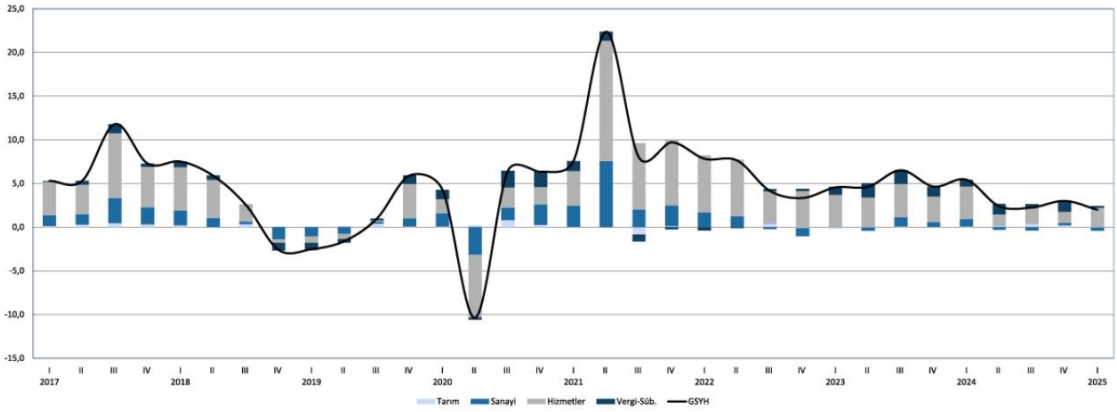
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,5	4,6	6,5	4,6	5,4	2,4	2,2	3,0	2,0

Kaynak: TÜİK



ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK

Cari fiyatlarla yıllık kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri Türk Lirası bazında 2014 yılında 26.489TL, 2015 yılında 29.899TL, 2016 yılında 32.904TL, 2017 yılında 38.732TL, 2018 yılında 45.750TL olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında bir önceki yıla göre %18 oranında artış olduğu görülmektedir. Ancak Amerikan Doları olarak kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri ise 2014 yılında 12.112USD, 2015 yılında 11.019USD, 2016 yılında 10.883USD, 2017 yılında 10.616USD, 2018 yılında 9.693USD olarak gerçekleşmiştir. Buna göre Amerikan Doları bazında kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri son dört yılda düşüş göstermiş, 2018 yılında bir önceki yıla göre kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değeri

%8,7 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin Türk lirası cinsinden artış gösterirken, Amerikan Doları cinsinde düşüş yaşamasının sebebi, Türk Lirasının 2013 yılı ortasından itibaren Amerikan Doları karşısında yaşadığı değer kaybıdır.

Cari fiyatlarla kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) Türk Lirası bazında, 2023 yılında 311.109 TL, 2024 yılında ise 507.615 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre, 2024 yılında kişi başı milli gelir, bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %63,2 oranında artış göstermiştir. Amerikan doları bazında kişi başına GSYH ise, 2023 yılında 13.243 USD, 2024 yılında 15.463 USD olarak hesaplanmıştır. Böylece dolar cinsinden milli gelir, bir önceki yıla göre yaklaşık %16,8 oranında artmıştır. Bu artışta, TL'nin yıl genelindeki dalgalı seyrine rağmen nominal büyümenin yüksek gerçekleşmesi etkili olmuştur. 2018 yılına kıyasla değerlendirme yapıldığında; kişi başına düşen milli gelir Türk Lirası bazında 45.750 TL'den 507.615 TL'ye çıkarak 11 kattan fazla artış göstermiş, dolar bazında ise 9.693 USD'den 15.463 USD'ye yükselmiştir. Bu tablo, Türkiye ekonomisinin nominal olarak büyüme gösterdiğini, ancak dolar bazlı verilerin kur etkisine bağlı olarak daha sınırlı bir artış sergilediğini ortaya koymaktadır. Özellikle 2023 ve 2024 yıllarında uygulanan mali politikalar ve iç talep kaynaklı büyüme, kişi başına düşen gelirin yükselmesinde etkili olmuştur. Zincirlenmiş hacim endeksine göre (reel büyüme), Türkiye ekonomisi 2021 yılında bir önceki yıla göre %11,4, 2022 yılında %5,5, 2023 yılında ise %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. Bu büyüme oranları, pandemi sonrası toparlanma sürecinin ardından ekonomide dengelenme eğiliminin devam ettiğini göstermektedir.

Yıllık verilere dayalı olarak hesaplanan bağımsız gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), zincirlenmiş hacim endeksiyle 2021 yılında bir önceki yıla göre %11,4 oranında artış göstermiştir. Bu güçlü büyümenin ardından, 2022 yılında GSYH %5,5 oranında, 2023 yılında ise %5,1 oranında büyümüştür. 2024 yılına gelindiğinde ise Türkiye ekonomisi, küresel ekonomik dalgalanmalara ve iç talepteki dalgalanmalara rağmen reel olarak %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir.

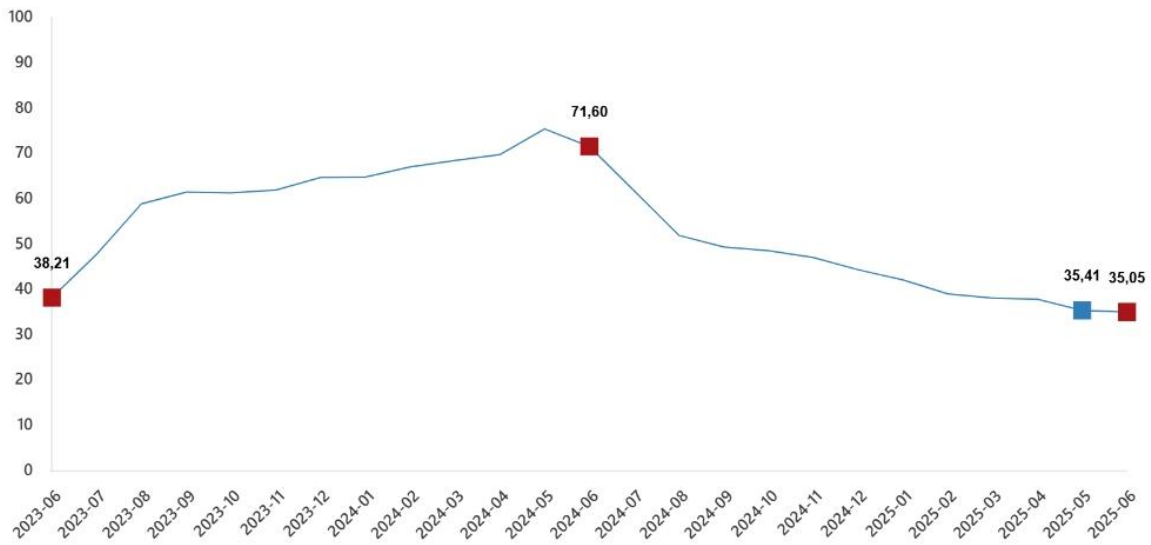
Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla hesaplanan gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), 2024 yılında bir önceki yıla göre %63,5 oranında artarak 43 trilyon 410 milyar 514 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, zincirlenmiş hacim endeksine göre reel büyüme oranı ise %3,2 olmuştur. 2024 yılı itibarıyla GSYH içinde en yüksek payı imalat sanayi almıştır. Toplam hasılanın yaklaşık %22,5'i bu sektörden gelmiştir. İmalat sanayisini, %13,2 payla toptan ve perakende ticaret ile motorlu kara taşıtlarının ve motosikletlerin onarımı sektörü izlemiştir. Üçüncü sırada ise ulaştırma ve depolama sektörü yer almakta olup bu alanın GSYH içindeki payı yaklaşık %9,1 olmuştur. Yıllık bazda GSYH'ye en düşük katkıyı sağlayan sektör ise, geçmiş yıllarda olduğu gibi, hane halklarının işveren olarak gerçekleştirdiği bireysel ekonomik faaliyetler olmuştur. Bu alanın toplam hasıla içindeki payı yaklaşık %1,3 seviyesindedir.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE), son yıllarda yüksek oranlarda artış göstermiştir. 2022 yılında yıllık TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiş, 2023 yılında ise bu oran %64,77'ye yükselmiştir. 2024 yılı sonunda ise yıllık enflasyon oranı %44,38'e gerilemiş, böylece enflasyonda düşüş eğilimi başlamıştır. 2025 yılına gelindiğinde ise bu düşüş eğiliminin devam ettiği görülmektedir. TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre 2025 yılının Haziran ayı itibarıyla yıllık TÜFE oranı %35,05 seviyesine gerilemiştir. Bu durum, özellikle sıkı para politikalarının ve iç talepteki dengelenmenin etkisiyle fiyat artışlarının yavaşladığını ortaya koymaktadır. 2022 ve 2023 yıllarında yüksek seyreden enflasyon, 2024 yılıyla birlikte daha ılımlı bir seviyeye çekilmiş; 2025 yılı itibarıyla ise kontrol altına alınma eğilimine girmiştir. TÜFE grafiği incelendiğinde, 2022 ve 2023 yıllarında yaşanan zirvelerin ardından 2024 ve 2025'te istikrarlı bir düşüş eğilimi göze çarpmaktadır. Bu eğilim, önümüzdeki dönemde enflasyonla mücadelenin

kademeli olarak sonuç verdiğini ve fiyat istikrarı hedefi doğrultusunda ilerleme kaydedildiğini göstermektedir.

TÜFE'deki (2003=100) değişim, 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla, bir önceki aya göre %1,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %44,38, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %44,38 olarak gerçekleşmiştir. On iki aylık ortalamalara göre artış oranı ise %53,86 olarak hesaplanmıştır. Bu veriler, 2024 yılı boyunca enflasyonda belirgin bir yavaşlama yaşandığını ortaya koymaktadır. Özellikle 2022 ve 2023 yıllarında zirveye ulaşan enflasyon oranları, 2024 yılında alınan para ve maliye politikaları sayesinde daha dengeli bir seviyeye çekilmiştir. 2025 yılının ilk yarısında da bu eğilim sürmüştü ve yıllık TÜFE Haziran ayında %35,05 düzeyine gerilemiştir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Haziran 2025



Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörü tabiatı itibarıyla arz-talep dengesine dayanmaktadır. Ülkemizde yıllardır yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu çoğalan haneler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir.

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik şartlardan çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

Türkiye inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik dengeden en çok yararlanan faaliyet alanlarından olmuştur. İnşaat sektörü bu süre zarfında sadece ekonomik olarak gelişim sağlamamış aynı zamanda kurumsallaşma ve organizasyon açısından da kazanımlar elde etmiştir.

Gayrimenkul sektörü temel insani ihtiyaçlar olan barınma, ulaşım, sağlık gibi hizmetler ile de doğrudan ilgili olduğundan aynı zamanda 'kalkınma' açısından da önem taşımaktadır. Sosyal etkileri oldukça yoğun

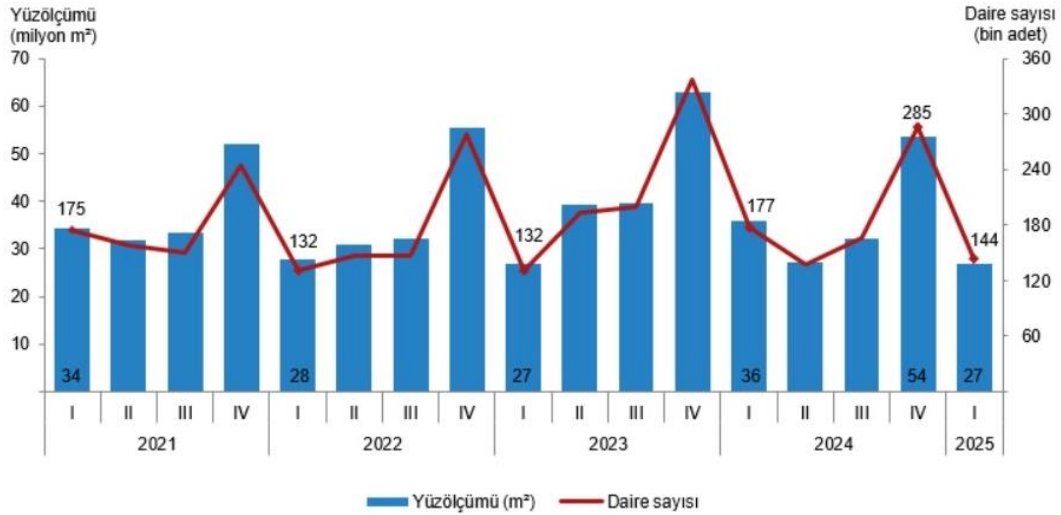
olan sektörün, bu özellikleri itibarı ile pek çok kişinin günlük yaşamına dahi nüfuz ettiği söylenebilir.

Ülkemiz küresel krizde yara alan finans ve inşaat sektörleri çok çabuk toparlanarak eskisinden daha iyi konuma gelmesini bilmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Öte yandan ülkemizde bu sektörler gerek büyüme hızları gerekse kamu maliyesi konularında dünyada sayılı iyi konumdaki ülkeler arasında bulunmaktadır. 2014 sonrası hem gelişmiş ülkelerde devam eden düşük büyüme hızı hem de gelişmekte olan ülkelerde küresel talep azlığına bağlı olarak yaşanan büyüme kayıpları görülmüştür. Ardından emtia fiyatlarında başta küresel büyüme kaygıları ve arzın korunması nedeniyle yaşanan gelişmeler sorunları daha da artırmıştır.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE), 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %44,38, bir önceki yılın aynı aya göre yine %44,38 oranında artmıştır. Son 12 aylık ortalamalara göre artış oranı ise %53,86 olarak hesaplanmıştır. Bu tablo, 2022 ve 2023 yıllarında görülen yüksek enflasyonun ardından 2024'te yaşanan belirgin düşüşü ortaya koymaktadır. 2025 yılı ilk yarısında da düşüş eğilimi sürmüştür ve Haziran ayında yıllık enflasyon %35,05 seviyesine gerilemiştir. TÜFE verilerine bakıldığında, 2022 ve 2023 yıllarında enflasyon zirve yaparak yüksek seviyelere ulaşmış; ancak 2024 başından itibaren politikalar sayesinde belirgin bir yavaşlama sürecine girilmiştir. 2025'te de enflasyonda düşüş trendi devam etmekte olup, fiyat istikrarına yönelik adımlar kademeli olarak meyve vermeye başlamıştır.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüz ölçüm %24,7 azaldı.

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2025



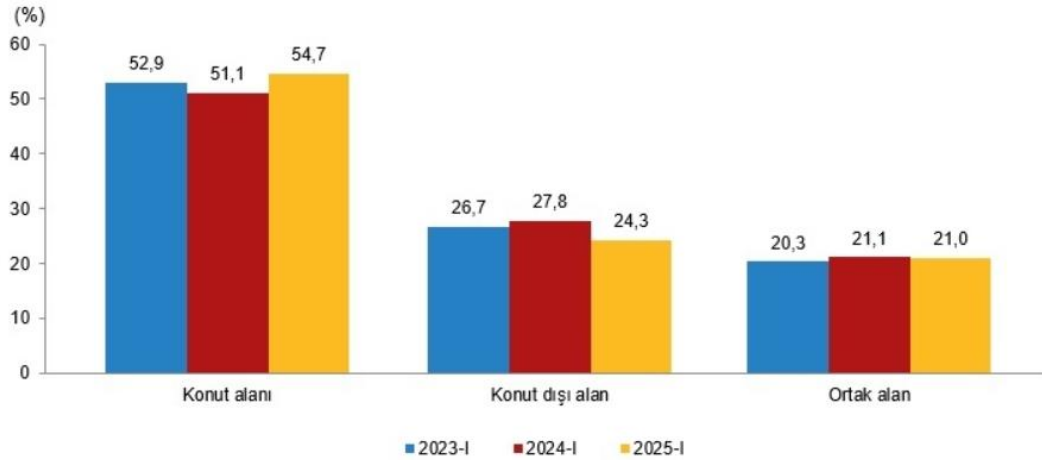
Kaynak: TÜİK

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2023		139 693	9,3	861 053	22,5	168 629 830	15,2
	I	23 887	-8,6	131 838	0,1	27 013 595	-2,4
	II	31 134	7,1	193 539	32,1	39 305 592	26,8
	III	35 504	25,5	199 273	36,2	39 524 987	22,7
	IV	49 168	11,0	336 403	20,8	62 785 656	13,2
2024		123 403	-11,7	766 103	-11,0	148 900 240	-11,7
	I	28 588	19,7	176 616	34,0	35 821 358	32,6
	II	24 162	-22,4	137 985	-28,7	27 212 762	-30,8
	III	28 916	-18,6	166 029	-16,7	32 157 115	-18,6
	IV	41 737	-15,1	285 473	-15,1	53 709 005	-14,5
2025	I	22 502	-21,3	143 626	-18,7	26 983 283	-24,7

Kaynak: TÜİK

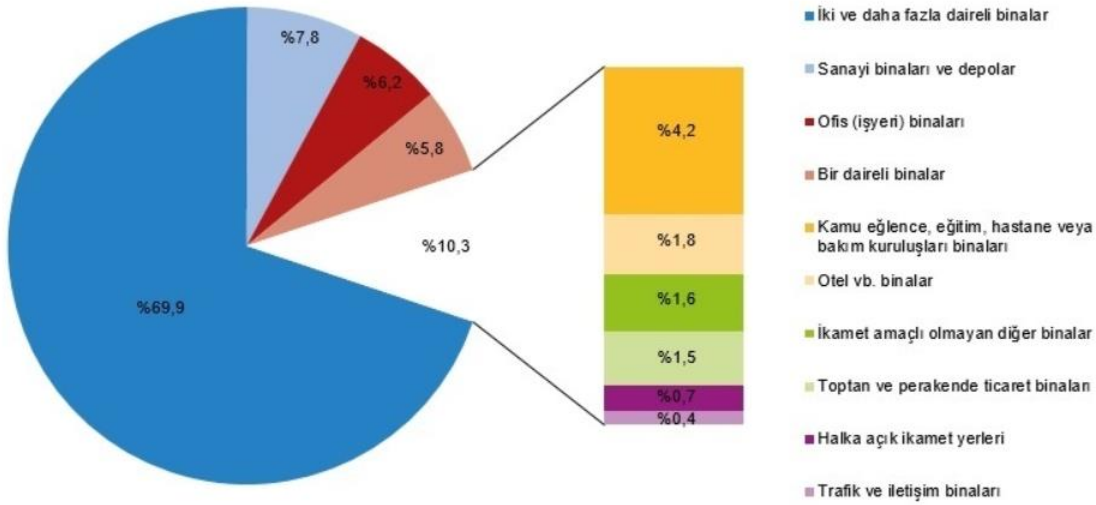
Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,0 milyon m² iken; bunun 14,8 milyon m²'si konut, 6,6 milyon m²'si konut dışı ve 5,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, I. Çeyrek, 2023-2025

Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 18,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,1 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amaçlarına göre yüzölçümü payları, I. Çeyrek 2025



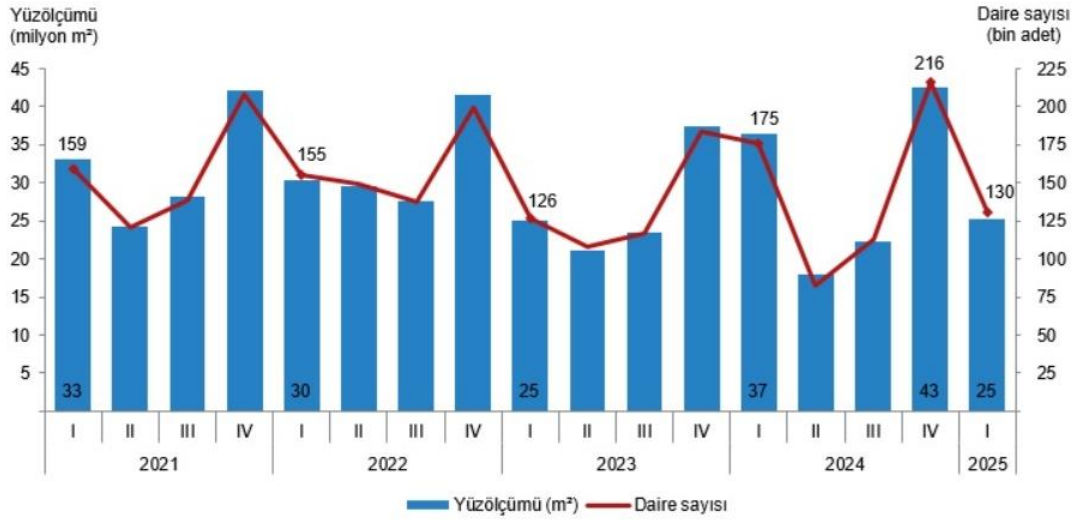
Kaynak: TÜİK

2024 yılı itibarıyla Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan yapıların yapı kullanma izin belgeleri sayısı yaklaşık 95.000–100.000 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam yapı alanı ise ekonomik dalgalanmalara bağlı olarak 2018 yılındaki yaklaşık 174 milyon metrekareden 2024 yılında yaklaşık 100–110 milyon metrekareye gerilemiştir. Yapı kullanma izin belgesi alan yapıların kullanım amacı incelendiğinde, yapı sayısının %85–88’ini ikamet amaçlı binalar oluşturmakta, yapı alanının ise %77–80’i ikamet amaçlı binalara aittir. İkamet amaçlı olmayan binalar ise yapı sayısının yaklaşık %12–15’ini, yapı alanının ise %20–23’ünü kapsamaktadır. Yıllar itibarıyla kullanım amacına göre yapı alanı oranları büyük ölçüde dengeli seyrederken, yapı sayısı oranlarında küçük dalgalanmalar gözlemlenmektedir. 2025 yılında ise yapı kullanma izin belgelerinin ekonomik koşullar ve piyasa talebine bağlı olarak benzer oranlarda seyretmesi beklenmektedir.

2025 yılına gelindiğinde, Türkiye’de yapı kullanma izin belgeleri ile yeni yapılaşma faaliyetleri pandemi sonrası toparlanma sürecinde olup, yapı sayısında önceki yıllara göre azalma görülse de konut amaçlı yapıların sektördeki ağırlığı devam etmektedir. Yapı alanlarında ise ekonomik koşullar ve piyasa dinamiklerine bağlı olarak dalgalanmalar yaşanmıştır.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %28,0, daire sayısı %25,8 ve yüz ölçüm %31,0 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2025



Kaynak: TÜİK

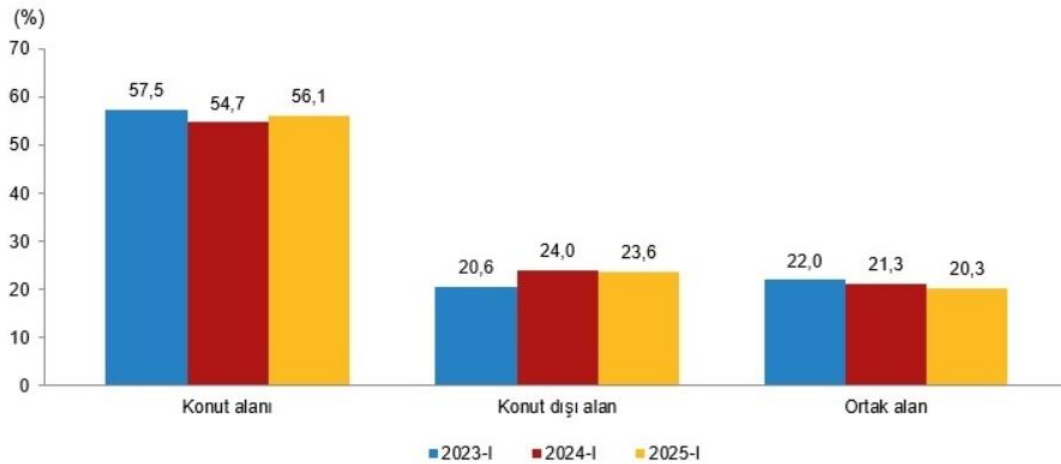
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		86 771	-12,5	534 863	-16,7	107 021 068	-17,0
	I	20 209	-10,1	126 242	-18,8	25 066 848	-17,6
	II	18 027	-21,6	107 749	-27,9	21 074 966	-28,5
	III	19 724	-13,6	117 139	-14,8	23 552 149	-14,4
	IV	28 811	-6,7	183 733	-8,0	37 327 104	-10,1
2024		96 293	11,0	586 937	9,7	119 258 522	11,4
	I	28 631	41,7	175 304	38,9	36 511 698	45,7
	II	15 391	-14,6	82 448	-23,5	17 894 047	-15,1
	III	20 290	2,9	113 319	-3,3	22 319 170	-5,2
	IV	31 981	11,0	215 866	17,5	42 533 607	13,9
2025	I	20 614	-28,0	130 143	-25,8	25 195 051	-31,0

Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 25,2 milyon m² iken; bunun 14,1 milyon m²'si konut, 5,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

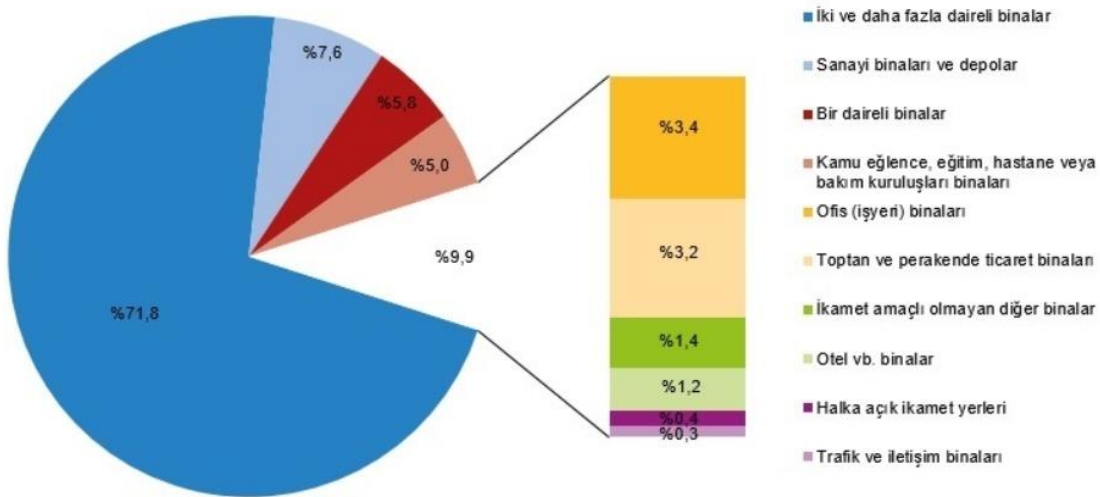
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, I. Çeyrek, 2023-2025



Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 18,1 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, I. Çeyrek 2025



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları irdelendiğinde, inşaat ciro endeksine benzer şekilde yılın başında en düşük seviyede ve yılsonunda en yüksek seviyede gerçekleşmektedir. Konut satışları, inşaat ciro endeksine göre dönemsel etkilerden daha fazla etkilenmekte ve aylık olarak daha fazla açılar ile kırılım göstermektedir.

Türkiye genelinde 2021 yılı içerisinde 1.491.856 adet konut satışı yapılmıştır. 2022'nin ilk 9 ayında toplam 1.057.193 konut satılmıştır. 2023 yılında satışlar 1.225.926 adede gerilemiş ve %17,5 oranında düşüş kaydedilmiştir. Ancak 2024 yılında güçlü bir toparlanma yaşanmış; yıl sonunda satış hacmi 1.478.025 adede ulaşarak, yıllık bazda %20,6 artmıştır. Aralık ayında tek başına 212.637 konutun el değiştirmesiyle satışlarda yılın en yüksek sonlanışı gözlemlenmiştir.

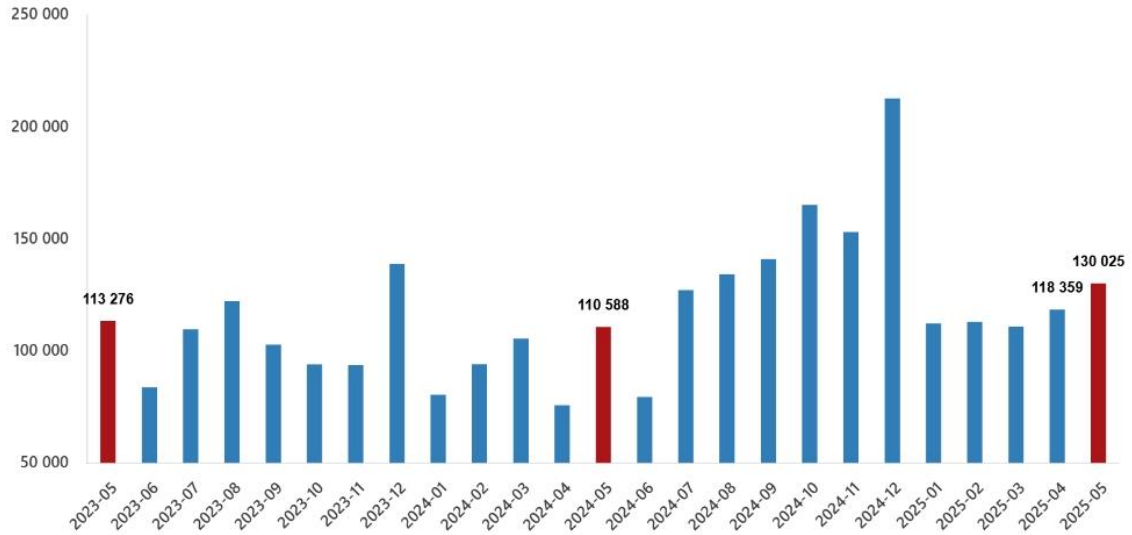
Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 oranında artarak 130 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 22 bin 103 ile İstanbul, 11 bin 975 ile

Ankara ve 7 bin 817 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 48 ile Ardahan, 67 ile Bayburt ve 91 ile Gümüşhane olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,4 oranında artarak 584 bin 170 olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Mayıs 2025

(Adet)



Kaynak: TÜİK

Konut satış sayısı, Mayıs 2025

	Mayıs			Ocak-Mayıs		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	130 025	110 588	17,6	584 170	465 761	25,4
İpotekli satış	19 412	9 909	95,9	88 606	44 602	98,7
Diğer satış	110 613	100 679	9,9	495 564	421 159	17,7
Satış durumuna göre toplam satış	130 025	110 588	17,6	584 170	465 761	25,4
İlk el satış	39 546	35 558	11,2	174 055	147 899	17,7
İkinci el satış	90 479	75 030	20,6	410 115	317 862	29,0

Kaynak: TÜİK

Dış ticaret

Türkiye, 1980'lerden itibaren ticaret odaklı bir büyüme politikası takip etmektedir. Gerçekleştirilen ekonomik reformlarla ithalat kısıtlamaları kaldırılmış, korumacı politikalar azaltılmış ve döviz işlemleri serbest bırakılmıştır.

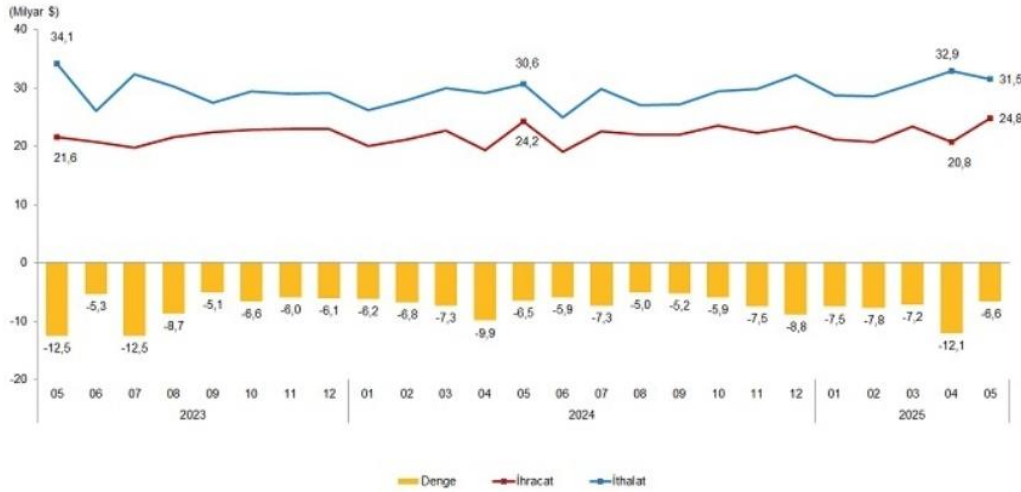
Son yıllarda uygulanan ekonomik reformların bir sonucu olarak, dış ticaretin hacmi ve yapısı önemli ölçüde değişmiştir.

2015 yılında Türkiye'nin ticaret hacmi 351 milyar ABD Dolarına ulaşmış, ihracat ise 144 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunun yüzüncü yılı olan 2023 yılı için ana hedef ihracatı 500 milyar ABD Doları seviyesine çıkarmaktır.

Türkiye'nin dış ticaret verileri irdelendiğinde 2014 – 2018 yılları arasında Amerikan Doları bazında ihracat ve ithalat verilerine ve bunlara bağlı dış ticaret açığına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. 2019 yılı dış ticaret açığının, diğer yıllara göre çok ciddi oranda azaldığı görülmektedir. 2019 ve 2018 yılı karşılaştırıldığında, dış ticaret açığının azalmasının en büyük sebebinin ithalat miktarımızın azalmasından kaynaklandığı görülmektedir. Bu durumun ise alım gücünün düşmesinden kaynaklandığı yönünde göstergeler bulunmaktadır. İthalata bağlı, son kullanıcı ürünlerinde, otomotiv sektörü, elektronik sektörü gibi sektörlerde talebin düşük olması bu durumu doğrulamaktadır.

Ocak-Mayıs döneminde dış ticaret açığı %12,7 artarak 36 milyar 615 milyon dolardan, 41 milyar 257 milyon dolara yükseldi. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2024 Ocak-Mayıs döneminde %74,5 iken, 2025 yılının aynı döneminde %72,9'a geriledi.

İhracat, ithalat ve dış ticaret dengesi, Mayıs 2025



Kaynak: TÜİK

4.2 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.2.1 Antalya İli

Türkiye'nin beşinci büyük şehri olan Antalya, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. Antalya İli Türkiye'nin güney batısında Akdeniz bölgesinde 29° 20' ve 32° 35' doğu boylamları ile 36° 07' ve 37° 29' kuzey enlemleri arasındadır. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toros Dağları ile çevrili olup; doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta, Burdur, batısında Muğla ile komşudur. İlin yüzölçümü 20.815 km² dir. Bu Türkiye nüfusunun %2,6 sına tekabül etmektedir.

Antalya İli arazisinin ortalama %77,8 lik kısmı dağlık %10,2 si ova, %12 ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının ¾ ünü oluşturan Torosların birçok tepesi 2500-3000m yi geçmektedir. Batıda kalan Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer almaktadır. Çoğunlukla kireçtaşlarından

oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topografik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Ayrı özellik gösteren bu alanlar sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanır.

Antalya nüfusu 2024 yılına göre 2.722.103 dir. Bu nüfus, 1.370.170 erkek ve 1.351.933 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,33 erkek, %49,67 kadındır. Antalya ili, Antalya güneyinin şehrinin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm imkânlarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanışlılığı, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008’de Antalya’da işsizlik oranı (%10,7) Türkiye genel işsizlik oranının (%11,9) altındaydı. İşe katılım bazında da (%57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge içinde 2. konumundaydı. İstihdam edilenlerin %45’i hizmetler, %5’i sanayi, %50’si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24’tür).

Antalya il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %97’sini (erkeklerde %91, kadınlarda %86’sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83’tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yükseköğretim mezunlarının toplam nüfusa oranı Antalya’da %7 dolaylarındadır Türkiye genelinde ise %5,4’tür.

Antalya ili iklimi genel olarak Akdeniz iklimine girmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olarak ifade edilen iklim tipi diğer bir deyişle “Mutedil Deniz ve Sıcak Deniz İklim Sınıfı”na girer, daha iç kesimlerde ise “Soğuk Yarı-Kara İklim” tipi görülmektedir. Yazın ortalama sıcaklık 28-36 derece arasındadır. Öğle saatlerinde termometrenin 40 derecenin üzerine kadar çıktığı görülür. Ocak ayında ise sıcaklık ortalama 10-20 derece arasında değişir. İle kar düşmez. Don hemen hemen hiç olmaz. Yağış olmadığı günler hava açık ve güneşlidir. İlde yıllık ortalama nispi nem %64 civarındadır.

Antalya’nın kıyı bölgesinde yazlar hem uzun hem de sıcaktır. Kışlar bile ılığa yakın serinlikte geçer. Yazın hiç görülmeyen yağmur, Aralık, Ocak ayları ile çok nadir olarak ilk ve sonbahar aylarında sağanak halinde yağar. Yılın ancak 40-50 günü kapalı ve yağışlıdır. Antalya, yılda ortalama 300 güneşli günü, 18.7 derece yıllık sıcaklık ortalaması ile yılın 12 ayı turizm hareketlerine açık, ender bölgelerden birisidir. Yılın dokuz ayı denize girilebilir. Antalya’da

ölçülmüş günlük en yüksek yağış miktarı: 232.8 kg/m²; günlük en hızlı rüzgar: 155.5 km/sa ve en yüksek kar kalınlığı 5.0 cm'dir.

Antalya'nın karayolu ulaşımında ana arteri, Antalya Burdur (veya Isparta)-Afyon hattıdır. Bu güzergâh Türkiye'nin en büyük üç ilinden gelen yolları kendinde toplar. Afyon-Bilecik-Adapazarı yoluyla İstanbul'a, Afyon-Uşak yoluyla İzmir'e ve Afyon-Polatlı hattıyla Ankara'ya bağlantı sağlanır. Antalya'yı İç Anadolu'ya bağlayan ikinci bir güzergâh, Antalya Manavgat-Akseki-Seydişehir-Konya güzergâhıdır ki; Kapadokya'ya ulaşılır. Böylece araştırma sahası kuzeybatısındaki Denizli, Pamukkale ve kuzeydoğusundaki Ürgüp, Nevşehir turizm merkezleriyle irtibatlanmıştır. Antalya doğusundaki Mersin, Adana ve Hatay ile batısındaki Muğla'ya hemen hemen kıyıya paralel uzanan yollarla bağlanır.

Araştırma sahasındaki ulaşım sistemleri içinde demiryolları çok yetersiz kalırken, turizm hareketleri açısından karayolları iç turistlerin taleplerini karşılamaktadır. Ancak uluslararası turizm söz konusu olduğunda her iki ulaşım sisteminin devre dışı kaldığı görülmektedir. Her ne kadar, Antalya, Alanya, Finike ve Kaş limanlarından deniz yoluyla giriş yapan turistler varsa da, araştırma sahasına gelenler içindeki oranı çok düşük (%0.13) kalmaktadır. Denizyolu ulaşımının bir diğer şekli de feribotlarla gerçekleştirilir. Feribot seferi Alanya-Girne hattında gerçekleştirilmektedir. Alanya'dan pazar günleri Girne'ye hareket eden gemi cumartesi günü Alanya'ya geri gelmektedir. Araştırma sahasında ulaşımın can damarını havayolu ulaşımı meydana getirmektedir. Antalya, Türkiye'nin hava trafiği bakımından en büyük hava limanına sahiptir. Antalya hava limanına 2005 yılında 71.286 iniş kalkış-yapan uçak ile 6.874.630 yolcu gelmiş, 6.443.180 yolcu gitmiştir. 2005 yılında sahaya gelen turistlerin neredeyse tamamına yakını ulaşım sistemi olarak havayolunu tercih etmişlerdir. Haziran, temmuz ve ağustos aylarında Türkiye'ye iniş-kalkış yapan 63.278 uçaktan %47.2'si (29.885) Antalya hava limanını tercih etmiştir. Aynı dönemde Türkiye'ye gelen 4.988.653 yolcunun %59.3'ü (2.960.591) Antalya'ya gelirken, bu oran giden 4.894.018 yolcуда %56.0 (2.743.931)'dir. 2005 yılı toplamına bakılacak olursa; Türkiye hava limanlarına iniş-kalkış yapan tarifesiz uçakların %46.3'ü Antalya hava limanını kullanmıştır. Türkiye'ye gelen yolcuların %62.6'sı Antalya'ya gelirken, bu oran giden yolcularda %56.4 olmuştur. Ulaşımda kaybedilen süreyi en aza indiren havayolu ulaşımının gerçekleşmesi ancak havaalanlarıyla mümkündür. Kuşkusuz Antalya salt havaalanı varlığına dayalı olarak gelişen bir turizm merkezi değildir. Fakat bir turizm merkezi olmasında önemli rolü vardır. Antalya'ya gelen turistlerin %99.8'inin havayolunu tercih etmeleri bunu destekler niteliktedir.



4.2.2 Alanya İlçesi

Alanya, Antalya ili sınırları içerisinde şehir merkezine 135 km. Mesafede Akdeniz kıyısında yer almakta ve $36^{\circ}30'07''$ ve $36^{\circ}36'31''$ kuzey enlemleri ile $31^{\circ}38'40''$ ve $32^{\circ}32'02''$ doğu boylamları arasında 175.658 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Alanya'nın kuzeyinde Torosların uzantısı olan dağlık ve platoluk kısmında bulunan yayla kesiminin denizden yüksekliği 1000 metre civarındadır. Güneyde etrafı 6500 metre uzunluğunda surlarla kaplı Alanya yarımadası yer almaktadır. Yarımada, ovalarla Toroslar'dan ayrılmıştır. Denizden kuzey yönüne geçit vermeyen Toroslardan İç Anadolu'ya Koçdovut Gediği, Kuşyuvası, Yelköprü, Dim ve Alara çaylarından adlarını alan Dim ve Alara vadilerinden geçmek mümkündür. İç Anadolu ile bağlantısının güç olması ve kıydan çok dik bir profille yükselen Alanya yarımadasının doğusunda tabii bir limana sahip olması zaman içinde bölgede deniz ulaşımının gelişmesine neden olmuştur. Gerek karayolu, gerekse hava yolu ile ulusal ve uluslararası merkezlerden Alanya'ya ulaşım genellikle Antalya üzerinden karayolu ile sağlanmaktadır.

Antalya körfezinin doğusunda bulunan düzgün kıyı şeridinin bozulduğu yerlerden biri olan denizden 212 metre yüksekliğindeki Kandeleri (Alanya) yarımadasının yapısı permo kristalin kalkerlerden meydana gelmiştir. Bu yükseltiden ovaya doğru inerken kristalin kalkerlerle şistler arasında bulunan kırıklar, genç tektonik hareketlerin izleridir. Tektonik hareketlerin sonucu oluşan çöküntü taşınan alüvyonlarla kaplanarak ovayı oluşturmuştur. Şehrin kuzey tarafında Torosların kıvrım dağ yapısına sahip kesiminin devamı olan Alanya masifine ait permo karbon kristalin kalkerleri kıydan içerilere 1,5-2 km. Derinlemesine adeta bir yay çizerler. Alanya'nın bu kıyı ovası doğuda Obaçayı vadisinde genişleyerek son bulur. Obaçayı vadisinin doğu kesiminde 20-30 metre eşikle geçilen Dim Çayı vadisi bulunur.

Alanya'nın toplam yüzölçümü 175.678 hektardır. Bunun % 16,45 i olan 28.880 hektarını tarım, % 6,26'ı olan 9.860 hektarını çayır ve mera, % 65,48'i olan 115.013 hektarını fundalık ve

orman, % 0,10 olan 185 hektarını su yüzeyi, % 11,70'i oluşturan 20.560 hektarını da tarım dışı alanlar ve meskun sahalar oluşturmaktadır. İklimi ve konumu ile Akdeniz bölgesinin en verimli topraklarına sahip bir yöresidir. Bu nedenle de yetişen bitki türleri çeşitlilik göstermektedir. Akdeniz bölgesinin en fazla orman zenginliği Antalya ili sınırları içindedir. Alanya'da bulunan ormanlar ülke ormanlarının % 0,5'ini oluşturmaktadır.

Bu oranın arttırılması için ortalama yılda 750 hektarlık alan ağaçlandırılmaktadır. Dağların yüksek kesimlerinde karaçam ve sedir ormanları, sahil kesimlerinde ise kızılçam ormanları mevcuttur. Sahil kesiminde Narenciye bahçeleri ve muz plantasyonları yöreye canlı bir yeşillik kazandırırken yöre için iyi bir tarım ürünü olan Avokado ve Kivi gibi ağaç türleri artmaktadır. Dağlık ve platoluk kesimde soğuğa dayanıklı Elma, Armut ve Ayva gibi meyve türleri yetiştirilmektedir. Yıllar önce bataklık arazileri ıslah etmek için getirilen Okaliptüs Ağaçları görevlerini tamamladıktan sonra bir süs bitkisi olarak yol kenarlarını süslemiştir.

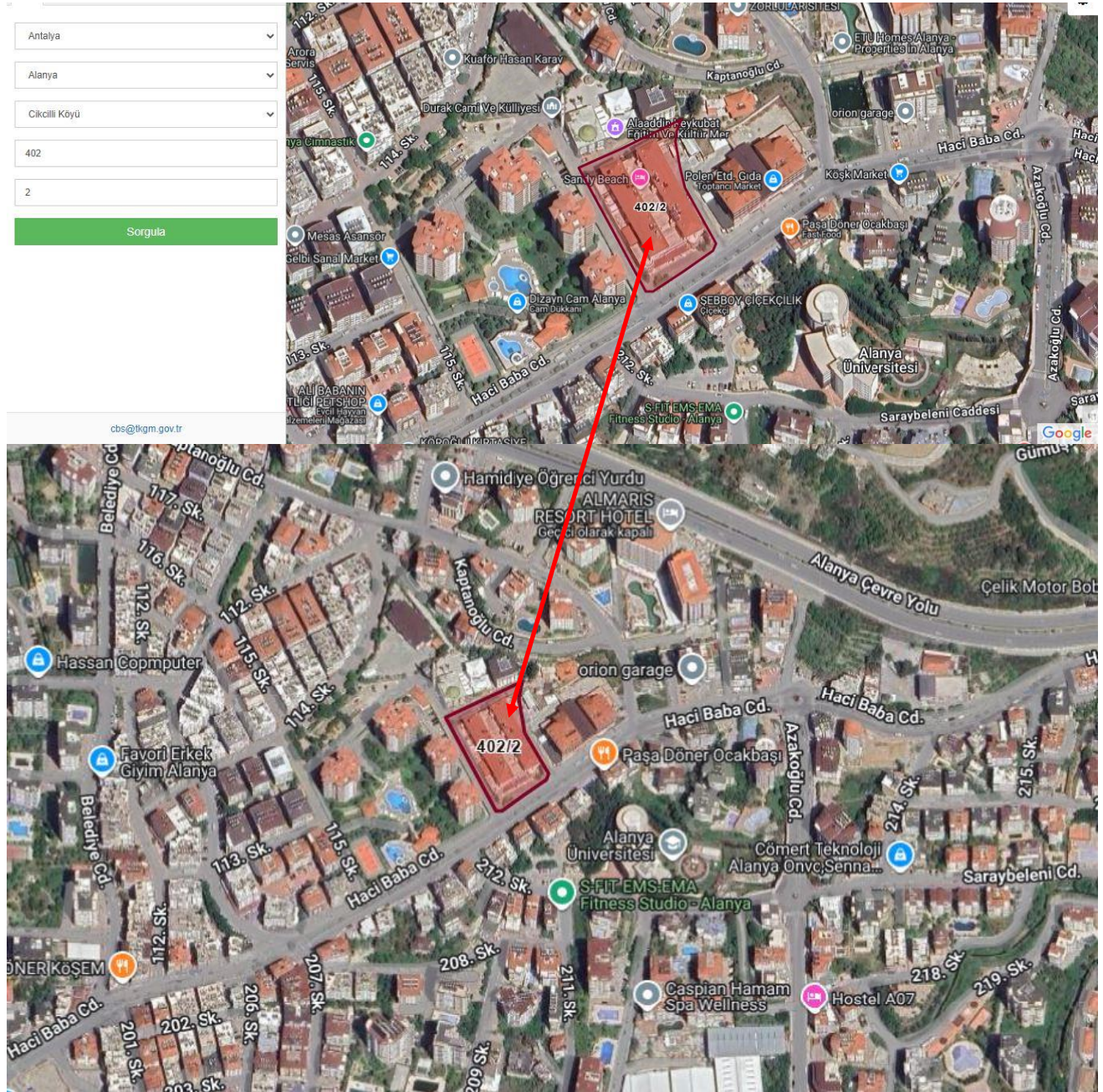
Alanya'nın kuzeyi Torosların bir parçası olan Geyik ve Akçalı Dağlarının birleştiği yükseklikleri 1000 metreyi aşan tepe ve platolardan oluşan kıyı silsileleri ile çevrilidir. Burada yerli halk tarafından yayla olarak yazları yaşanan yerler mevcuttur. Dağların alçak kısımlarında kıyı boyunca uzanan ovalar meydana gelmiştir. Alanya yarımadası böyle bir ovayla Toroslardan ayrılmıştır. Alanya irili ufaklı rejimleri düzensiz olan birçok akarsuya sahiptir. Akarsuların debileri mevsimlere göre farklılıklar gösterir.

Yazların sıcak ve kurak geçmesi yüzünden akarsuların debileri yaz sonlarına doğru azalmaktadır, hatta bazıları kurumaktadır. Sonbaharda yağmurların başlamasıyla birlikte su seviyesi gittikçe yükselir. İlkbaharda Toroslardaki karların erimesiyle son hadlerini bulur. Kaynakları Toroslar olan dere ve çaylar denize inerken arazinin fazla eğimi nedeni ile hızlı akarken sel tahribi yaparak erozyon olayını kuvvetlendirmektedir. Az veya çok sulama amacıyla kullanılan bu akarsuların en önemlileri Alara Çayı, Kargı Çayı, Serapsu Çayı, Oba Çayı ve Dim Çayıdır. Alara Çayı; Manavgat ile Alanya ilçeleri arasındaki sınırı çizmektedir. Dim çayında bulunan küçük regülatör tesisi mesire yeri olarak da kullanılmaktadır. Dim Çayı üzerinde halen proje aşamasında olan Dim Barajı ile ilgili çalışmalar devam etmektedir.

Akdeniz'e kıyısı olan Alanya'da turizm gelişmiştir. İlçe ve Ülke ekonomisine büyük bir katkı sağlayan turizm yatırımları önemli bir yer tutmaktadır. Her yıl milyonlarca turisti ağırlayan dünyaca ünlü oteller, binlerce kişiye de istihdam sağlamaktadır. Turistik tesislerin çevresinde yapılaşma ve ticaret günden güne artmakta ve gelişmektedir. Turizm bir ülkenin bacasız sanayisidir. Alanya Belediyesi ve Alanya'da bulunan tüm kurumlar turizme katkı sağlamak açısından tüm güçleri ile çalışmakta gerek imar gerek temizlik ve çevre düzenlemesi açısından bölge örnek gösterilecek seviyeye getirilmiştir.

4.2.3 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Rapora konu taşınmazlar, Antalya İli, Alanya İlçesi, Cıkıllı Mahallesi, Hacıbaba Caddesi A Blok Apt No:31 İşyeri No:A ve B adresinde konumlandıkları. Bölge Konut ve ticaret fonksiyonlu gelişimi devam etmekte olan bir bölgedir. Orta ve alt gelir grubuna hitap etmekte olan bölgede altyapı ve ulaşım kısmen sorunsuzdur. Taşınmaza ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolay bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmazın çevresinde kendisi ile benzer yapılaşma koşullarına sahip 4-5 katlı ve çok katlı yapılar, okul, park, cami ve insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri sosyal alanlar bulunmaktadır.



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Değerleme Konusu Ana Gayrimenkulün Genel ve Yapısal İnşaat Özellikleri

Rapora konu taşınmazlar, Antalya İli, Alanya İlçesi, Cıkıllı Mahallesi, Hacıbaba Caddesi A Blok Apt No:31 İşyeri No: A ve B adresinde konumlandılar. Değerleme konusu taşınmazlar her türlü alt yapı imkânlarından yararlanmakta olup ulaşım özel ve toplu taşıma araçlarıyla sağlanmaktadır.

Rapora konu ana taşınmaz 4.394,51 m² yüzölçümlü arsa üzerine, A ve B blok olarak projesinde de olduğu şekilde, betonarme yapı tarzında 2 bodrum+zemin+2 normal kat olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın yer aldığı A Blok parselin kuzeydoğu bölümünde yer almakta olup, bağımsız bölümler her iki bloğun kütle hizasında inşa edilmiştir. Taşınmazların onaylı mimari projesi vaziyet planı ve kat planına göre bağımsız bölümlerin girişleri güneydoğu cepheden sağlanmaktadır. A blok 2.Bodrum katta; 1 b.b. nolu işyeri; 1. Bodrum katta, 2 b.b. nolu işyeri, sığınak ve kapıcı dairesi, A ve B blok zemin kat dahil diğer katlarda 5'er adet konut olmak üzere A ve B blokta toplam 32 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Rapora konu ana taşınmaz üzerinde yer alan A ve B bloğun dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyalıdır.

5.2 Değerleme Konusu Bağımsız Bölümün Özellikleri

Rapora konu 2.Bodrum Kat 1 b.b. numaralı taşınmaz; Tkgm Portal Sistemde yer alan 08.05.2006 tarih 75/2 yevmiye numaralı kat irtifakına esas onaylı mimari projesi ve tapu kayıtlarına göre, 2. bodrum katta konumlu olup soğuk hava deposu, depo bölümleri, hazırlık odaları, fırın bölümü, mescit, ekmek satış bölümü ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 2505 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmazın onaylı mimari projesine aykırı olarak 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ile müşterek olarak kullanıldığı ve kullanıma yönelik bölmeler düzenlendiği tespit edilmiştir. Taşınmazın zemin kaplaması mermer kaplı olup iç duvarları plastik boyalıdır. İç kapıları ahşap ve pvc doğrama olup dış kapısı ise alüminyum doğramadır.

Rapora konu 1.Bodrum kat 2 b.b. numaralı taşınmaz; Tkgm Portal Sistemde yer alan 08.05.2006 tarih 75/2 yevmiye numaralı kat irtifakına esas onaylı mimari projesi ve tapu kayıtlarına göre, 1. bodrum katta konumlu olup soğuk hava deposu, depo bölümleri, idari ofisler, mutfak, yemekhane, çay ocağı ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 2028 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmazın onaylı mimari projesine aykırı olarak 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ile müşterek olarak kullanıldığı ve kullanıma yönelik bölmeler düzenlendiği tespit edilmiştir. Taşınmazın zemin kaplaması mermer kaplı olup iç duvarları plastik boyalıdır. İç kapıları ahşap ve pvc doğrama olup dış kapısı ise alüminyum doğramadır.

5.3 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde A ve B blok yer almaktadır. Tapu kayıtlarına göre A blok, 1. Ve 2. Bodrum kat, 1 ve 2 bağımsız bölüm no.lu işyeri nitelikli taşınmazlardır. Konu taşınmazların onaylı mimari projesine aykırı olarak mahallen müşterek olarak kullanıldığı ve kullanıma yönelik bölmeler düzenlendiği tespit edilmiştir. Taşınmazlar her ne kadar tapu kayıtlarında 1. ve 2. Bodrum katta kayıtlı olsalar da eğimli arazi yapısı ve kot seviyesi nedeni ile mahallen 2.bodrum kat zemin kat seviyesinde,1.bodrum kat ise 1.normal kat görünümündedirler.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirilebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedir. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazlar, konut ve ticari amaçlı tasarlanıp, inşa edilen bir yapının 1.ve 2.bodrum katında yer alan ticari vasıflı taşınmazlardır. Bu çerçevede, tapu niteliği de "İşyeri" olan taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı yine işyeridir.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

7.1 Olumlu ve Olumsuz Etkenler

Olumlu Etkenler:

- Cadde cepheli olmaları
- Yerleşim merkezine yakın konumda yer alması
- Ticari amaçlı kısmen tercih edilen bir bölgede konumlu olması
- İlçe merkezi içerisinde ulaşım imkanları bulunan bir noktada yer alması
- Sosyal donatı alanları bulunan ve küçük ihtiyaçların karşılanabilecek bir lokasyonda bulunuyor olması

Olumsuz Etkenler:

- Yapının yıpranmış olması
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunmaması
- 1.bodrum katta yer alan 2 nolu bağımsız bölümün mahallen normal kat seviyesinde olması
- Kullanım alanlarının büyüklüğü nedeni ile sınırlı alıcı kitlesine hitap etmeleri

7.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Bunların Kullanılma Nedenleri ve Değerleme Raporunu Kısıtlayıcı Koşullar

Raporda belirtilen değer bu raporun değerlendirme tarihi itibarıyla değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.

Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.

Bilgi ve belgeler raporda ilgili kurumlardan temin edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.

Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz. İş bu raporun hazırlanması ve sonuçlandırılması kapsamında, ilgili resmi kurumlardan gerekli incelemeler yapılmış olup, imar durumunu belirtir belgenin krokisi temin edilebilmiştir. Belge fotoğrafları rapor ekine görsel katkı amaçlı eklenmekle birlikte, hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.

Bu rapora konu olan projeksiyonlar (varsa) değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

Değerleme raporuna dâhil edilen, (varsa) geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.

Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.

Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.

Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İş bu rapor; BERA HOLDİNG A.Ş. ye verilmek üzere, Nihai Değerlerin belirlenmesine yönelik, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir satın alan arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun satın alma şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla satılabilmesi sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen değerdir.

İş bu rapor sonucunda ulaşılan gayrimenkul değerleri belirli senaryolara ve kabullere dayalı olarak takdir edilmiş olup, değerlendirme raporu içeriğinde belirtilen değerlemeye konu senaryo ve kabuller ipotek dayalı teminat sistemlerinin geçerli olduğu finans kuruluşları nezdinde teminata dayalı değerlendirme sistemlerinde ve şartnamelerinde geçerliliği bulunmamaktadır. İş bu raporun ipotek dayalı teminat sistemlerinin geçerli olduğu herhangi bir finans kuruluşunda (banka, leasing, faktöring ve varlık şirketleri vb.) kullanılamaz, sunulamaz ve raporun geçerliliği yoktur.

Raporun yukarıda belirtilen finans kuruluşlarında kullanılması durumunda; ilgili finans kuruluşu bu rapor nezdinde 3. Kişi olarak tanımlanacak, kullanılan değerlendirme teknikleri nezdinde senaryo ve varsayımlarımızdan ötürü ulaşılan değerlerden ötürü firmamıza yönelik herhangi bir yaptırım, tenkidi, fiyat beklentisi ve sorgulamasına açık olmayacaktır.

BÖLÜM 8

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ

8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

8.1.1 Pazar Yaklaşımı

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

8.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülklere ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme gelir tutarını değer tahminine çevrilen gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem doğrudan ilişkileri hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı algılanan riskin derecesine gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları borç finansmanının bulunabilirliği cari vergi yasalarına bağlıdır.

8.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların maliyetleri müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı Resmi Gazete de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

8.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri ve Analizi

Taşınmazların bulunduğu bölgede, değerlendirme konusu işyeri vasıflı taşınmazlara emsal teşkil edecek yeterli sayıda gayrimenkulün bulunması sebebiyle emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır. Değerleme çalışmasında ülkemizde kabul görmüş, Değerleme Standartları kapsamında yer alan Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı (bu yaklaşım kapsamında "Emsal Analizi" ve "Kira Değeri Analizi") ve Gelir Yaklaşımı (bu yaklaşım kapsamında "Direkt Kapitalizasyon") yöntemleri kullanılmış olup, değerlendirme çalışmasındaki tüm uygulamalar, 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı ve Resmi Gazetede yayınlanmış Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) eki; EK-1 "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlar" kapsamında yapılmıştır.

8.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

8.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Nedenleri (Emsal Analizi)

EMSAL 1: EMLAK OFİSİ 0535 511 02 79

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer yapı özelliklerine sahip, zemin katta konumlu yaklaşık brüt 95 m2 alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 3.600.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın satış fiyatının 3.550.000 TL olabileceği düşünülmektedir. (37.368 TL/ m²)

EMSAL 2: EMLAK OFİSİ : 0535 511 08 72

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 2 nolu taşınmaz ile benzer yapı özelliklerine sahip, bodrum katta konumlu yaklaşık brüt 180 m2 alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 4.800.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın satış fiyatının 4.750.000 TL olabileceği düşünülmektedir. (26.389 TL/ m²)

EMSAL 3: EMLAK OFİSİ : 0242 538 70 03

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmede taşınmazlar ile aynı caddede konumlu zemin kat dükkan vasıflı taşınmazların m2 birim fiyatlarının 35.000-40.000 TL/m2 aralığından satış görebileceği bilgisi alınmıştır. Ancak beyan edilen taşınmazların alana bakımından konu taşınmazlara göre daha küçük oldukları değerlendirme konusu taşınmazların kullanım alanları dikkate alındığında cadde seviyesinde 35.000-40.000 TL/m2 bandında, caddeye göre 1. Kat seviyesinde ise 25.000-30.000 TL/m2 aralığında satış görebilecekleri bilgisi alınmıştır.

NİTELİĞİ	Blok No:	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	BRÜT ALAN	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
İŞYERİ	A	2.BODRUM	1	2505	125,75	315.000
İŞYERİ	A	1.BODRUM	2	2028	91,22	185.000

8.2.2 Gelir Yaklaşımı

8.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar, gelir getiren ve ticari niteliği bulunan bir taşınmaz olmasına karşın bölgede emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen satılık ve kiralık emsallerin yeterli sayıda olması nedeni ile ve emsal verilerle daha verimli bir değere ulaşılabileceği düşünüldüğünden; "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" kapsamında yalnızca Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Dolayısı ile "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" kapsamında Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemine dayalı projeksiyonlara da raporda yer verilmemiştir.

8.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Taşınmazların bulunduğu bölge ticari kabiliyetin orta seviyede olduğu bir bölgedir. Taşınmazlara emsal düz giriş dükkânların m² birim kira değerleri konumları itibari ile değişiklik göstermektedir. Bölgede faaliyet gösteren emlak ofis yetkilileri ile yapılan görüşmede dükkan amortisman sürelerinin 24 – 25 yıl bandında olacağı bilgisi alınmıştır. Bu yolla, taşınmazın kapitalizasyon oranı ~0,040 olarak kabul edilmiştir. Kira değeri analizi yöntemi ile 1 nolu bağımsız bölümün aylık kira değeri 315.000 TL' den yıllık 3.780.000 TL, 2 nolu bağımsız bölümün aylık kira değeri 185.000 TL' den yıllık 2.220.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu çerçevede;

1 No.lu B.B. Değeri: 3.780.000 TL/ 0,040 = ~95.000.000,00 TL

2 No.lu B.B. Değeri: 2.220.000 TL / 0,040 = 50.000.000,00 TL

8.2.3 Maliyet Yaklaşımı (Emsal veriler ve Yapı Maliyeti Esası ile)

Değerleme konusu taşınmazlar, kat irtifakı kurulmuş bir site içerisinde, arsa ve bağımsız bölümün bütünleşmiş ve bu şekilde satışa konu olan, işyeri niteliğindeki taşınmazlardır. Bu nedenle SPK Mevzuatı gereğince; Değerleme Standartları kapsamında, taşınmazların değerlemesine uygun olan yaklaşımın Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı olduğu öngörülmüş ve maliyet yaklaşımı taşınmazın sonuç değerine ulaşmak noktasında uygulanmamıştır.

8.3 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Seçilme Nedenleri ile Kullanılmayanların Seçilmeme Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların Nihai Değeri' ne ulaşabilmek için SPK Mevzuatı gereğince; Değerleme Standartları kapsamında olan Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı - Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, kat irtifakı kurulmuş bir site içerisinde, arsa ve bağımsız bölümün bütünleşmiş ve bu şekilde satışa konu olan, işyeri niteliğindeki taşınmazlardır. Bu nedenle Değerleme Standartları kapsamında, taşınmazların değerlemesine uygun olan yaklaşımın Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı olduğu öngörülmüş ve maliyet yaklaşımı taşınmazın sonuç değerine ulaşmak noktasında uygulanmamıştır.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

- İlgili Tapu ve Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi, şifahi bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarında işyeri nitelikli olup, mahallen yapılan incelemeler neticesine taşınmazların hali hazırda kullanılmadıkları, iç hacimlerinin ise kısmen bakımsız olduğu görülmüştür. Taşınmazlar kullanım amacına bağlı olarak kısmi tadilatlar ile İşyeri niteliği ile kullanıma uygun olduğu düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların değerlendirme çalışması içeriden yapılmıştır. Mahallen yapılan incelemeler sonucunda 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ile 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın birlikte kullanıldığı, İç hacimlerde kullanım amacına yönelik tadilatlar ve bölümlendirmeler yapıldığı tespit edilmiştir. Projeye aykırı olarak yapılan değişiklikler Alanya Tapu Müdürlüğü' nde incelenen kat irtifakına esas mimari proje üzerinden hesaplanan brüt (halı serilebilir ve duvar kalınlıkları dahil alan) kullanım alanını etkilememekte olup kat irtifakına esas mimari proje baz alınarak sonuç değer takdir edilmiştir.
- Taşınmazların değer takdiri, Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile yapılmış olup, iki yöntemden ulaşılan sonuçlar birbirine oldukça yakındır. Bu bağlamda, Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan sonuç, sonuç değer olarak dikkate alınmış, uygunlaştırma yapılmamıştır.

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

9.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için son 3 yıl içerisinde; 28.11.2022 tarihli ve 2022.BR.67 numaralı, 28.11.2023 tarihli ve 2023.BR.39 numaralı ve 25.02.2025 tarihli 2025.BR.2 rapor numarası ile şirketimiz tarafından değerlendirme çalışması sonuçlandırılmış, rapor hazırlanmıştır.

9.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28.5.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" denilmekte olduğundan, değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir olumsuz durumu bulunmadığından dolayı SPK mevzuatı çerçevesinde GYO Portföyüne alınmasına engel bir husus olmadığı düşünülmektedir.

9.5 KDV Oranları

Bakanlar Kurulu tarafından 20230707.012 KDV Oranlarında Değişiklik Hakkında 07.07.2023 tarih ve 32241 sayılı Resmi Gazete 10 Temmuz 2023 tarihinden geçerli olmak üzere Genel Katma Değer Vergisi oranı %18 den %20 ye çıkarılmıştır. Yapılan bu değişiklik, 3065 sayılı KDV Kanununun 10/1-A maddesine istinaden, 10 Temmuz 2023 tarihi ve sonrasında teslim edilecek ürün ve yapılacak hizmetleri kapsamaktadır. Söz konusu taşınmazla ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %20 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

9.6 Gayrimenkul Üzerinde Yer Alan Takyidatlar İle İlgili Görüş / Varsa Herhangi Bir Kısıt Oluşturup Oluşturmadığı İle İlgili Bilgi

Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan Yönetim Planı beyanı taşınmazların devredilmesi durumunda ya da diğer tasarruflarında herhangi bir kısıt oluşturmamaktadır.

BÖLÜM 10

SONUÇ

10.1 Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazların Nihai Değer Takdirini yapabilmek için, taşınmazların mahallinde ve bölgesinde, resmi kurumlarda, emlak ofislerinde araştırma, inceleme ve ölçümler yapılmıştır. Bu kapsamda, toplanan veri, bilgi ve sonuçlar kabul görmüş Değerleme Standartları kapsamında yer alan Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı (bu yaklaşım kapsamında "Emsal Analizi" ve "Kira Değeri Analizi") ve Gelir Yaklaşımı (bu yaklaşım kapsamında "Direkt Kapitalizasyon") yöntemleri ile 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı ve Resmi Gazetede yayınlanmış Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) eki; EK-1 "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlar" kapsamında değerlendirmelere konu edilmiş; tarafsızlık ve bağımsızlık ilkeleri korunarak, bilimsel ve mantıklı varsayımlarla sonuç değere ulaşılmıştır. Takdir edilen Nihai Değer iş bu rapor tarihi için geçerlidir. Rapor içeriğindeki görüşlerimiz ve sonuçlarına katılmakla birlikte, rapor tarihinden sonraki olumlu ya da olumsuz gelişmelerle değerdeki muhtemel artış ya da azalışlar sorumluluğumuzda değildir.

* Değerleme konusu 2 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmaz yol kotu seviyesi nedeni ile mahallen 1.kat konumlu olması ve 1 nolu bağımsız bölüme göre düşük şerefiyeye sahip olması sebebiyle m2 birim fiyatı 1 nolu bağımsız bölüm m2 birim fiyatına yaklaşık ~% 30 düşük oranında indirgenerek ~27.203.32 TL/m2 den satış görebileceği kanaatine varılmıştır.

** A ve B bloklardaki bağımsız bölümler projesindeki katlarından, mevcutta parselin güney cephesindeki yol kotuna göre iki üst katta yer almaktadır. Bu durumun nedeni ise projenin kuzeydeki yola göre inşa edilmiş olmasıdır. 402 ada 2 parsel kuzey ve güney yönünde eğimli bir arazi üzerinde konumludur.

10.2 Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması

Taşınmazların mevcut hukuki koşulları, teknik altyapı ve inşai özellikleri, kullanım alanı, ticari lokasyon potansiyeli ve algılanabilirliği parametreleri çerçevesinde; bölgedeki satılık emsal araştırmaları ve emlak ofisi yetkili görüşleri dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmış ve Nihai Değer Takdiri yapılmıştır.

2.BODRUM KAT/ 1 NOLU B.B. DEĞERİ (HESAPLANAN)		
Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/M ²)	Değer (TL)
2505	37.924,15	94.999.996,00TL
	SONUÇ DEĞER	95.000.000,00 TL

1.BODRUM KAT/ 2 NOLU B.B. DEĞERİ (HESAPLANAN)		
Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/M ²)	Değer (TL)
2028	27.120	54.999.360,00 TL
	SONUÇ DEĞER	55.000.000,00 TL

10.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

1 BB NOLU TAŞINMAZ	
DOLAR KURU (\$)	42,4978
EURO KURU (€)	49,1975
TOPLAM DEĞER (TL)	95.000.000
(DOKSANBEŞMİLYON.-TÜRK LİRASI)	
DOLAR(\$)	2.235.409,83
EURO (€)	1.930.992,43
KDV'li (%20) TOPLAM DEĞER (TL)	114.000.000
(YÜZONDÖRTMİLYON.-TÜRK LİRASI)	
KDV'li DOLAR (\$)	2.682.491,80
KDV'li EURO (€)	2.317.190,91

2 BB NOLU TAŞINMAZ	
DOLAR KURU (\$)	42,4978
EURO KURU (€)	49,1975
TOPLAM DEĞER (TL)	55.000.000
(ELLİBEŞMİLYON.-TÜRK LİRASI)	
DOLAR(\$)	1.294.184,64
EURO (€)	1.117.942,98
KDV'li (%20) TOPLAM DEĞER (TL)	66.000.000
(ALTMİŞALTIMİLYON.-TÜRK LİRASI)	
KDV'li DOLAR (\$)	1.553.021,57
KDV'li EURO (€)	1.341.531,58

10.4 Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden ve Ayrıca Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Kısımın Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi.

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 26.11.2025 tarihinde 65 sayfa olarak hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

ANTALYA İLİ, ALANYA İLÇESİ, ÇIKCILLI MAHALLESİ, 402 ADA, 2 PARSEL NUMARALI, 4394,51 M² YÜZ ÖLÇÜMLÜ PARSEL ÜZERİNDE KAT İRTİFAKI KURULMUŞ BİNANIN A BLOK, 1. VE 2. BODRUM KATINDA, 1 VE 2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI, GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ "İŞYERİ" NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN **26.11.2025 TARİHLİ TOPLAM NİHAİ DEĞERİ; 150.000.000,00.-TL(YÜZELLİMİLYON.-TÜRK LİRASI)** OLARAK TAKDİR EDİLMİŞTİR. TOPLAM SİGORTAYA ESAS DEĞER **82.500.000,00.-TL(SEKSENİKİMİLYONBEŞYÜZBİN.-TÜRK LİRASI)**

Durumu ve kanaatimizi ifade eden uzman incelemesi raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Ekrem Can ÇAKIR Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 407522)	Harun Ümit YAŞAR Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402262)
---	--

BÖLÜM 11

EKLER

11.1 Fotoğraflar

GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI





1 NOLU TAŞINMAZ





1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM



2 NOLU TAŞINMAZ

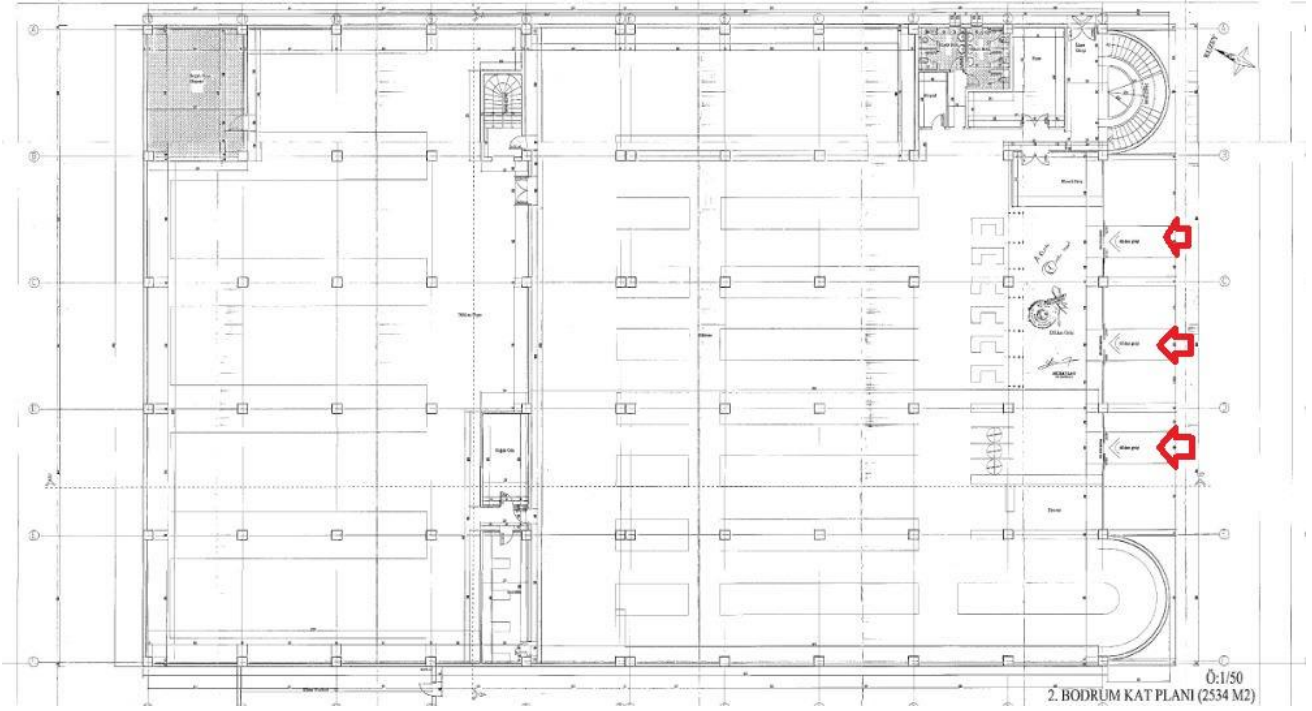




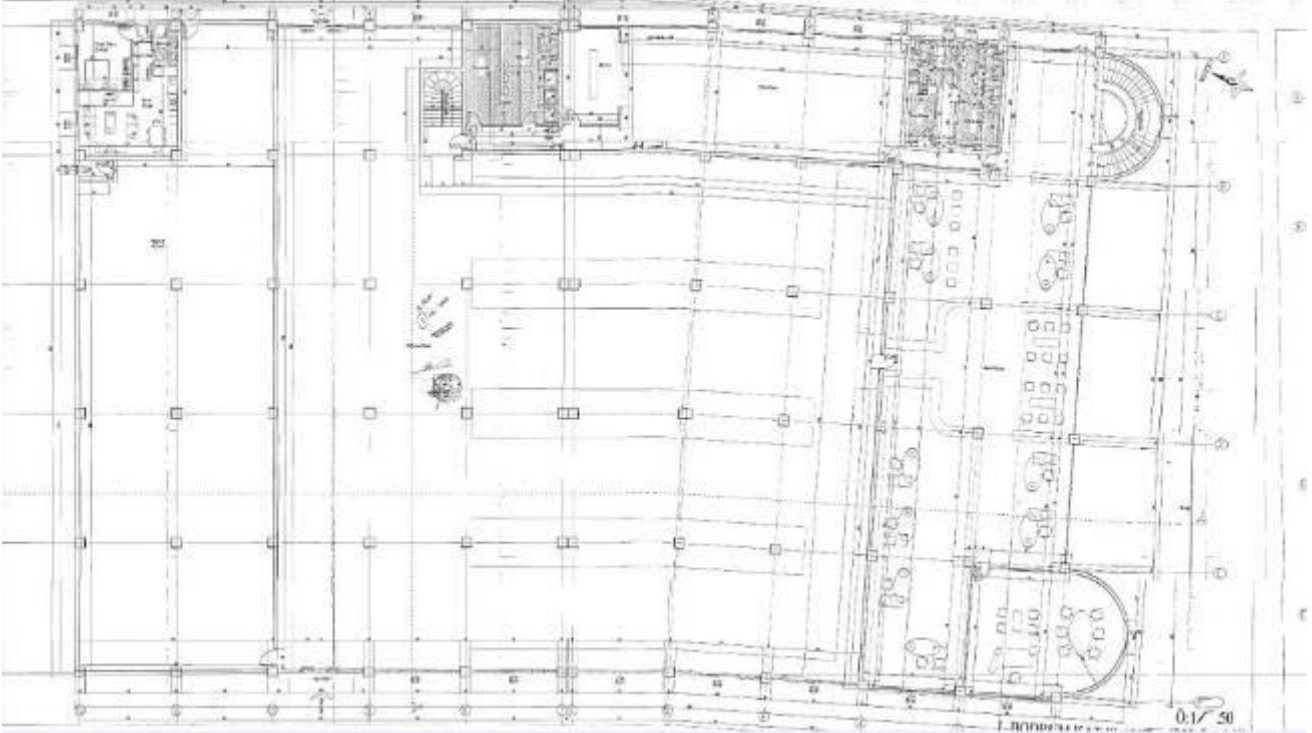
VAZİYET PLANI



2.BODRUM KAT PLANI



1.BODRUM KAT PLANI



YAPI RUHSATI		Ruhsat Tarih No		0 0 0 0 5 6 / 0 5		
1.Ruhsat Veren Kurum ÇİKÇILLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI		2.Ruhsatin verilis amacı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden		3.Ruhsatin onay tarihi 19.10.2005		4.Ruhsat no 02.59.0052
il ANTALYA ilçe ALANYA Bucak Köy Belediye ÇIKÇILLI Mahalle KARASAZ Muhtarlık KARASAZ		8.Imar planı onay tarihi		9.Parselasyon planı onay tarihi	10.Imar durumu tarih ve no 19.09.2005	
		11.Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) KONUT		12.Tapu tescil belgesi veren kurum ALANYA TAPU SİCİL MÜD.	13.Tapu tescil belgesi tarihi ve no 30.297599.9.200504.07.2005	
		14.Zemin etüd onay 04.07.2005	15.ÇED raporu onay tarihi	16.Planlanan inşaat 19.10.2010	17.Planlanan inşaat 19.10.2005	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN		
19.Adı soyadı ünvanı KONUTSADA KONUTSADA GIDA VE İHT.MAD.SAN.TİC.A.Ş. ☒ Özel ☐ Kamu		24.Adı soyadı ünvanı KOMBASSAN GIDA VE İHT.MAD.SAN.TİC.A.Ş.		25.Hukuki durumu	34.Adı soyadı ünvanı	
20.Bağlı olduğu vergi ALANYA		26.Kurum sicil no	27.Bağlı olduğu vergi ALANYA	28.Vergi dairesi sicil 5760072279	36.Büro tescil no	
21.Vergi dairesi sicil no		29.Sigorta sicil no	30.Sözleşme tarih ve no	31.Müteahhidlik karnesi 19005	38.Sigorta sicil no	
22.Adres ÇIKÇILLI		23.Imza	32.Adres ÇIKÇILLI	33.Imza	40.Adres	
42.Yapının ünitelerinin kullanma amacı		43.Ünite sayısı	44.Yüzölçümü (m ²)	45.Benzer yapı 1	46.Toplam yapı 1	
MÜŞTEMİLAT(422X1)		1	422	49.Yapıda bağımsız	50.Toplam bağımsız	
K.DAİRESİ(55X1)		1	55	31	31	
İŞYERİ(2505)		1	2505	53.Yapının yol kotu	54.Yapının yol kotu	
KONUT(109X30)		30	3270		5	
İŞYERİ(2026X1)		1	2026	57.Yapının yüksekliği 15.50	58.İlave kat yüksekliği(m)	
				61.1m ² maliyeti (Ytl)	62.Yapının inşaat	
Toplam		33	8280	5.102.108.002.372.520.00	63.Yapının arsa değeri(Ytl) 18.00	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER						
65.ISITMA SİSTEMİ		67.TESİSATLAR		69.ORTAK KULLANIM ALANLARI		
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer * Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası * Soba ☒ Klima		☒ Yangın tesisatı Paratoner ☒ Haberleşme tes. ☒ Elektrik ☐ Kanalizasyon Jeneratör * Fosseptik Hidrofor Arıtma ☐		☐ Kömürük ☒ Sığınak ☒ Otopark ☒ Yangın merdiveni ☒ Asansör ☒ Ortak depo * Kapıcı dairesi Bekçi kulübesi Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu		
66.YAKIT CİNSİ		68.SICAK SU		70.YAPIM SİSTEMLERİ		
☐ * Katı yakıt ☒ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☒ LPG ☐ ☒ Elektrik ☐		☐ Temin şekli ☐ Yakıt Cinsi ☐ Termosifon ☐ Doğalgaz ☐ Şofben ☒ LPG ☒ Kombi ☐ Fuel-oil ☒ G. Kollektörü ☒ Elektrik ☐ Müsterek * Katı Yakıt ☐ Termal ☐ Güneş		☐ Yığma(Kagir) ☒ İskelet(Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ Yerinde dökme ☐ * Kompozit ☐ Prefabrik ☐		
				71.KULLANILAN MALZEME		
				☐ Braket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ ☐ Ahşap ☐ ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐		
				72.DÖŞEME ☐ Plak kırış ☐ Mantar döşeme ☒ Asmeton ☐ Ahşap ☐ ☐ ☐		
YAPI PROJELERİ						
73.Onay tarihi	74.Adı soyadı	75.Oda sicil no	76.Büro tescil no	77.Oda belge no	78.Adres	
Mimarî 27.09.2005	AZİM DAĞLI	16491			ALANYA	
Statik 27.09.2005	İRFAN ÇOKDOLU	36831			ALANYA	
Elektrik 28.09.2005	HASAN ARLI	13529			ALANYA	
Mekanik tesisat 27.09.2005	MURAT TİLE	51425			ALANYA	
Jeoteknik Etüd Sr. 30.06.2005	LEVANT HİLAL	5882			ALANYA	

İMAR DURUMU



TAKBİS BELGELERİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-11-2025-11:16

**Kayıd Oluşturan: EGEMEN KABALCI (24 TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0361251176803	20251119-1282-F05072	117680

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	402/2
Taşınmaz Kimlik No:	15501675	AT Yüzölçüm(m2):	4394.51
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Alanya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CIKCİLLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2.BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	31/3009	Arsa Pay/Payda:	800/2800
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	NATAMAM BETONARME BİNA VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:8.5.2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
376357840	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2017 10350	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZsVdBDJ90yR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-11-2025-11:16

**Kayıd Oluşturan: EGEMEN KABALCI (24 TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0361251176803	20251119-1282-F05072	117680

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	402/2
Taşınmaz Kimlik No:	15501676	AT Yüzölçüm(m2):	4394.51
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Alanya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CIKCILLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1.BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	31/3010	Arsa Pay/Payda:	800/2800
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	NATAMAM BETONARME BİNA VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:8.5.2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
376357841	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2017 10350	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) iTKj63YRL4Ua kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

CBS KADASTRAL UYDU GÖRÜNTÜSÜ



11.2 Özgeçmişler**Lisanslı Değerleme Uzmanı**

Adı-Soyadı: Ekrem Can ÇAKIR			
Eğitim Durumu: Aksaray Üniversitesi/ İ.İ.B. Fakültesi İşletme Bölümü			
Mesleği ve Görev Unvanı: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	26.03.2018	Lis.Değ. Uzmanı	24 Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2-	26.12.2017 18.03.2018	Lis.Değ. Uzmanı	Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
3-	01.11.2016 09.10.2017	Lis.Değ. Uzmanı	24 Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
4-	26.01.2016 01.11.2016	Lis.Değ. Uzmanı	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Harun Ümit Yaşar			
Eğitim Durumu: Cumhuriyet Üniversitesi Mühendislik Fakültesi			
Mesleği ve Görev Unvanı: Makine Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	2016/-	Sorumlu Değerleme Uzmanı	24 Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2-	2007/2016	Genel Müdür	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
3-	2006/2007	Mekanik Montaj Şefi	Alstom Gama Power Cidde Shoiaba Termik Santrali
4-	2004/2006	Montaj Mühendisi	Nuh Çimento Fabrikası 3.Klinker Hattı

11.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.01.2018 No : 407522

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ekrem Can ÇAKIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 14.02.2013 No : 402262

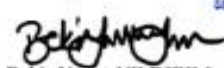
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Harun Ümit YAŞAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR


T.C. ANKARA 63. NOTERLİĞİ
38957
4 KASIM 2016
ÖRNEK


4 KAS 2016



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.06.2022

Belge No: 2022-01.2348

Sayın Ekrem Can ÇAKIR

(T.C. Kimlik No: 43579584960 - Lisans No: 407522)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.12.2019

Belge No: 2019-01.2768

Sayın Harun Ümit YAŞAR

(T.C. Kimlik No: 15667101052 - Lisans No: 402262)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan