

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2017



BAHÇELİEVLER 12581 ADA 6 PARSEL  
MURATPAŞA / ANTALYA

2017/0298

04.12.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 04.12.2017 tarihinde, 20170298 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.




## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.10.2017
DEĞERLEME TARİHİ	28.11.2017
RAPOR TARİHİ	04.12.2017
RAPOR NO	20170298
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Meltem Mahallesi, Tarık Akıltopu Caddesi, No:5 Muratpaşa / ANTALYA
KOORDİNATLARI	36.889000,30.676000
TAPU BİLGİLERİ	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 12581 Ada 6 Parsel (Bkz. Raporun 3.2. Bölümü.)
İMAR DURUMU	Rapor konusu taşınmaz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 10.11.1981 onama tarihli 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 20.07.2016 tarihinde yapılan tadilatla Ticaret + Turizm (TİCT) alanında kalmaktadır. (Detay için Bkz. raporun 3.3. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen 12581 ada 6 parselin güncel pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Parselin KDV Hariç Piyasa Rayiç Değeri	190.000.000,00	48.346.055,98
Parselin KDV Dahil Piyasa Rayiç Değeri	224.200.000,00	57.048.346,06

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,93 TL alınmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Parselin mevcut durumu itibarı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	 Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)



## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının 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. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar 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 değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerler düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- 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.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının 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.

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b> .....	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	10
3.3.	Parselin İmar Bilgisi.....	10
3.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler.....	14
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	14
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	14
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	15
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler/ Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	15
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	15
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	15
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	15
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	15
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	16
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	16
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b> .....	17
4.1.	Değer Tanımları.....	17
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	17
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	17
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	17
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	18

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler .....	18
4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	18
4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	18
4.2.3. Maliyet Yaklaşımı.....	19
4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları .....	19
4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar .....	19
4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) .....	19
4.3.2. Varsayımlar .....	20
4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value) .....	20
4.3.4. İç Verim Oranı (IRR).....	21
4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield) .....	21
4.3.6. Şerefiye .....	21
4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri .....	21
4.3.8. Rapor Tarihi .....	21
<b>BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....</b>	<b>22</b>
5.1. Türkiye Demografik Veriler .....	22
5.2. 2017 Yılı Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme.....	23
5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	28
5.3.1. Antalya İli .....	28
5.3.2. Muratpaşa İlçesi .....	29
<b>BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....</b>	<b>30</b>
6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	30
6.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti .....	33
6.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	34
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	35
<b>BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....</b>	<b>36</b>

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 04.12.2017 tarihinde, 2017/0298 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 12581 ada 6 nolu parselin piyasa değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 04.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında ( Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan) "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

## 2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak  
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)  
0 216 577 75 34 (Faks)  
[info@atakgd.com.tr](mailto:info@atakgd.com.tr) (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.



## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	: 22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

*Ayrıca müşterimiz talebi doğrultusunda söz konusu parselin meri imar planı doğrultusunda Konut+Ticaret Alanı imar fonksiyonu ve Emsale dahil inşaat alanı 60.000m<sup>2</sup> olması durumundaki değerinin belirlenmesi için de çalışma yapılmış detayları 6.3 paragrafında açıklanmıştır.*



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

### 3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

Değerleme konusu taşınmaz, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 12581 ada, 6 parselde Arsa vasfı ile kayıtlıdır. Belediye numaratajında Meltem Mahallesi Tarık Akıltop Caddesi No:5 adresinde konumlandırılmıştır. Taşınmaz bölgenin önemli ulaşım aksı olan 100. Yıl Bulvarı devamı niteliğindeki Sakıp Sabancı Bulvarı ile Tarık Akıltopu Caddelerinin kesiştiği Falez Altgeçitli kavşağının kuzeybatı köşesinde konumlanmıştır. Parselin kuzeyinden 2. Cadde, doğusundan Tarık Akıltoğu Caddesi, güneyinden Sakıp Sabancı Bulvarı geçmektedir.

Bölgede karma bir yapılaşma gözlenmektedir. Kuzeyde Meltem Mahallesi 10-15 katlı kooperatif olarak inşa edilmiş sosyal konut blokları, doğuda Antalya Eğitim ve Araştırma Hastanesi ile 4-7 katlı konut bloklarından oluşan Varlık mahallesi, güneyde Turizm Otelcilik Okulu, 5 yıldızlı Falez ve Rixos oteller ile Antalya Müzesi ile Cam Piramit Kültür Merkezi, Batıda ise eski Adliye Sarayı ile 100. Yıl Stadyumu yer almaktadır. Bölgedeki binalar genelde yaşlı ve orta yaşlı olarak adlandırılabilir. Binaların zemin katlarında ticari üst katlarında yer yer ofis ve konut kullanımı görülmektedir. Şehir merkezinde olması ve Akdeniz sahiline yakınlığından dolayı tercih edilebilirliği yüksektir.

Taşınmaza ulaşım kolay ve alternatiflidir. 100. Yıl bulvarının şehrin doğu ve batısını bağlayan ana ulaşım güzergahlarından biri olmasından dolayı hemen hemen tüm toplu taşıma araçlarının geçtiği bir güzergahtır. Ayrıca Devlet hastanesi karşısında olması da ulaşımı kolaylaştırmaktadır.



### 3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Parselin tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgeleri ve Muratpaşa Tapu Sicil Müdürlüğü'nden yapılan incelemelere göre düzenlenmiş olup aşağıda sunulmuştur. Tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

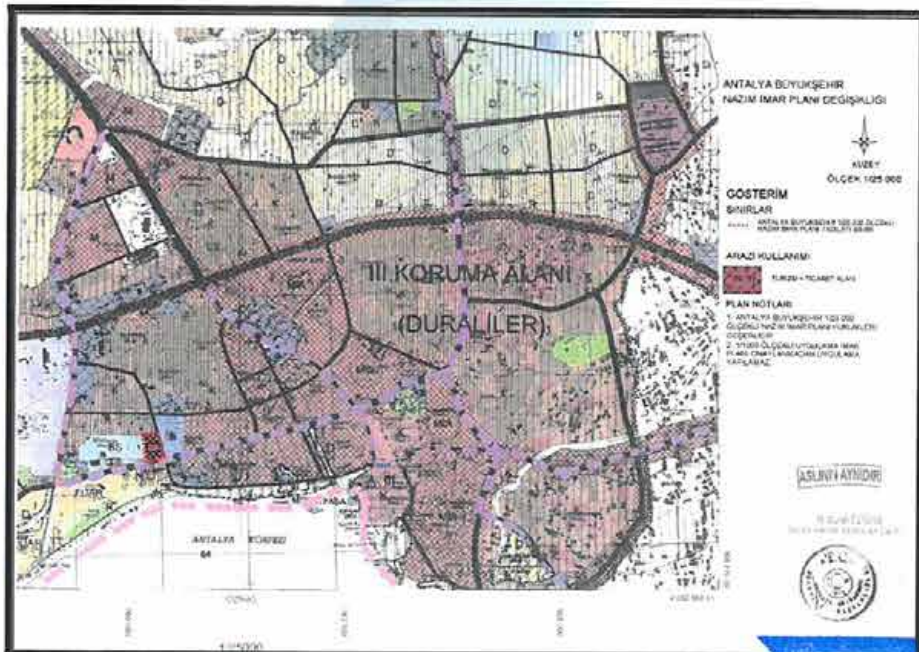
SAHİBİ – HİSSESİ	:	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
İLİ	:	Antalya
İLÇESİ	:	Muratpaşa
MAHALLESİ	:	Bahçelievler
NİTELİĞİ	:	Arsa
TAPU TARİHİ/YEVMIYE NO	:	04.04.2013 / 11217
ADA/PARSEL	:	12581 / 6
YÜZÖLÇÜMÜ	:	40.000,00
HİSSESİ	:	Tam
CİLT/SAYFA NO	:	28 / 2734

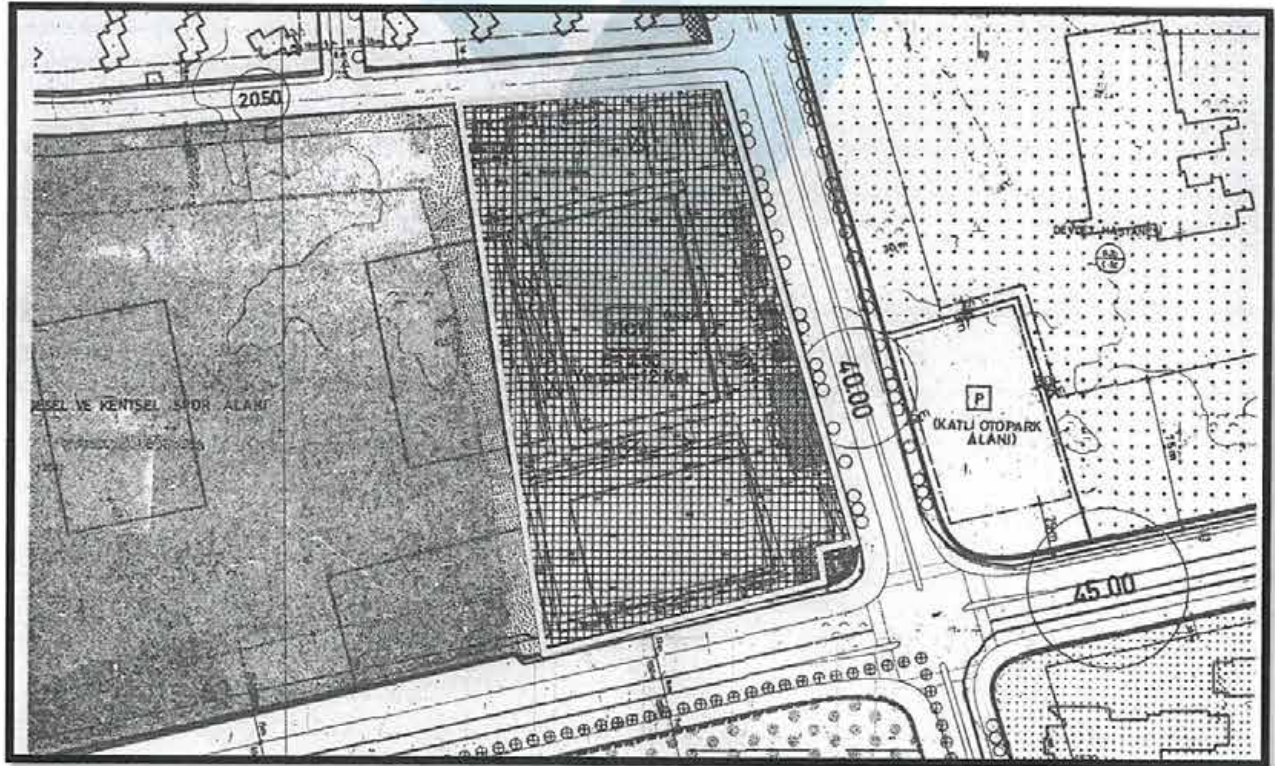
#### 3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

Parselin takyidat bilgileri TAKBİS sisteminden 29.11.2017 tarihinde temin edilen tapu kayıt belgesine göre düzenlenmiş olup taşınmaz üzerinde herhangi bir not bulunmamaktadır.

#### 3.3. Parselin İmar Bilgisi

Muratpaşa Belediyesi ile yapılan şifahi görüşmelerde rapor konusu taşınmazın 10.11.1981 onama tarihli uygulama imar planında 20.07.2016 tarihinde yapılan tadilatla "Ticaret-Turizm Alanı"nda kalmakta olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu plana göre E=1,50 Yençok=12 kat ve 10m yapı yaklaşma mesafesine göre yapılaşma hakkı verilmiştir.





PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN HÜKÜMLERİ 15000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. İNŞAAT ARAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN, 2672 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN
  - HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
  - SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ
  - SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞİ,
  - KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ
  - ÇEVRESEL GÖRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
  - ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÖZÜMLERİN KONTROLU YÖNETMELİĞİ
  - ÇEVRESEL ETİK DEĞERLENDİRİLMESİ YÖNETMELİĞİ
  - TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLU YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TESİSLERİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN KARŞILANMASI HALİNDE, 187 SAYILI YASA GEREĞİ ÖZMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞINDAN (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) İZİN ALINACAKTIR.
5. ATIK SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKLDE AKARSULARA BAĞLANMAZ. LAĞIM MECRASI HAĞONDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK, BİNALARDA GÖRÜLÜ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ, ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN HER TÜRÜLÜ HAFRİYAT ALIYINDA HERMANCI BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA BAŞLANMASI HALİNDE 2893 SAYILI KANUN GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA VE 844 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE KAPSAMINA BÖLGE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
8. BİSKİLET KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA PLANLAMA BÜTÜNÜNDE ÖZGÜNLENECEK BİSKİLET YOLLARINA İLİŞKİN OLARAK ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI ÇEVRE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE TARAFINDAN YATIRILAN BİSKİLET YOLU İZLENİMİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
9. 5378 SAYILI "ÖZÜRLÜLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKÜMLERİNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAĞONDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
10. PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANININ TAMAMI 2. DERECE DEPREM KURBAĞINDA KALDIĞINDAN, PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE DEPREM BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAĞONDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DEPREM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
2. ANTALYA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İMÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 15/01/2014 TARİHİNDE ONAYLANAN "ANTALYA-İLİ MURATPAŞA İLÇESİ, BAĞÇELEVLER MAHALLESİ 1254/ADA 6 PARSELE YÖNELİK REVİZE İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK - JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILMAZ. YAPILAMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ UYARILAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
4. TİCARET+ TURİZM ALANINDA:
  - 4.1. İŞ MERKEZLERİ, OFİS, BÜRO, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, CARSI, SINEMA, TİYATRO, MUZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONLU GİŞİ TİCARİ, KÜLTÜREL VE SOSYAL TESİSLER.
  - 4.2. OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, APART OTEL GİŞİ KONAKLAMA TESİSLERİ.
  - 4.3. RESTORAN, LOKANTA, DOĞUN SALONLU GİŞİ EĞLENÇİYE YÖNELİK BİRMİNER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI YER ALABİLİR.
5. TİCARET+ TURİZM ALANLARINDA BELİRTİLEN KULLANIMLARDAN BİR VEYA BİRDEN FAZLASININ BİR ARADA FONKSİYONLANDIRILMASI TEK BİR YAPI YAPILABİLİR GİŞİ PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMİNALINI GEÇMEK KAYDIYLA FARKLI FONKSİYONLARA YÖNELİK BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR, YAPILACAK YAPILARIN YERLERİ VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR VE İFRAZ EDİLEBİLİR.
6. İMAR ADA/PARSELLERİNDE BELİRTİLEN İNŞAAT EMİNALINI AŞILMAMAK KOSULLU İLE AYRIK NİZAM, BİTİRİK NİZAM, İKİZ NİZAM, BLOK NİZAM, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILAMA DÜZENLERİ YER ALABİLİR. BELİRTİLEN YAPI NİZAMLARI AYNI ADAPARSEL İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADAPARSEL İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULANMASINA GİDİLEBİLİR VE BİNA BOYUTLARI İLE YAPILAR ARASI MESAFELER SERBESTTİR.
7. TÜM YAPI ADAPARSELLERİNDE YERLEŞİM PLANLARI VE BAĞÇE TANZİMİNE GÖRE HAFRİYAT VE DOĞRU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR.
8. YAPILACAK YAPILARDA +/- 0.00 KOTU, TABİ ZEMİNE GÖRE BİNA KÖŞE NOKTALARI ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.
9. GEREKLİ OTOPARK ALANLARI, OTOPARK YÖNETİMİ HÜKÜMLERİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA ADAPARSEL İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. YAPI YAKLAŞMA BİNARLARI DIŞINDA ADAPARSELİN TANIMINDA ZEMİN ALTINDA VE ÜZERİNDE OTOPARK YER ALABİLİR. ZEMİN ALTINDA YAPILAN OTOPARKLAR EMBALE DÂHİL DEĞİLDİR.
10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAC DUYULMASI HALİNDE, İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHELİ BÖLÜMÜNDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR.
11. TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.
12. İMAR ADAPARSELLERİNİN YOLA CEPHELİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE, KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI GEREKLİ TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
13. PLANLAMA ALANINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 25 M<sup>2</sup> YI GEÇMEYEN BEKO VE GÜVENLİK KULÖBELERİ İLE NİZAMİYE VE KARŞILAMA BİRİMLERİ YAPILABİLİR, EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
14. İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 3 M<sup>2</sup>E KADAR OLAN UYUŞMAZLIĞARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOSULLU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN ÖZELTME YAPILMASI İLGİLİ BELEDİYE, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI YA DA TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.

İTİP/ 55  
İMRE.0 1  
İNŞAAT  
HESOLUĞ  
LTD. ŞTİ  
YAPILAN  
OHAND

025-0-14-b-1-c



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



T.C.  
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ  
Plan ve Proje Müdürlüğü  
Çap Servisi



Sayı : 33616178 - 310.05.02 - 2213 - 3905 / E.30806  
Konu : 12581 Ada 6 parsel

12.10.2017

Sayın Ahmet Selçuk GÖRGÜN

İlgi : a) 03.10.2017 tarih ve 4846-2972 sayılı dilekçeniz.  
b) Müdürlüğümüz Harita Servisi'nin 05.10.2017 tarih ve E.778-3015 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi "a" tarih sayılı dilekçenize konu Bahçelievler Mahallesi 12581 Ada 6 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Ticaret + Turizm Alanı" kullanımında kalmakta olup; inşaat durumu "Ayrık" nizam, Kat adedi:"Yençok=12 kat", E=1.50'dir.

Parselin oluşumuna esas ilgi "b" yazı ve ekleri yazımız ekindedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Av. Murat ŞİMŞEK  
Başkan Yardımcısı

Ek :  
1-İlgi "b" yazı ve eki (2 adet)  
Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir.

ASLINI ELDEN ALDIM  
12.10.2017

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama URL: <http://belediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportaliletmyndonnel.php?belyst=3320594-NzMOMTQsMzY5OTEs>



FENER MAHALLESİ TEKELİOĞLU CADDESİ NO: 63  
ANTALYA  
Çağrı Merkezi:444 8 007 (30)hat  
e-posta:  
[www.facebook.com/belediyemuratpasa](http://www.facebook.com/belediyemuratpasa)

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: S.E.ÖZTÜRK  
Telefon No: 0(242)-320 22 22  
Web:www.muratpasa-bld.gov.tr  
[www.twitter.com/MuratpasaBld](http://www.twitter.com/MuratpasaBld) EBYS Evrak No :  
3320594



### 3.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

#### 3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu taşınmazın mülkiyeti, 04.04.2013 tarihinde 11217 yevmiye numarası ve “Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri” sebebi ile Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü mülkiyetinden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.

#### 3.4.2 Belediye İncelemesi

Muratpaşa Belediyesi imar işleri birimi ile yapılan görüşmeler ve incelemeler neticesinde parsel hakkında edinilen bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

Söz konusu parselin yer aldığı 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7.maddesi uyarınca 15/04/2014 tarihinde onaylanmıştır. 15.04.2014 tarihinde onaylanmış olan “Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı”, askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 23.03.2015 tarihinde Bakanlık Makamı’na onaylanmıştır. 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname’nin 7.maddesi uyarınca 23.03.2015 tarihinde onaylanmış olan "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"na ilişkin askı sürecinde iletilen itirazlar değerlendirilerek 27.08.2015 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır. 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname’nin 7.maddesi uyarınca "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği" (Plan Paftası M24, Lejant Paftası, Plan Değişikliği Açıklama Raporu) 01.07.2016 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır. Söz konusu Plana göre parsel “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında kalmaktadır.

1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları 20.07.2016 tarihinde onanmıştır. Ayrıca Muratpaşa belediyesi Çap Servisinden alınan 12.10.2017 tarih E:30806 sayılı resmi yazıda söz konusu parselin Ticaret-Turizm Alanı fonksiyonuna sahip alanda kaldığı, E=1,50 Yençok:12 kat olarak yapılaşma izni verildiği görülmüştür.

### 3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu taşınmazın konumlandığı parselin kadastral durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

(12581 ada 1 parselin 27.03.2008 tarih 215 sayılı Antalya B.Ş.B Encümen kararına göre 09.04.2008 tarih 9924 yevmiye ile ifrazen taksiminden 12581 ada 5 ve 6 parseller olarak tescil olmuşlardır.)

### 3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler/ Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

### 3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

En etkin ve verimli kullanım analizi, mevcut koşullarda fiziki olarak olanaklı, yasal olarak izin verilebilen durumları yansıtmalıdır. Yakın gelecek için hesaplanmalıdır. Söz konusu parselin mevcut koşullarda Ticaret-Turizm imar fonksiyonuna sahip olması, plan notlarında çok geniş bir kullanım alternatifinin sunulduğu görülmektedir. Parselin mevcut fiziki koşulları göz önünde bulundurulduğunda bölge ihtiyaçları doğrultusunda içerisinde ticari ünitelerin de bulunduğu bir konut projesinin geliştirilmesinin etkin ve verimli kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

### 3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde müşterek/bölünmüş kısımlar bulunmaması sebebi ile bu analiz yapılmamıştır.

### 3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre "Antalya Muratpaşa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda MESA Mesken Sanayi A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam geliri: 1.060.000.000,-TL, arsa satışı karşılığı şirket payı oranı: %28,50 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri: 302.100.000 TL bedel ve oranlarda 16.10.2017 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

### 3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmaz tapu kayıtlarında "Arsa" vasfıyla kayıtlıdır. Konu gayrimenkulün G.Y.O. portföyünde "Arsa" olarak bulundurulmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.



### 3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmaz toplam 40.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.
- Parselin tamamı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi mülkiyetindedir.
- Parsel genel itibariyle dikdörtgen sayılabilecek geometrik şekle, düz ve eğimsiz bir topografyaya sahiptir. Ancak parselin güney cepheye yakın kısmında yaklaşık 10m derinliğinde hafriyat kazısı yapılmış toprak alınmıştır.
- Mahallinde taşınmazın sınırlarını belirleyici imar yolu ve yaya kaldırımı ile yer yer yıkık halde beton duvarlar batı cephesinde yeni inşa edilmiş olan Kapalı Spor Salonu'nun bahçe duvarı bulunmaktadır. Güneydoğu köşesindeki 4 parselle (Trafo binası) sınırları belirli değildir.
- Rapora konu parsel üzerinde halihazırda kuzey, doğu ve güney cephelerinde 2 sıra halinde bir çok çeşitte ağaç bulunmaktadır.
- Bölgede alt yapı tamdır. Belediye teknik hizmetlerinin tamamına erişebilecek konumdadır.

### 3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

#### Olumlu Özellikler

- Antalya şehir merkezinde ve önemli ulaşım akslarının buluşma noktası Falez Kavşağında konumlu olması,
- Merkezi konumda olması, ulaşımın çok rahat ve alternatifli olması,
- Eğitim Araştırma (Eski Devlet) Hastanesi, Defterdarlık, Adliye, Üniversite, Stadyum ve Kapalı Spor salonuna komşu veya çok yakın lokasyonda olması,
- Yakın çevresinde konumlu bina stoğunun genelde yaşlı olması, ticari faaliyetlerin genelde kooperatif tarzı binalarda küçük dükkanlarda yapılıyor olması
- Bölgede ticari ve nitelikli konutlara ihtiyaç olması,
- Parselin görülebilirliği ve reklam kabiliyetlerinin yüksek olması,
- Parsellerin nitelikli ve çok fonksiyonlu bir proje tasarlamaya elverişli büyüklükte olması.
- Yapılacak projeye bağlı olarak manzara avantajının olması,
- Devlet hastanesi karşısında yer almasından dolayı 7/24 hareket halinde olan bir yaya trafiğine sahip olması

#### Olumsuz Özellikler

- Yoğun yapılaşmaya bağlı olarak otopark ve yolların ihtiyacı karşılayacak düzeyde olmaması.
- Küresel ve ülke çapında yaşanan ekonomik gelişmelerin gayrimenkul piyasasına olumsuz yönde yansması.



### 4.1. Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

**Değer** kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

**Fiyat**, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.<sup>1</sup>

#### 4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

#### 4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda 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.

#### 4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

<sup>1</sup> UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

#### 4.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.<sup>2</sup>

#### 4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

##### 4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

##### 4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.<sup>3</sup>

##### Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

##### Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

<sup>2</sup> UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

<sup>3</sup> UDES -Uluslararası Değerleme Standartları

### 4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülmür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### 4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

## 4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

### 4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur.



Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

#### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

#### **Risk Primi**

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

#### **4.3.2. Varsayımlar**

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDES) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

#### **4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)**

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

#### 4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

#### 4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

#### 4.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

**Kişisel şerefiye:** Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenen pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

**Devredilebilir şerefiye:** Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

#### 4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

#### 4.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

### 5.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>4</sup>

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

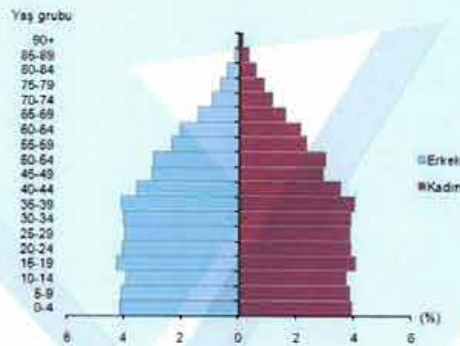
Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortanca yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.

Nüfus piramidi, 2016



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24’e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2’ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükseldi.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3’e yükseldi.

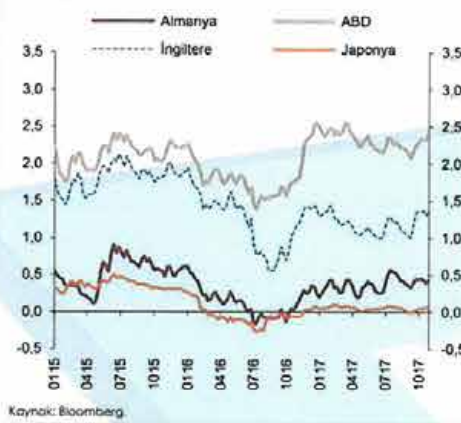
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep 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 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

<sup>4</sup> Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.

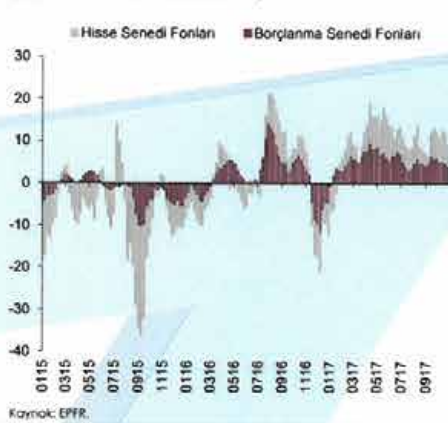
## 5.2. 2017 – IV. Çeyrek Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme

Son dönemde, gelişmiş ekonomilerdeki toparlanmanın belirginleşmesi ve küresel ticaret hacminde süregelen artış eğilimi, küresel ekonomide bir önceki Rapor dönemine kıyasla sınırlı da olsa daha olumlu bir büyüme performansına işaret etmektedir. Mevcut Rapor döneminde, emtia ve petrol fiyatlarının bir miktar yükselmiş olmasına karşın küresel enflasyon oranları ılımlı seyrini sürdürmektedir. Bununla birlikte, Eylül ayında Fed'in normalleşme sürecindeki kararlılığını vurgulaması, piyasa oynaklığında ve gelişmiş ülke tahvil getirilerinde sınırlı bir yükselişe neden olmuştur (Grafik 1.1).

Grafik 1.1.  
10 Yıl Vadeli Tahvil Getirileri  
(Yüzde)



Grafik 1.2.  
Gelişmekte Olan Ülkelere Yönelik Portföy Akımları  
(Milyar ABD Doları, 4 Haftalık Birikimli)



Buna karşın, küresel risk iştahının sürmesi sayesinde gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımları son dönemde de güçlü seyretmiştir (Grafik 1.2). Grafik 1.1. 10 Yıl Vadeli Tahvil Getirileri (Yüzde) Grafik 1.2. Gelişmekte Olan Ülkelere Yönelik Portföy Akımları (Milyar ABD Doları, 4 Haftalık Birikimli) Kaynak: Bloomberg. Kaynak: EPFR. Gelişmiş ülke para politikalarının normalleşme sürecine dair algılamalardaki değişimler, gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinde bir miktar artış gözlenmesine yol açmış, Türkiye’de ise ortaya çıkan jeopolitik riskler nedeniyle söz konusu artış daha yüksek olmuştur. Türkiye’ye yönelik portföy akımları, geçtiğimiz Rapor dönemine kıyasla ivme kaybetmekle birlikte birikimli olarak geçmiş yıllar ortalamasının üzerindeki seyrini sürdürmüştür. Kredi kullanımı, KGF teminatlarda kredilere ulaşılmış olması ve işletmelerin kredi talebindeki normalleşme sonucu yılın üçüncü çeyreğinde ılımlı seviyelerde dengelenmeye başlamıştır. Sıkı para politikasına karşın, bankaların kredi koşullarındaki gelişmeler Türkiye ekonomisine ilişkin toplulaştırılmış finansal koşulların iktisadi faaliyeti destekleyici rolünün üçüncü çeyrekte devam etmesine katkıda bulunmuştur. Tüketici fiyatları enflasyonu, Temmuz ayındaki ulaştığı düşük seviyeden sonra, Türk lirasının döviz kuru sepeti karşısındaki değer kaybı ile başta petrol ve ana metaller olmak üzere ithalat fiyatlarında gözlenen artış sonucunda Eylül ayında yüzde 11,2’ye yükselmiştir. Maliyet yönlü baskılara ek olarak, iktisadi faaliyetteki güçlü seyir nedeniyle talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde verdiği desteğin ortadan kalktığı görülmektedir.

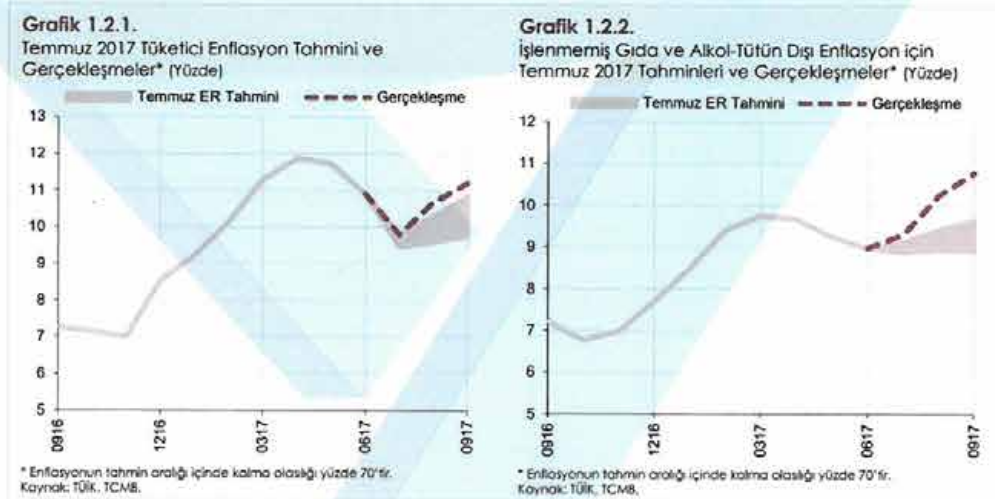


İktisadi faaliyete ilişkin göstergeler, ekonominin üçüncü çeyrekte güçlü seyrini koruduğuna ve canlanmanın genele yayıldığına işaret etmektedir. Buna karşılık, son çeyrekte destekleyici politikaların uyarıcı etkisinin azalmasıyla, yurt içi talebin sınırlı ölçüde ivme kaybedeceği ancak büyümeyi sürüklemeye devam edeceği öngörülmektedir. Net ihracatın da özellikle turizm sektöründeki canlanma, küresel büyüme görünümündeki iyileşme ve döviz kurlarının rekabetçi seviyesi sayesinde büyümeye katkı vermeye devam edeceği değerlendirilmektedir.

## Makroekonomik Gelişmeler ve Temel Varsayımlar

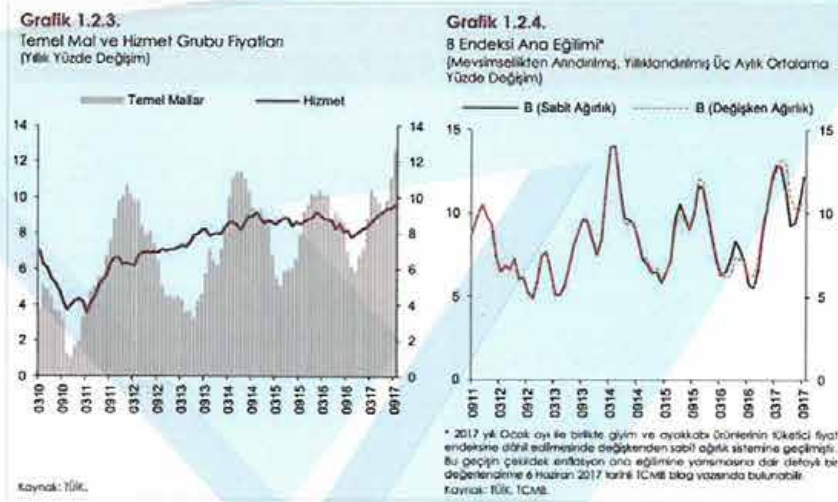
### Enflasyon

Tüketici enflasyonu Eylül ayında yüzde 11,20 ile Temmuz Enflasyon Raporu tahmininin üzerinde gerçekleşmiştir (Grafik 1.2.1). İşlenmemiş gıda ve alkol-tütün dışı tüketici enflasyonunda ise öngörülere kıyasla daha olumsuz bir seyir izlenmiştir (Grafik 1.2.2). Bu dönemde petrol ve diğer girdi fiyatlarındaki yükselişle birlikte, enerji grubunda, Türk lirasının euro karşısındaki değer kaybı ve iktisadi faaliyetlerdeki güçlü seyrin etkisiyle çekirdek göstergelerde yıllık enflasyon öngörülerinin üzerinde seyretmiştir.



Yılın üçüncü çeyreğinde, gıda grubu yıllık enflasyonunda gözlenen azalışa karşın, enerji, temel mallar ve hizmet gruplarındaki artışla birlikte tüketici enflasyonu önceki çeyreğe kıyasla yükselmiştir (Grafik 1.2.1). Petrol ve diğer girdi fiyatlarında gözlenen belirgin artışla enerji fiyatları yüzde 3,46 ile kayda değer bir oranda yükselmiştir. Bu dönemde Türk lirasının euro karşısındaki değer kaybı, özellikle geçişgenliğin yüksek olduğu dayanıklı mal fiyatlarına hızlı bir şekilde yansımıştır. Buna ek olarak, giyim grubundaki yöntem değişikliğinin de yukarı yönlü etkisiyle temel mal grubunda yıllık enflasyon önemli ölçüde yükselmiştir (Grafik 1.2.3). Hizmet grubunda yıllık enflasyon, gıda ve döviz kuru gibi maliyet artışlarının yanında, iç talepteki güçlü seyir ve genel enflasyona endeksleme davranışının etkisiyle üçüncü çeyrekte yukarı yönlü seyrini sürdürmüştür.

Diğer taraftan, işlenmiş gıda grubunda genele yayılan fiyat artışlarına karşın, taze meyve ve sebze fiyatlarındaki nispeten olumlu görünüm ve alınan tedbirlerin de etkisiyle kırmızı et ve bakliyat fiyatlarında gözlenen azalış neticesinde, gıda enflasyonu Temmuz Enflasyon Raporu öngörülerine kıyasla daha ılımlı gerçekleşmiştir. Üretici fiyatları kaynaklı baskılar, üçüncü çeyrekte, özellikle petrol ve ana metal fiyatlarındaki artış kanalıyla güçlü seyrini korumuştur. İktisadi faaliyetteki güçlü seyirle birlikte talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde verdiği destek ortadan kalkmıştır. Orta vadeli enflasyon beklentileri ise ikinci çeyrekteki yatay seyrin ardından Ekim ayında yükselmiştir. Bu görünüm altında, yayılım endeksinin ima ettiği fiyat artırma eğilimi güçlenmiştir. Çekirdek enflasyon göstergelerinin ana eğiliminde bu dönemde gözlenen yükseliş giyim fiyatlarındaki yöntem değişiminin de etkilerini yansıtırken, bu etkilerden arındırıldığında çekirdek enflasyon eğiliminin Temmuz ve Ağustos aylarında gerilediği, Eylül ayında ise yeniden yükseldiği gözlenmiştir (Grafik 1.2.4).

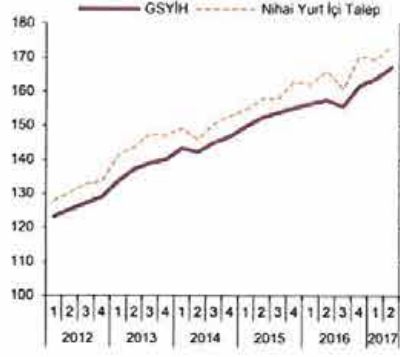


Özetle, eğilim ve fiyatlandırma davranışına ilişkin takip edilen göstergeler bir arada incelendiğinde, enflasyonun ana eğiliminde önceki çeyreğe kıyasla bir miktar bozulma kaydedilmiştir.

### Arz ve Talep

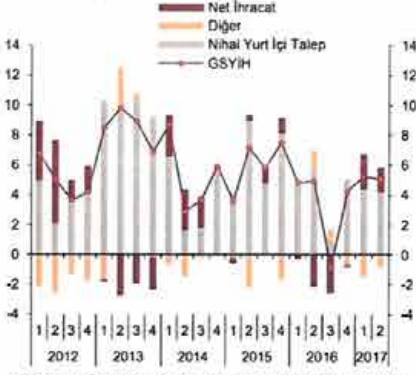
İktisadi faaliyet, yılın ikinci çeyreğinde, Temmuz Enflasyon Raporu'nda ortaya konulan görünüme kıyasla daha güçlü seyretmiştir. GSYİH 2017 yılı ikinci çeyreğinde yıllık yüzde 5,1 oranında artmış, çeyreklik büyüme yüzde 2,1 olmuştur. İlk çeyreğin aksine, ikinci çeyrekte dönemlik büyümenin yurt içi talep kaynaklı olduğu görülmektedir (Grafik 1.2.5). Bu dönemde özel tüketim ve inşaat yatırımları büyümede belirleyici olurken, makine-teçhizat yatırımlarındaki zayıf seyir sürmüştür. Net ihracatın yıllık büyümeye katkısı, Türk lirasındaki değer kazancı ve güçlenen iç talebe bağlı olarak artan ithalat nedeniyle ilk çeyreğe kıyasla bir miktar gerilemiştir (Grafik 1.2.6).

**Grafik 1.2.5.**  
GSYİH ve Yurt İçi Talep  
(Real Mevsimsellikten Arındırılmış, 2009=100)



Kaynak: TÜİK, İCMB.

**Grafik 1.2.6.**  
Harcama Yönünden Yıllık Büyüme Katkıları\*  
(Yüzde Puan)



\* Diğer kalemler, stoklar ve zincirleme endeksten kaynaklanan istatistiksel sapmaları kapsamaktadır.  
Kaynak: TÜİK.

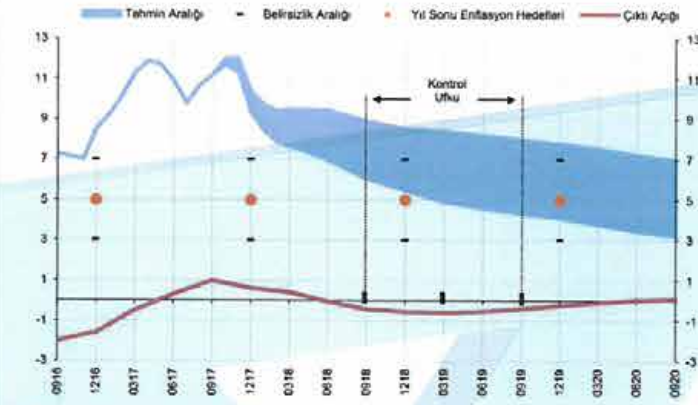
Son dönemde açıklanan veriler, iktisadi faaliyetin üçüncü çeyrekte güçlü seyrini koruduğuna işaret etmektedir. Destekleyici tedbir ve teşviklerin etkileri üçüncü çeyrekte gözlenmeye devam ederken, büyümenin sektörel yayılımında da artış görülmektedir. Bu dönemde, uzun süredir zayıf seyreden makine-teçhizat yatırımlarında toparlanma sinyallerinin arttığı dikkat çekmektedir. Dış talep tarafında ise, ihracatın olumlu seyrine rağmen, altın hariç mal ithalatında toparlanmanın belirginleşmesi ve altın ithalatındaki kuvvetli artış nedeniyle net ihracatın yıllık büyüme katkısının sınırlanması beklenmektedir. Bu gelişmeler yılın başından bu yana olumlu bir seyir izleyen cari açık göstergelerinde yılın son çeyreğinde bir miktar bozulmaya neden olabilecektir (Grafik 1.2.7 ve Grafik 1.2.8). İktisadi faaliyetteki toparlanmanın etkisiyle 2017 yılı başından itibaren işgücü piyasasında kademeli bir iyileşme gözlenmektedir. Ancak, son dönemde iktisadi faaliyetin sektörler geneline yayılan güçlü seyrine kıyasla işgücü piyasasındaki iyileşme daha zayıftır. Küçük-orta ölçekli ve ihracatçı olmayan firmalarda henüz güçlü bir toparlanma gözlenmemesinin, büyümenin yatırımlara ve işgücü piyasasına yansımalarını sınırladığı düşünülmektedir. Büyüme istikrar kazandıkça istihdam imkânlarını genişletecek yatırımların artacağı ve işsizlik oranlarındaki düşüşün devam edeceği öngörülmektedir.

### Enflasyon ve Para Politikası Görünümü

Enflasyonu düşürmeye odaklı ve sıkı bir politika duruşu altında, enflasyonun yüzde 5 hedefine kademeli olarak yakınsayacağı, 2017 yılsonunda yüzde 9,8 olarak gerçekleşeceği, 2018 yılsonunda yüzde 7'ye, 2019 sonunda ise yüzde 6'ya geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2017 yılı sonunda yüzde 9,3 ile yüzde 10,3 aralığında (orta noktası yüzde 9,8), 2018 yılı sonunda ise yüzde 5,5 ile yüzde 8,5 aralığında (orta noktası yüzde 7) gerçekleşeceği tahmin edilmektedir (Grafik 1.3.1). 2017 yılsonu enflasyon tahmini Temmuz Enflasyon Raporu'na göre 1,1 puan yukarı yönlü güncellenmiştir. Tahminler üzerinde etkili olan en önemli unsur Türk lirasındaki değer kaybı ile petrol ve diğer emtia fiyatlarındaki artışın etkisiyle Türk lirası cinsi ithalat fiyatlarında gözlenen yükseliş olmuştur.

Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımına dair yapılan yukarı yönlü güncellemenin 2017 yılsonu enflasyon tahminini 0,5 puan yukarı çekeceği değerlendirilmiştir. İktisadi faaliyet görünümündeki iyileşmeye bağlı olarak bir önceki Rapor dönemine göre yukarı yönlü güncellenen çıktı açığı, 2017 yılsonu tahminine 0,4 puan yükseltici yönde etki yapmıştır. Ayrıca, üçüncü çeyrekteki enflasyon gerçekleştirmelerinin Temmuz Enflasyon Raporu'ndaki tahminlerin üzerinde olması ve enflasyon ana eğilimindeki yükseliş, 2017 yılsonu enflasyon tahminini 0,2 puan yukarı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, Temmuz Enflasyon Raporu'nda yüzde 8,7 olarak açıklanan 2017 yılsonu tüketici enflasyon tahmini yüzde 9,8'e yükseltilmiştir.

Grafik 1.3.1  
Enflasyon ve Çıktı Açığı Tahminleri\*



Bununla birlikte, 2018 yılsonu tüketici enflasyon tahmini Temmuz Enflasyon Raporu'na göre 0,6 puan yukarı yönlü güncellenmiştir. Özellikle petrol fiyatlarındaki artışa bağlı olarak Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımındaki güncelleme enflasyon tahminini 0,4 puan yukarı çekmektedir. Öte yandan çıktı açığındaki yukarı yönlü güncellemenin 2018 yılsonu enflasyon tahminini 0,1 puan yukarı yönde etkileyeceği değerlendirilmiştir. Ayrıca, 2017 yılsonu enflasyon tahminin yükseltilmesinin ve enflasyon ana eğilimindeki artışın 2018 yılsonu enflasyon tahminini 0,1 puan artırıcı etkisi olmuştur. Böylece Temmuz Enflasyon Raporu'nda yüzde 6,4 olarak açıklanan 2018 yılsonu tüketici enflasyon tahmini yüzde 7'ye yükseltilmiştir.

(\*) Merkez Bankası Finansal Raporlarında derlenmiştir.

### 5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 5.3.1. Antalya İli<sup>5</sup>

Antalya, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunan bir ildir. 2016 yılı sonu itibariyle A.D.N.K.S. sonuçlarına göre İl sınırlarındaki toplam nüfus 2.328.555 kişidir. Merkez nüfusu: 1.286.943 (%55.27) dir. Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır. (ATSO) Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçılar Birliği'dir. Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin %34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın %67'si ve ithalatın %60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir.

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m<sup>2</sup>'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır. Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Bakanlar Kurulu kararınca işletmesi özel sektöre verilmiştir. Bu amaçla %36'sı kamuya geri kalan %64'lük kısmı ise ASBAŞ'a verilmiştir.

Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 10. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasını gösterebiliriz. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir. 1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 200 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan 63'ü Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar: Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır.

<sup>5</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

### 5.3.2. Muratpaşa İlçesi<sup>6</sup>

Muratpaşa İlçesi; Muratpaşa Antalya Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde alt kademe Belediyesi iken 5747 sayılı Kanunla Muratpaşa ilçesi kurulmuştur. Aynı adı taşıyan ilçe belediyesi 56 mahalleden oluşmaktadır. İlçe sınırları içinde belde, köy, oba, mezra gibi yerleşim yerleri yoktur.

Muratpaşa, Doğuda Aksu İlçesi, Kuzeyde Kepez ilçesi, Batıda Konyaaltı ilçesi, Güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. Muratpaşa ilçe merkezi Akdeniz kıyısında 8804 hektarlık alana yerleşmiştir. İlçe mülki alanı 92 km<sup>2</sup>'dir. İlçenin toplam olarak 20 km. sahil kıyı şeridi vardır.

Bölgenin topoğrafik yapısı düze yakın engebesiz sayılabilecek özellikte olup düzgün yapılaşmaya izin verecek eğimdedir.

Bölgenin tamamı 2. derece deprem kuşağı etkisinde kalmaktadır.

Muratpaşa ilçe merkezi ve diğer yerleşim birimlerinde çalışma hayatı hareketli olup mevsimlere göre çeşitlilik göstermektedir. Özellikle yaz aylarında turizm sezonu açılması nedeniyle nüfus artmakta ve ekonomi hareketlenmektedir. Turizm sezonunda ilçeye iç göç akını oluşmaktadır. Bu hareketlilik yaz aylarında yerini turizme yönelik sektörlerle bırakmaktadır. İlçe önemli bir turizm potansiyeline sahip olup, ilçede 5 yıldızlı 7 otel, 1-4 yıldızlı 35 otel, 4 pansiyon, 1 Apart otel, 11 Özel Konaklama Tesisi bulunmaktadır. Yıldızlarına göre Kültür ve Turizm Bakanlığı Belgeli oteller ile pansiyon, apart otel ve Özel Konaklama tesislerinin toplam yatak sayısı 15.543 bulunmaktadır. Belediye belgeli tesislerin envanter çalışmaları devam etmektedir.

<sup>6</sup> İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Taşınmazların değerinin tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve nakit akışı yaklaşımı yöntemleri birlikte kullanılmıştır.

### 6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

#### Satılık Arsa Emsal Araştırmaları :

- **T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı :** Taşınmaza Yakın konumda Dumlupınar Bulvarı üzerinde konumlu yeni adliye sarayına komşu olan 8980,90m<sup>2</sup> yüzölçümlü 4520 ada 140 parsel 22.07.2013 tarihinde Özelleştirme idaresi başkanlığı tarafından 45.550.000TL\* bedelle satılmıştır. Emsal: 3 - 10 kat ve Turizm-Ticaret Alanı (karma) yapılaşma şartlarına sahiptir. (Birim Değer: ~7.305,-TL/m<sup>2</sup>) (\*Satış fiyatına TCMB enflasyon hesaplama modülü ile satış zamanı düzeltmesi getirilmiştir.)
- **T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı :** Taşınmaza Yakın konumda 100. Yıl Bulvarı üzerinde, yeni Büyükşehir Belediye Binası kuzeyinde konumlu olan 4900,00m<sup>2</sup> yüzölçümlü 12669 ada 5 parsel 16.07.2014 tarihinde Özelleştirme idaresi başkanlığı tarafından 16.540.000TL\* bedelle satılmıştır. Emsal:2 - 7 kat (23,50m) ve Ticaret Alanı yapılaşma şartlarına sahiptir. (Birim Değer: ~4.468,-TL/m<sup>2</sup>) (\*Satış fiyatına TCMB enflasyon hesaplama modülü ile satış zamanı düzeltmesi getirilmiştir.)
- **GMB Group Emlak – Gülşah Hn. (506 765 10 90):** Taşınmaza yakın konumda Fabrikalar mahallesi sınırları içinde Fikri Erten Caddesine cepheli, Özdilek ve Kipa AVM ile Erasta AVM arasında konumlu 4992m<sup>2</sup> yüzölçümlü Merkezi İş Alanı imarlı Ayrık Nizam E=1,50 yapılaşma koşullarına sahip 29010 ada 2 parsel 7.000.000USD bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer:~5.496,-TL/m<sup>2</sup>) (USD kuru: 3,92TL)
- **Realty World Emlak Hatice Hanım (506 397 11 62):** Kundu Turizm Bölgesinde Turizm Bulvarına cepheli 12.000m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Ticari-Turizm Alanı” imarlı E=0,80 7 kat inşaat izni olan arsanın 14.500.000,-Euro (68.000.000,-TL) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~5.667,-TL/m<sup>2</sup>) (EURO kuru: 4,69TL)
- **Zeydan İnşaat Satış Ofisi – Ahmet Özgür (545 321 21 29):** Konyaaltı Arapsuyu Mahallesi’nde, Denize sıfır konumda (karayolu kuzeyi) “Ticari- Turizm Alanı” imarlı E: 0,80 H:serbest yapılaşma şartına sahip 3080m<sup>2</sup> alanlı arsanın 9.240.000,-Euro (43.335.600,-TL) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~14.070,-TL/m<sup>2</sup>)

## Satılık Konut Emsal Araştırmaları :

- **Homesell Emlak – Tülin Hn. (538 238 75 15):** Bahçelievler Mahallesi'nde, Konyaaltı Caddesi üzerinde panoramik deniz ve Atatürk Parkı manzarasına bakan konumda yaklaşık 40 yaşında 9 katlı binanın 6. katında 4+1 ve 260 m<sup>2</sup> dairenin tüm eşyaları ile birlikte 1.995.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (100.000TL tüm tefrişat bedeli düşülmüştür) (Birim Değer : ~7.288 TL/m<sup>2</sup>)
- **Hasan Korkmaz Emlak – Yusuf Bey (542 260 42 59):** Bahçelievler Mahallesi'nde, Konyaaltı Caddesi üzerinde panoramik deniz ve Atatürk Parkı manzarasına bakan konumda yaklaşık 40 yaşında 7 katlı binanın 6. katında 3+1 ve 200 m<sup>2</sup> dairenin 425.000Euro bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~9.966 TL/m<sup>2</sup>) (Euro Kuru 4,69TL)
- **Özden Yapı Halil Bey (554 803 50 59):** Bahçelievler Mahallesi'nde, Konyaaltı Caddesi üzerinde panoramik deniz ve Atatürk Parkı manzarasına bakan konumda yaklaşık 40 yaşında 8 katlı binanın 7. katında 2+1 ve 140 m<sup>2</sup> dairenin 1.800.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~12.857 TL/m<sup>2</sup>)
- **Atahan Gayrimenkul Ođuzhan Bey (542 437 25 25):** Bahçelievler Mahallesi'nde, Konyaaltı Caddesi üzerinde panoramik deniz ve Atatürk Parkı manzarasına bakan konumda yaklaşık 40 yaşında 8 katlı binanın 8. katında 4+1 ve 200 m<sup>2</sup> dairenin 1.580.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~7.900 TL/m<sup>2</sup>)
- **Fenix Yapı (534 788 10 79):** Bahçelievler Mahallesi'nde, piri Reis Caddesi üzerinde Deniz ve karayolları bölge müdürlüğu parkı manzarasına bakan konumda yeni inşa edilmiş 5 katlı binanın 5. katında 5+1 ve 300 m<sup>2</sup> dairenin 1.530.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~5.100 TL/m<sup>2</sup>)
- **Say-in Emlak – Necla Hn. (538 841 90 95):** Meltem Mahallesi'nde, konu taşınmazın kuzeyinde konumlu kooperatif olarak inşa edilmiş yaklaşık 30 yaşında Özlem Sitesinde ön blokta taşınmazı ve uzak deniz manzarasını görür konumda 8 katlı binanın 7. katında 3+1 tipte ve 140m<sup>2</sup> beyan edilen dairenin 380.000 TL bedel ile Haziran ayında satıldığını beyan etmiştir. (Birim Değer : ~2.715 TL/m<sup>2</sup>)
- **Yasemen Emlak – Mehmet Bey (542 300 08 08):** Meltem Mahallesi'nde, konu taşınmazın kuzeyinde konumlu kooperatif olarak inşa edilmiş yaklaşık 30 yaşında Özlem Sitesinde ara konumdaki blokta 8 katlı binanın 8. katında 3+1 tipte ve 120m<sup>2</sup> beyan edilen dairenin 310.000 TL bedel ile satıldığını, Aynı sitede hastaneye bakan blokta 1. katta aynı tipte dairenin 310.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~2.583 TL/m<sup>2</sup>)



### Satılık Dükkan Emsal Araştırmaları :

- **Sahibi Filiz Kınıklı (537 779 23 67):** Varlık Mahallesi'nde, 100. Yıl Caddesi üzeri konumlu binanın zemin katında yer alan bodrum,zemin, asma katlı olmak üzere toplam 150 m<sup>2</sup> beyan edilen dükkanın 350.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~2.333 TL/m<sup>2</sup>)
- **Remax Emlak Sinem Yıldırım (532 418 24 27):** Yıldız Varlık Mahallesi'nde, Kazım Karabekir Caddesi üzerinde Defterdarlık karşısında konumlu, yaklaşık 30 yaşında binada bodrum+zemin kattan oluşan ve 120m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 1.550.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~12.917 TL/m<sup>2</sup>)
- **Peker Emlak Rıza Bey (535 419 61 67):** Bahçelievler Mahallesi'nde, 100. Yıl Caddesi üzerinde yaklaşık 25 yaşında binada 3 bölümlü, Bodrum 60m<sup>2</sup>, zemin 60 m<sup>2</sup>, asma kat 60m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 180m<sup>2</sup> dükkanın 530.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~2.944,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Ongun Emlak Ongun Bey (542 577 22 22):** Varlık Mahallesi'nde, 100. Yıl Caddesi üzerinde yaklaşık 25 yaşında binada 3 bölümlü, Bodrum 50m<sup>2</sup>, zemin 70m<sup>2</sup>, asma kat 70m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 190m<sup>2</sup> dükkanın 795.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~4.184,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibi Rifat Bey (532 242 88 42):** Varlık Mahallesi'nde, 100. Yıl Caddesi üzerinde yaklaşık 35 yaşında binada 2 bölümlü, zemin 45m<sup>2</sup>, asma kat 38m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 83m<sup>2</sup> dükkanın 400.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~4.819,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Müteahhit Kemal Sarıkaya (533 285 15 15):** Bahçelievler Mahallesi'nde, Teomanpaşa Caddesi üzerinde Yapı Kredi Şubesi yanında inşaatı devam eden binada 2 bölümlü, zemin 180m<sup>2</sup>, bodrum 60m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 240m<sup>2</sup> dükkanın 1.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~6.250,-TL/m<sup>2</sup>)

## 6.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Taşınmazın değer tespitine altlık teşkil etmesi için sahadan yukarıdaki bilgiler toplanmıştır. Yapılan araştırmalarda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Emsal alınan gayrimenkullerin değeri, yüz ölçümü, özellikleri hakkında farklı ve abartılı rakamlar kullanılabilmektedir. Emsallerin değerlendirilmesi sırasında bu hususların göz önünde bulundurulması gerektiğini düşünmekteyiz.

Söz konusu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemine göre değerinin tespiti için yapılan fiyat düzeltmesinde döviz kurunun hızlı artışı, gayrimenkullerin uzun zamandır satışta olması, pazarlık payı, lokasyonu, hisseli olma durumu vb. kriterler göz önünde bulundurulmuştur.

Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	
Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	8980,90	4900,00	4992,00	12000,00	3080,00	
İmar Fonksiyonu	Ticaret-Turizm-Konut-	Ticaret	Ticaret	Ticaret-Turizm	Ticaret-Turizm	
Yapılaşma Şartları	E:3,00	E:2,00	E:1.50	E:0,80	E:0,80	
	H: Serbest	H: 23,50	H: Serbest	H:23,50	H:Serbest	
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	7305	4468	5496	5667	14070	
Pazarlık Payı	0%	0%	2%	5%	25%	
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	7305	4468	5386	5383	10552	
Büyüklik Düzeltmesi	-10%	-25%	-25%	-10%	-30%	
Konum Düzeltmesi	+30%	+10%	-5%	-50%	-25%	
İmar Fonksiyonu Düzeltmesi	-50%	-25%	+5%	40%	0%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	5.113,50	4.914,80	4.039,50	4.306,40	5.276,00	
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	(4730,04) ~ 4.750					

İlgili emsallerin söz sahipleriyle yapılan görüşmelerde, bölgenin değeri dolayısıyla arsaların konumlarını paylaşmaktan imtina etmişlerdir. İlgili kişilere rapor konusu taşınmazın yeri belirtildiğinde, kendi taşınmazlarının yakın olduklarını ancak imar fonksiyonu bakımından benzer olmalarına rağmen arsa büyüklükleri, reklam kabiliyetleri ve yapılacak projeye bağlı olarak çok farklı satış rakamı bulunabileceğini belirtmişlerdir. Ayrıca bölgenin neredeyse tamamının yapılaşmasını tamamlamış olmasından dolayı pazara sunulmuş arsa arzı son derece kısıtlıdır. Söz konusu arsalar için belirtilen pazarlık paylarının döviz kurunda yaşanan dalgalanmalardan etkilendiği görülmektedir. Emsal 1 ve 2 ihale ile satılan taşınmazlardır. Şehir merkezinde taşınmaza yakın konumdadırlar. Emsal 4 şehrin diğer tarafında Kundu turizm bölgesindedir. Emsal 6 Konyaaltı sahiline 1. sırada konumlu olup konum avantajı bulunmaktadır.

Yapılan analizler sonucu emsal karşılaştırma yöntemi ile söz konusu parsel için m<sup>2</sup> birim değeri olarak 4.750 TL/m<sup>2</sup> takdir ve hesap olunmuştur. Buna göre parselin toplam değeri;

$$40.000 \text{ m}^2 \times 4.750 \text{ TL/m}^2 = 190.000.000,-\text{TL olarak hesaplanmıştır.}$$

### 6.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Müşterimizin isteği üzerine meri imar planı doğrultusunda Konut+Ticaret imar fonksiyonu ve Emsal İnşaat Alanı 60.000m<sup>2</sup> olacak şekilde proje geliştirmesi yapılmıştır.

Parsel net imar parselidir. Yapılan projeksiyon aşağıda tablolandırılmış, yapılan kabuller aktarılmıştır.

- Parselin Ticaret-Konut Alanı olarak belirlenen imar fonksiyonunda ve Emsale Dahil İnşaat Alanının 60.000m<sup>2</sup> olacağı kabul edilmiştir.

İMAR FONKSİYONU	TOPLAM YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )
KONUT + TİCARET ALANI	40.000,00	60.000,00

- Satılabilir toplam inşaat alanı, emsale dahil inşaat alanının 1,30 katı kadar olacağı varsayılmıştır.
- Toplam inşaat alanının, emsal alanının 1,60 katı kadar olacağı varsayılmıştır.
- Proje bünyesinde elde edilecek emsal alanları, inşaat alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	SATILABİLİR ALAN (M <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )
Ticaret	60.000,00	23.400,00	28.800,00
Konut		54.600,00	67.200,00

- Proje genelinde m<sup>2</sup> bazında, ihale sonucu oluşan teknik şartname detayları ve güncel veriler ışığında ticaret alanlarının %40 konut alanlarının %60 yoğunluğa sahip olacağı, ortalama birim satış değerlerinin ise Ticaret alanlarında 16.000,-TL/m<sup>2</sup>, Konut alanlarında 10.000 TL/m<sup>2</sup> olacağı kabul edilmiştir.
- Bu değerlerin yıllara göre %10 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Projede ticari ünite satışlarının 2018 yılı için %5'i, 2019 yılında %30'unun, 2020 yılında %40'ının, 2021 yılında %25'inin gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- Turizme ayrılan kısmın ise bir seferde ve 2021 yılı içinde satılacağı kabul edilmiştir.



- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İlgili parselde yapılması öngörülen proje için arsa sahibi ile yüklenicinin %28,5 hasılat payı üzerinden anlaştıkları ve sözleşme imzaladıkları öğrenilmiştir. Hesaplamalarda bu oran kullanılmıştır.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır. Buna göre 15 Ocak 2020 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet tahvili baz alınmıştır. (Kupon Faizi:5,25 Kupon Dönemi:6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=5,25 x 2 =10,50 alınmış olup Risk Primi: 4,50 olarak kabul edilmiştir.)

### Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam gelirlerinin bugünkü değeri **859.996.842,00-TL** olarak bulunmuştur.

<b>Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri (TL)</b>	859.996.842,00
<b>Hasılat Payı</b>	%28,5
<b>Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı (TL)</b>	245.099.100,00

### 6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu parselin değerlemesi mevcut imar durumu verileri göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma Metodu ile yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin toplam değeri için 190.000.000 TL bedel kıymet takdir edilmiştir.

Ayrıca Müşterimizin isteği doğrultusunda bilgi amaçlı olarak meri imar planı verilerine göre (Konut+Ticaret ve Emsale dahil inşaat alanı 60.000m<sup>2</sup>) Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi de uygulanmıştır. Bu metod alternatifli yapılaşmaya uygun imar verilerinin yanı sıra başkaca tahminler ve istikrarlı bir ekonomiye dayalı projeksiyonlara bağlı olduğundan bulunan değer özel değerdir. Bilgi amaçlı olarak madde 6.3 de sunulmuştur.

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mahallesi' nde konumlu 12581 ada 6 parselin detayları raporumuz içeriğinde aktarılan bilgiler doğrultusunda piyasa rayiç değerini içeren rapordur.

Rapor konusu parselin imar fonksiyonu ve yapılaşmasının yanı sıra konumu, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, cepheleri, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikler dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Buna göre rapor konusu parselin hesaplanan ve takdir olunan piyasa rayiç değeri KDV hariç 190.000.000-TL (Yüzdoksanmilyon Türk Lirası)'dır.

	TL	USD
Parselin KDV Hariç Değeri	190.000.000,00	48.346.055,98
Parselin KDV Dahil Değeri	224.200.000,00	57.048.346,06

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,93 TL kullanılmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	 <b>Ahmet Selçuk GÖRGÜN</b> (SPK Lisans No:400885)

#### EKLER

- Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durum Yazısı ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri