



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

2 Adet Arsa

Değerleme

Konyaaltı / Antalya

Raporu

2024REVC387 / 20.02.2025

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Konyaaltı'nda konumlu olan "**2 Adet Arsa**"nın 29.11.2017 tarihli ön izin sözleşmesine istinaden parsellerin üzerinde geliştirilecek projenin pazar değerine yönelik **2024REVC387** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 21540 ada 1 parsel numaralı taşınmazın 107.998,01 m² alana sahip kısmı ve 21540 ada 2 no.lu parseldir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

29.11.2017 TAIHLI ÖN İZİN SÖZLEŞMESİNE GÖRE ARSALAR ÜZERİNDE GELİŞTİRİLECEK PROJENİN DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2024	
Kur Bilgisi (30.12.2024)	Alış: 1 EUR = 36,7429 TL	Satış: 1 EUR = 36,8091 TL
Pazar Değeri	1.019.560.000.-TL	Birmilyar dokuz milyon beş yüz altmış bin.-TL
	27.700.000.-EUR	Yirmiyedimilyon yedi yüz bin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.223.472.000.-TL	Birmilyar iki yüz yirmi üç milyon dört yüz yetmiş iki bin.-TL
	33.240.000.-EUR	Otuz üç milyon iki yüz kırk bin.-EUR

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 19.11.2024 tarih, 3203 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden
Beril YÜCE**

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	21
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	41

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ 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,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Kullanım Hakkı Sözleşmesi		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	<p>Değerleme çalışması kapsamında, müşteriden temin edilen evraklar doğrultusunda irtifak hakkı şartnamesinin 39. maddesine istinaden sözleşmenin halen yürürlükte olduğu ve ruhsata esas proje alanlarında herhangi bir değişiklik olmayacağı varsayımına göre değer takdir edilmiştir.</p> <p>Değerleme çalışması sırasında; müşteri talebi doğrultusunda, Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan Spor İşleri Daire Başkanlığı binası değerlendirilmiştir.</p>		
KISITLAMALAR	<p>Değerleme çalışması kapsamında, Antalya Büyükşehir Belediyesi ile Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ve Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi arasında imzalanan Ön İzin Sözleşmesine göre 134.555,93 m² yüz ölçümüne sahip 21540 ada 1 parsel numaralı taşınmazın 107.998,01 m² alana sahip kısmı değerlendirilmiştir.</p> <p>Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirilmiştir.</p>		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 31.12.2024 tarihli değer takdir edilmiştir.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Arapsuyu Mahallesi, Akdeniz Bulvarı, No:1 Konyaaltı/Antalya		
TAPU KAYDI	Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Arapsuyu Mahallesi, 21540 ada 1 ve 2 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	21540 Ada 1 Parsel: 107.998,01 m ² *	21540 Ada 2 Parsel: 13.330,58 m ²	
	*Değerlemeye tabi tutulan alan		
İMAR DURUMU	21540 Ada 1 Parsel	Lejant: Park Alanı	E: 0,20
	21540 Ada 2 Parsel	Lejant: Park Alanı	E: 0,80
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	AVM		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı: 116.574,55 m ²		

	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı: 73.267,42 m ²	
KİRALANABİLİR ALAN	53.824,00 m ²	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2024	
KUR BİLGİSİ (30.12.2024)	EUR Alış: 36,7429 TL	EUR Satış: 36,8091 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	1.019.560.000.-TL	27.700.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.223.472.000.-TL	33.240.000.-EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 20.02.2025 tarihinde, 2024REVC387 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Mahallesi, 21540 ada 1 no.lu parselin 107.998,01 m²lik kısmının ve 21540 ada 2 no.lu parselin üzerinde gerçekleştirilecek projenin 31.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Muhammet SÖZEN (Lisans No: 911341) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Beril YÜCE yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 27.11.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.02.2025 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3203 no.lu ve 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3203 no.lu ve 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Mahallesi, 21540 ada 1 no.lu parselin 107.998,01 m²lik kısmının ve 21540 ada 2 no.lu parselin üzerinde gerçekleştirilecek projenin 31.12.2024 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, Antalya Büyükşehir Belediyesi ile Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ve Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi arasında imzalanan Ön İzin Sözleşmesine göre 134.555,93 m² yüz ölçüme sahip 21540 ada 1 parsel numaralı taşınmazın 107.998,01 m² alana sahip kısmı değerlendirme çalışması kapsamında tutulmuştur.

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2024 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme çalışması sırasında; müşteri talebi doğrultusunda, Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan Spor İşleri Daire Başkanlığı binası değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

Değerleme çalışması kapsamında, müşteriden temin edilen evraklar doğrultusunda irtifak hakkı şartnamesinin 39. maddesine istinaden sözleşmenin halen yürürlükte olduğu ve ruhsata esas proje alanlarında herhangi bir değişiklik olmayacağı varsayımına göre değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	31.12.2023	2023REVC420	Muhammet SÖZEN Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	826.180.000
Rapor 2	17.05.2024	2024REVC149	Muhammet SÖZEN Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	827.250.000
Rapor 3	26.07.2024	2024REVC221	Muhammet SÖZEN Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	861.535.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

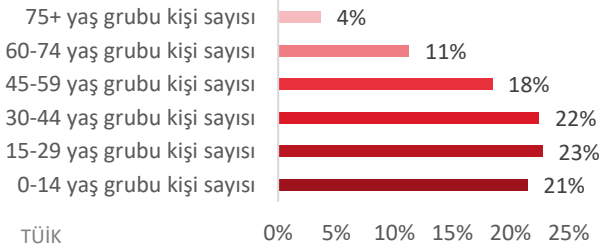
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

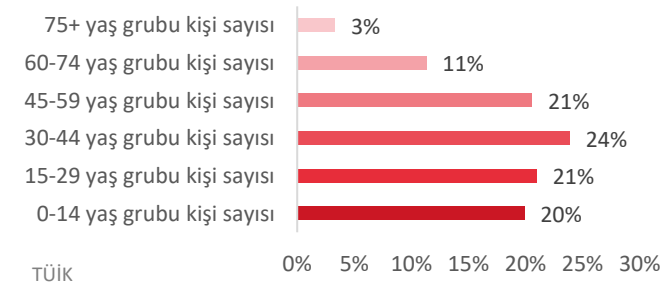
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



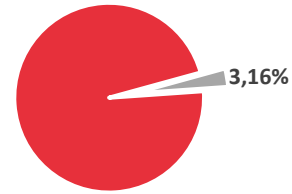
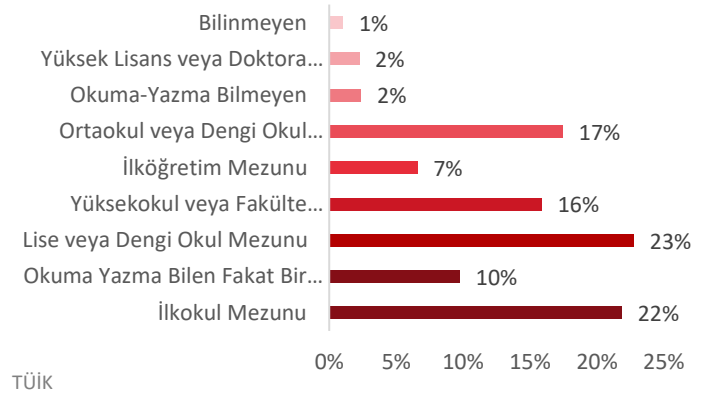
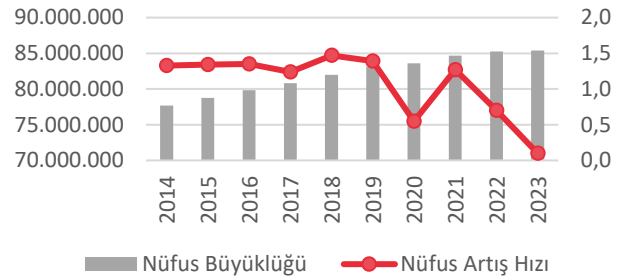
Antalya

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %3,16’sının ikamet ettiği Antalya, 2.696.249 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 5. il olmuştur. Antalya nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son iki yılda ortalama 2,9 olduğu görülmüştür.

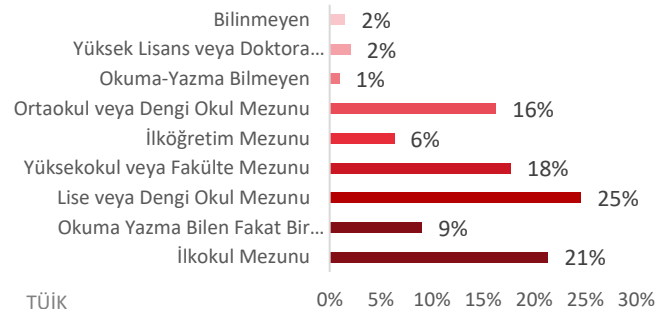
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Antalya ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı

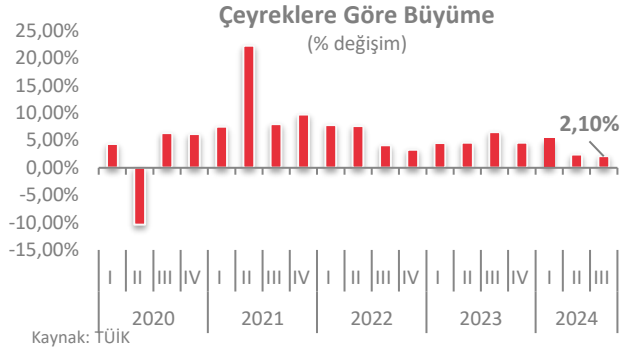


■ Ülke Nüfusu-Antalya Nüfusu ■ Antalya Nüfusu

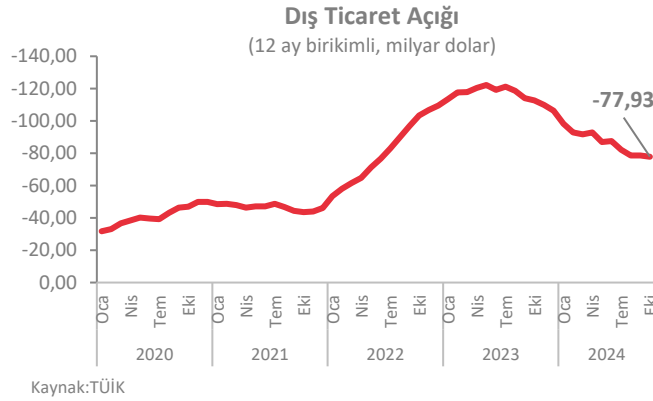
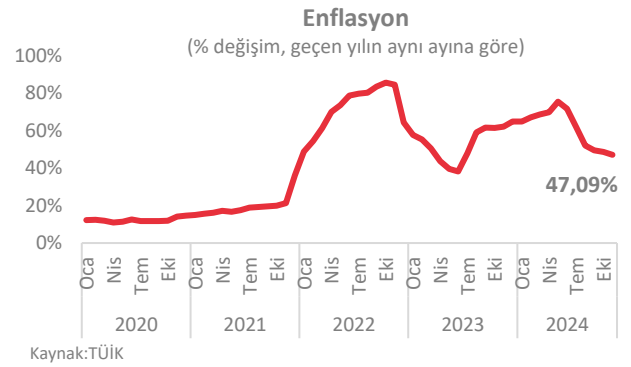


2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 üçüncü çeyrekte gayri safi yurt içi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,2 daralmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış veride %2,6'dan %1,9'a, arındırılmamış seride ise %2,4'ten %2,1'e düşmüştür. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH, 1 trilyon 260 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür. Bu sonuçlarla yıllık bazda büyüme %3,2 olmuştur.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,2 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %48,6'dan %47,1'e inmiştir. Hem hizmet hem de mal fiyatları aylık enflasyonunda yavaşlama görülürken çekirdek göstergelerin aylık enflasyonunda hızlı gerileme yaşanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %0,7 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %32,2'den %29,5'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE arasındaki makas 17,6 yüzde puan olarak gerçekleşmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %3,1 yükselerek 23,5 milyar dolar olurken ithalatta değişim görülmemiş, 29,4 milyar dolar olmuştur. 2023 Ekim'de %77,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı %79,9'a çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 6,6 milyar dolardan 5,9 milyar dolara gerilemiştir. Veriler, dış ticaret ana pazarlarındaki ayrışmaya karşın ihracatta yükselişe işaret etmiştir. İthalat tarafında ise, çekirdek ithalattaki artışa rağmen enerji ve altın alt kalemlerindeki gerilemenin dengeleyici bir etki yaptığı görülmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Antalya	
İlçesi	Konyaaltı	
Mahallesi	Arapsuyu	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	21540	21540
Parsel No	1	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	134.555,93 m ² *	13.330,58 m ²
Malik / Hisse	Antalya Büyükşehir Belediyesi - Tam	Antalya Büyükşehir Belediyesi – 639179/666529 Antalya Büyükşehir Belediyesi – 27350/666529

*29.11.2017 tarihli ön izin sözleşmesine göre temin edilen 21540 ada 1 no.lu parselin 107.998,01 m²lik kısmı değerlendirme kapsamındadır.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu kayıtları müşteriden temin edilmiş olup alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Korunması gereken kültür varlığıdır. (1093, 1094, 1147, 1149, 1154 parselden nakil.) (13.11.1992 tarih ve 11849 yevmiye no)
- Korunması gerekli kültür ve tabiat varlığıdır. (B. evler 4520 ada 20 parselden nakil). (13.11.1998 tarih ve 11849 yevmiye no)
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (1093, 1094, 1147, 1149, 1154 parselden nakil.) (26.01.2012 tarih ve 1039 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;

- İcrai Haciz: Antalya Genel İcrai Dairesi'nin 07.05.2024 tarih ve 2023/229159 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 751.053,70 TL bedel ile alacaklı: -Raşit Manış - Şerife Nüşet Manış - Cemal - Barış Manış - Havana Manış lehine haciz işlenmiştir. (08.05.2024 tarih ve 12270 yevmiye no)
- İcrai Haciz: Antalya Genel İcrai Dairesi'nin 23.08.2024 tarih ve 2024/68687 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 278.840,64 TL bedel ile alacaklı: -Berhan Şenol Bozkurt – Necati Bozkurt – Pakize Özekkaya – Fevziye Bozkurt lehine haciz işlenmiştir. (26.08.2024 tarih ve 21198 yevmiye no)
- İhtiyati Haciz: Antalya Genel İcrai Dairesi'nin 16.09.2024 tarih 2024/98247 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç: 4.951.356,00 TL. (Alacaklı: Firdes Yılmaz – Keziban Diri – Nazmiye Demir – Recep Er – İsmail Er – Erhan Er) (17.09.2024 tarih ve 22988 yevmiye no)

- İcrai Haciz: Antalya Genel İcrai Dairesi'nin 26.11.2024 tarih 2024/106712 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.780.857,22 TL bedel ile alacaklı: - Nilgün Koparanoğlu – Refiye Faraçlar – Naciye Baykara lehine haciz işlenmiştir. (26.11.2024 tarih ve 29817 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı beyanı bulunmakta olup söz konusu takyidatlar devre ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı beyanı bulunmakta olup bu takyidat kaydı söz konusu taşınmazın değerini olumsuz etkilememektedir.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 21540/1		
Zemin No	: 95936566	Yüzölçüm	: 134.555,93 m2		
İl / İlçe	: ANTALYA/KONYAALTI	Ana Tap. Nitelik	: ARSA		
Kurum Adı	: Konyaaltı TM				
Mahalle / Köy Adı	: ARAPSUYU Mah.				
Mevki	:				
ÇBİ / Sayfa No	: 157 / 15426				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR(1093,1094,1147,1149,1154 PARSELDEN NAKİL 13/11/1992 Y:11849)		13/11/1992 - 11849	--
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞIDIR(B. EVLER 4520 ADA 20 PARSELDEN NAKİL) 13/11/1992 Y:11849		13/11/1998 - 11849	--
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.		26/01/2012 - 1039	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
380556465	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		TAM	134.555.93	İmar (TSM) - 28/04/2017 - 7100.	--

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İcrai Haciz : ANTALYA GENEL İCRA DAİRESİ nin 07/05/2024 tarih 2023/229159 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 751053.70 TL bedel ile Alacaklı : -RAŞİT MANİŞ-ŞEİFE NÜŞET MANİŞ-CEMAL-BARIŞ MANİŞ-HAVANA MANİŞ lehine haciz işlenmiştir.		08/05/2024 - 12270	--
Şerh	İcrai Haciz : ANTALYA GENEL İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/08/2024 tarih 2024/68687 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 278840.64 TL bedel ile Alacaklı : -BERHAN ŞENOL BOZKURT-NECATİ BOZKURT-PAKİZE ÖZEKKAYA-FEVZİYE BOZKURT lehine haciz işlenmiştir.		26/08/2024 - 21198	--
Şerh	İhtiyati Haciz : ANTALYA GENEL İCRA DAİRESİ nin 16/09/2024 tarih 2024/98247 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4951356.00 TL . (Alacaklı : -FİRDES YILMAZ-KEZİBAN DİRİ-NAZMİYE DEMİR-RECEP ER-İSMAIL ER-ERHAN ER)		17/09/2024 - 22988	--
Şerh	İcrai Haciz : ANTALYA GENEL İCRA DAİRESİ nin 26/11/2024 tarih 2024/106712 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1780857.22 TL bedel ile Alacaklı : -NILGÜN KOPARANOĞLU-REFİYE FARAÇLAR-NACİYE BAYKARA lehine haciz işlenmiştir.		26/11/2024 - 29817	--

Rapor Tarihi / Saati : 13.01.2025 17:00

1

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 21540/2		
Zemin No	: 95936567	Yüzölçüm	: 13.330,58 m2		
İl / İlçe	: ANTALYA/KONYAALTI	Ana Taş. Nitelik	: ARSA		
Kurum Adı	: Konyaaltı TM				
Mahalle / Köy Adı	: ARAPSUYU Mah.				
Mevki	:				
Çift / Sayfa No	: 157 / 15427				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR(1093,1094,1147,1149,1154 PARSELDEN NAKİL) 13/11/1992 Y:11849)		13/11/1992 - 11849	--
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞIDIR(B. EVLER 4520 ADA 20 PARSELDEN NAKİL) 13/11/1992 Y:11849		13/11/1998 - 11849	--
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.		26/01/2012 - 1039	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
380556466	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		639179 / 666529	12.783,58	İmar (TSM) - 28/04/2017 - 7100-	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İcrai Haciz : ANTALYA GENEL İCRA DAİRESİ nin 07/05/2024 tarih 2023/229159 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 751053.70 TL bedel ile Alacaklı : -RAŞİT MANİŞ-ŞEİFE NÜŞHET MANİŞ-CEMAL-BARIŞ MANİŞ-HAVANA MANİŞ lehine haciz işlenmiştir.		08/05/2024 - 12270	--
Şerh	İcrai Haciz : ANTALYA GENEL İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/08/2024 tarih 2024/68687 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 278840.64 TL bedel ile Alacaklı : -BERHAN ŞENOL BOZKURT-NECATİ BOZKURT-PAKİZE ÖZEKKAYA-FEVZİYE BOZKURT lehine haciz işlenmiştir.		26/08/2024 - 21198	--
Şerh	İhtiyati Haciz : ANTALYA GENEL İCRA DAİRESİ nin 16/09/2024 tarih 2024/98247 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 4951356.00 TL . (Alacaklı : -FİRDES YILMAZ-KEZİBAN DİRİ-NAZMIYE DEMİR-RECEP ER-İSMAIL ER-ERHAN ER)		17/09/2024 - 22988	--
Şerh	İcrai Haciz : ANTALYA GENEL İCRA DAİRESİ nin 26/11/2024 tarih 2024/106712 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1780857.22 TL bedel ile Alacaklı : -NILGÜN KOPARANOĞLU-REFİYE FARAÇLAR-NACİYE BAYKARA lehine haciz işlenmiştir.		26/11/2024 - 29817	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
380556467	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		27350 / 666529	547,00	İmar (TSM) - 28/04/2017 - 7100-	--

Rapor Tarihi / Saati : 13.01.2025 17:00

Şerh	İcrai Haciz : ANTALYA GENEL İCRA DAİRESİ nin 07/05/2024 tarih 2023/229159 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 751053.70 TL bedel ile Alacaklı : -RAŞİT MANİŞ-ŞEİFE NÜŞHET MANİŞ-CEMAL-BARIŞ MANİŞ-HAVANA MANİŞ lehine haciz işlenmiştir.		08/05/2024 - 12270	--
Şerh	İcrai Haciz : ANTALYA GENEL İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/08/2024 tarih 2024/68687 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 278840.64 TL bedel ile Alacaklı : -BERHAN ŞENOL BOZKURT-NECATİ BOZKURT-PAKİZE ÖZEKKAYA-FEVZİYE BOZKURT lehine haciz işlenmiştir.		26/08/2024 - 21198	--
Şerh	İhtiyati Haciz : ANTALYA GENEL İCRA DAİRESİ nin 16/09/2024 tarih 2024/98247 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 4951356.00 TL . (Alacaklı : -FİRDES YILMAZ-KEZİBAN DİRİ-NAZMIYE DEMİR-RECEP ER-İSMAIL ER-ERHAN ER)		17/09/2024 - 22988	--
Şerh	İcrai Haciz : ANTALYA GENEL İCRA DAİRESİ nin 26/11/2024 tarih 2024/106712 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1780857.22 TL bedel ile Alacaklı : -NILGÜN KOPARANOĞLU-REFİYE FARAÇLAR-NACİYE BAYKARA lehine haciz işlenmiştir.		26/11/2024 - 29817	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk36450
Harun ALAKOÇ
Kaydına Uygundur.
13.01.2025

Rapor Tarihi / Saati : 13.01.2025 17:00

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle konut imarlı ve ticari imarlı arsalar bulunmaktadır.

Konyaaltı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı Değişikliği"

Plan Onay Tarihi: 19.07.2016

Lejandı: Park Alanı (Akdeniz Atatürk Kültür Sanat Eğlence ve Yaşam Parkı)

21540 Ada 1 Parsel

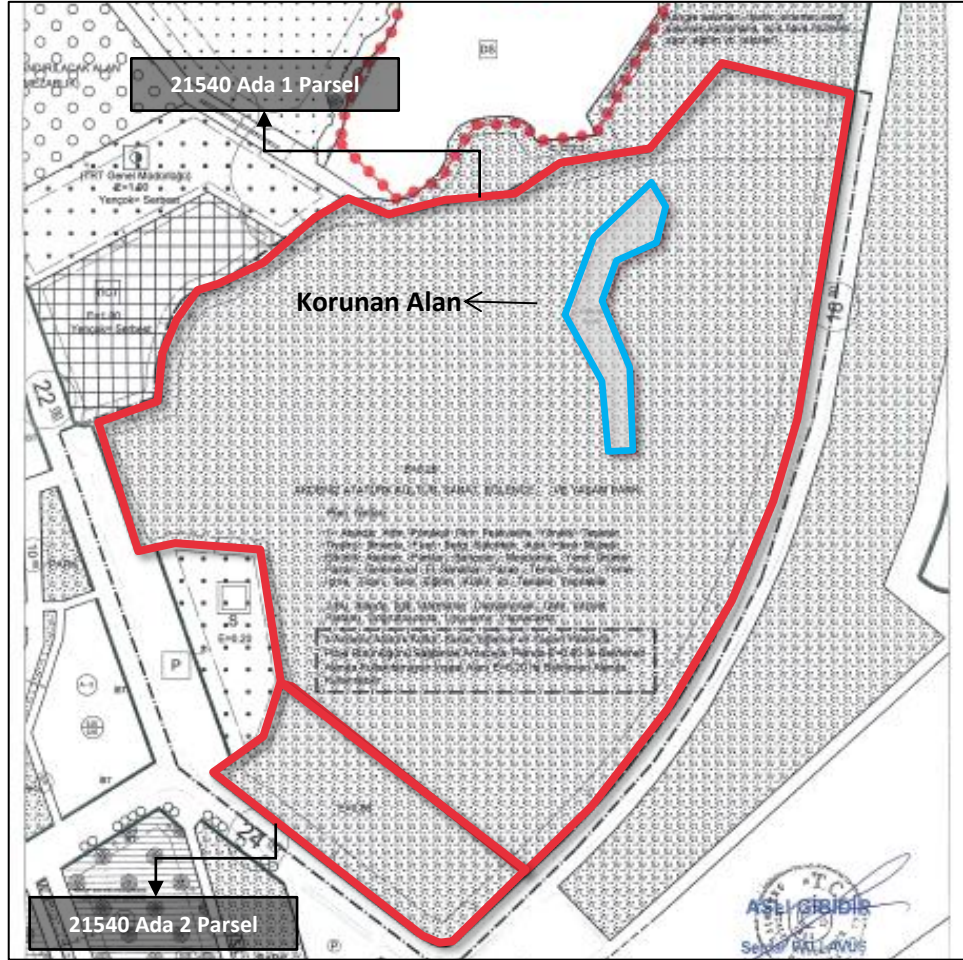
- Emsal: 0,20

21540 Ada 2 Parsel

- Emsal: 0,80

Plan Notları

- Alanda Altın Portakal Film Festivaline yönelik tesisler, tiyatro, sinema, fuar, sergi salonları, açık hava müzesi, etkinlik alanları, parklar, bahçeler, meydanlar, yerel ürünler pazarı, geleneksel el sanatları pazarı, temalı pazar, yeme-içme, ticari, spor, eğitim, kültür vb. tesisler yapılabilir.
- Bu alanda ilgili idaresince onaylanacak olan vaziyet planları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Akdeniz Atatürk Kültür Sanat Eğlence ve Yaşam Parkında Proje Bütünlüğünü sağlamak amacıyla planda E=0,80 ile belirlenen alanda kullanılmayan inşaat alanı E=0,20 ile belirlenen alanda kullanılabilir.
- Ayrıca 21540 ada 1 no.lu parsel üzerinde korunması gereken alan (su koruma alanı) bulunmakta olduğu tarafımıza belirtilmiştir. Söz konusu alan ile ilgili kararı ilgili koruma kurulunun almış olduğu ve belirtilen alan içerisinde yapı yapılamayacağı öğrenilmiştir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Konyaaltı Belediyesinde yapılan incelemelerde tespit edilen 29.08.2023 tarihli, 16448 no.lu Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun kararına göre, değerlendirme konusu taşınmazların sınırları içerisinde arkeolojik kalıntıların çıkarıldığı, kalıntılara ilişkin koordinatlı kazı rölovesinin Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletildiği ve söz konusu açığa çıkarılan kalıntıların en kısa sürede bölgeden nakliyesinin gerçekleşmesi ve bu süre zarfında parseller üzerinde herhangi bir inşai uygulamada bulunulmaması gerektiğine karar verilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Antalya Büyükşehir Belediyesinde yapılan incelemelerde, söz konusu parsellere yönelik 29.11.2017 tarihinde ön izin sözleşmesi imzalanarak, Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.-Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı'na irtifak hakkı tanındığı bilgisi öğrenilmiştir.

Antalya Büyükşehir Belediyesinde yapılan incelemelerde 15.11.2018 tarih 1632 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümenince alınan karara istinaden ön izin süresinin 1 yıl uzatıldığı bilgisi müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir. Değerleme çalışması kapsamında söz konusu süre uzatımının, irtifak hakkı şartnamesinin 39. maddesine istinaden devam ettiği varsayımına göre değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

İrtifak Hakkı Şartnamesinin 39. Maddesindeki; "İdarenin, işin sözleşmesinde ve Yapım İşleri Genel Şartnamesinde yer alan sözleşmenin ifasına ilişkin yükümlülüklerini hak lehtarının kusuru olmaksızın yerine getirmemesi (projelerin onaylanması, iş programının onaylanması, inşaat yasağı getirilmesi gibi) ve bu sebeple sorumluluğu hak lehtarına ait olmayan gecikmelerin meydana gelmesi, bu durumun taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması ve hak lehtarının bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemiş

olması halinde; işi engelleyici sebeplere ve yapılacak işin niteliğine göre, işin bir kısmına veya tamamına ait süre en az gecikilen süre kadar uzatılır.”

İdare ile Adi Ortaklık arasında 29.11.2017 tarihinde Ön İzin Sözleşmesi imzalanmış, İrtifak Hakkı Şartnamesi ve Ön İzin Sözleşmesi çerçevesinde inşaat ruhsatı alınıp işe başlandıktan sonra 08.06.2018 tarihinde Antalya 4. İdare Mahkemesi 2018/536 E. Sayılı dosyasıyla Antalya Valiliği aleyhine “Çevresel Etki Değerlendirilmesi Gerekli Değildir” kararının iptali ve yürütmesinin durdurulması istemli dava açılmış, Antalya 4. İdare Mahkemesi 2019/416 E. Sayılı dosyada 14.11.2019 tarih 2019/810 K. Sayılı ilanıya ÇED gerekli değildir kararında hukuka uygunluk bulunmadığı nedeniyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş ve karar onanarak kesinleşmiştir.

22.10.2018 tarihinde Antalya 4. İdare Mahkemesi 2018/935 E. Sayılı dosyasıyla Antalya Büyükşehir Belediyesi aleyhine inşaat ruhsatının iptali ve yürütmenin durdurulması istemli dava açılmış, bu davada 12.07.2019 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiş, mahkemenin 14.11.2019 tarih 2019/809 K. Sayılı ilanıya inşaat ruhsatının iptaline karar verilmiş ve söz konusu karar da kesinleşmiştir.

Akabinde hak sahibi olan Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş., söz konusu kararlar çerçevesinde sözleşmesel yükümlülüklerini yerine getirmek için ÇED olumlu raporu almak üzere gerekli hazırlıklar ve proje revizyonlarını gerçekleştirmiş olup halen ÇED sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir. ÇED olumlu raporunun alınmasını akabinde inşaat ruhsatının iptal olan ruhsattaki bilgilere istinaden tekrar alınacağı öğrenilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında, müşteriden temin edilen evraklar doğrultusunda irtifak hakkı şartnamesinin 39. maddesine istinaden sözleşmenin halen yürürlükte olduğu ve ruhsata esas proje alanlarında herhangi bir değişiklik olmayacağı varsayımına göre değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir.

Değerleme çalışmasında, müşteri talebi doğrultusunda ilgili belediyesinde imar arşiv dosyası incelemesi yapılmamış olup müşteri tarafında iletilen, mevcut durumda iptal olan, 04.07.2018 onay tarihli, 17 no.lu yapı ruhsatına göre, değerlendirme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi olup yapı denetimi, fenni mesuller tarafından yapılmaktadır. Söz konusu yapı ruhsatının mevcut durumda geçerliliği bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Antalya Büyükşehir Belediyesinde yapılan incelemelerde, söz konusu parsellere yönelik 29.11.2017 tarihinde ön izin sözleşmesi imzalanarak, Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.-Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı’na irtifak hakkı tanındığı bilgisi öğrenilmiştir.

Ruhsat belgesinin yenilenmesi, inşaatın tamamlanması, iskanın alınması ve cins tashihiinin yenilenmesi akabinde değerlendirme konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlayacaktır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

İncelenen arşiv dosyasında değerlendirme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Antalya Büyükşehir Belediyesinde yapılan incelemelerde, söz konusu parsellere yönelik 29.11.2017 tarihinde ön izin sözleşmesi imzalanarak, Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.-Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı'na irtifak hakkı tanındığı bilgisi öğrenilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında söz konusu süre uzatımının, irtifak hakkı şartnamesinin 39. maddesine istinaden devam ettiği varsayımına göre değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Söz konusu sözleşmeye istinaden parsellerin 30 yıllık kullanım hakkı Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. şirketlerine ait olup sözleşmenin bitiş tarihi 29.11.2047'dir.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Antalya Büyükşehir Belediyesinde yapılan incelemelerde, söz konusu parsellere yönelik 29.11.2017 tarihinde ön izin sözleşmesi yapıldığı görülmüştür. Taşınmaza ilişkin ruhsat belgesinin iptal edildiği, tekrar ruhsat alınmasına ilişkin sürecin devam ettiği öğrenilmiş olup yeni alınacak ruhsat kapsamında yapıların brüt alanında herhangi bir değişiklik olmayacağı varsayımı ile değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

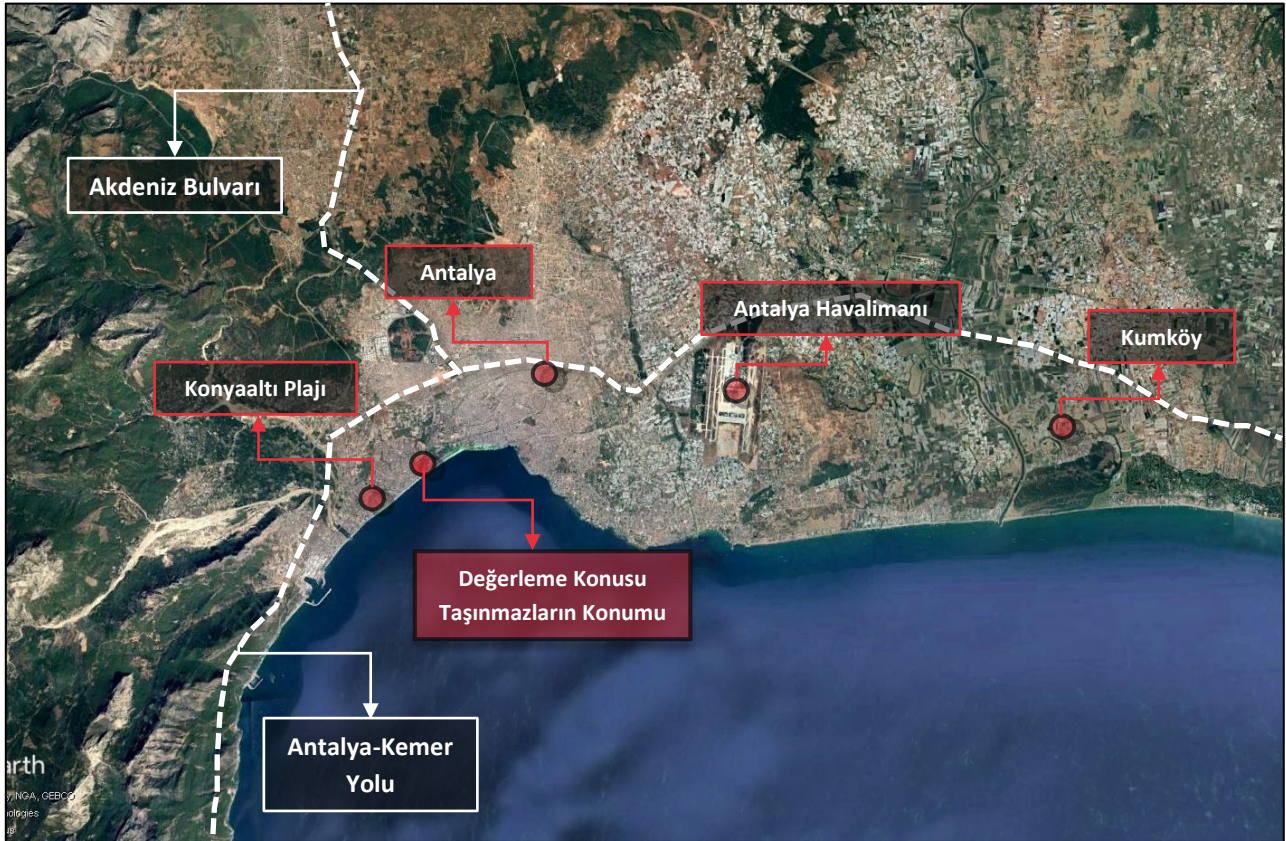
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

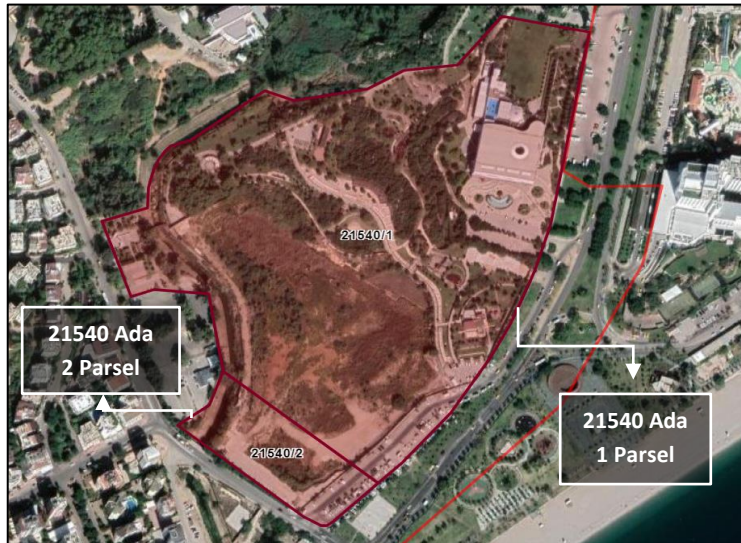
Gayrimenkullerin açık adresi: Arapsuyu Mahallesi, Akdeniz Bulvarı, No:1, Konyaaltı/Antalya

Değerleme konusu taşınmazlar, Antalya'nın merkez ilçelerinden birisi olan Konyaaltı'nda yer almaktadır. Doğuda Muratpaşa, güneyde Kemer, batıda Döşemealtı ve Korkuteli ilçeleri ile çevrili durumda olan Konyaaltı, güneydoğu istikamette denize cepheli durumdadır. İlçe yaklaşık 17,00 km sahil şeridine sahiptir.

İlçenin ekonomisi, turizm, turizme yönelik hizmet sektörleri ve tarım-hayvancılığa yönelik şekillenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar Atatürk Bulvarı ve Dumlupınar Bulvarları'nın arasında kalan kısımda konumlanmıştır. Taşınmazların deniz ile arasında Dumlupınar Bulvarı bulunmaktadır. Konumları itibariyle ulaşılabilirliği yüksek olan taşınmazların yakın çevresinde Aquarium Antalya, Konyaaltı Sahil Şeridi, Antalya 5M Migros, Arapsuyu Öğrenci Yurdu, Aqualand Antalya, Hotel Su, Hasan Subaşı Kültür Parkı, Antalya Stadyumu bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Antalya Otogarı	6,00 km
Antalya Kaleiçi	7,50 km
Fraport TAV Antalya Uluslararası Havalimanı	20,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

21540 ada 2 no.lu parsel geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen şekle sahiptir. Parsel güney cephede 600. Sokak, doğu cephede Dumlupınar Bulvarı olmak üzere çift yola cepheli durumdadır. Topoğrafik olarak eğimsiz arazi üzerinde konuludur.

Minicity Antalya Projesi 21540 ada 1 ve 2 no.lu parsellerin üzerinde bulunmakta olup halihazırda yıkım işlemlerinin tamamlandığı mahalinde görülmüştür.

Proje alanının çevresinin tahta ve demir plakalarla çevrelenmiş olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme çalışması sırasında; Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. ve Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye temin edilen 21540 ada 1 no.lu parselin 107.998,01 m²lik kısmı ve 21540 ada 2 no.lu parsel değerlendirme çalışması kapsamına alınmıştır. Müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde bulunan Antalya Büyükşehir Belediyesi Spor İşleri Daire Başkanlığına ait bina değerlendirme çalışması kapsamı dışında tutulmuştur.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Spor İşleri Daire Başkanlığı binası müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Spor İşleri Daire Başkanlığı binası müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Halihazırda değerlendirme konusu taşınmazların üzerindeki inşai faaliyetler henüz başlamamıştır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Halihazırda değerlendirme konusu taşınmazların üzerindeki inşai faaliyetler henüz başlamamıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar "Park Alanı" lejantına sahip olsa da plan notları, parsel üzerinde yapı yapabilme hakkı tanımaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Antalya şehir merkezine yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yüz ölçümü, üzerinde nitelikli proje yapmaya elverişlidir.
- Değerleme konusu taşınmazlar Konyaaltı Plajı'na yakın konumdadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların yapılmış olan sözleşme ve ruhsat süreçlerinde hukuki sorunlar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde arkeolojik kalıntılar bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Konyaaltı Plajı'na yakın konumda olup özellikle yaz aylarında bölgede canlılık oluşmaktadır.
- Bölgenin ulaşılabilirliğinin yüksek olması taşınmazlara olan ilgiyi canlı tutmaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazların hukuki sorunlarının bulunması hayata geçirilecek projenin sürecini geciktirmektedir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, 29.11.2017 tarihli ön izin sözleşmesine göre arsa üzerinde geliştirilecek projeye değer takdiri yapıldığından dolayı "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında, müşteriden temin edilen evraklar doğrultusunda irtifak hakkı şartnamesinin 39. maddesine istinaden sözleşmenin halen yürürlükte olduğu ve ruhsata esas proje alanlarında herhangi bir değişiklik olmayacağı varsayımına göre değer takdiri gerçekleştirilmiştir

Değerleme konusu taşınmazların mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup 29.11.2017 tarihli ön izin sözleşmesine göre arsa üzerinde geliştirilecek projeye değer takdiri yapıldığından taşınmazlara, "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı"na göre değer takdiri yapılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Bölgesel araştırmalar yapılarak taşınmazların üzerinde geliştirilecek projenin gelecek yıllardaki nakit akışları bu performansa göre öngörülmüştür.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %19,51

Risk primi: %2,99

İndirgeme oranı: %22,50 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu taşınmazlar toplam 121.328,59 m² arsa yüz ölçümüne sahiptir.
- Taşınmazlar üzerinde, brüt 73.267,42 m² AVM alanı inşa edileceği varsayılmıştır.
- AVM'de kiralanabilir alanın 53.824,00 m² olacağı öngörülmüştür.
- Taşınmazlar üzerinde inşa edilecek AVM projesinin otoparklar ve ortak alanlar dahil toplam brüt alanının 116.574,55 m² olacağı varsayılmıştır.
- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Raporun değer tarihindeki TCMB alış kuru 1 EUR = 36,7429-TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 EUR = 36,8091-TL olarak esas alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Ortak alan giderinin ilk yıl 365 TL/m²/ay olacağı ve son yıl 3.600,61 TL/m²/ay'a ulaşacağı varsayılmıştır.
- AVM doluluk oranının ilk yıl için %92, ikinci yıl için %95, üçüncü yıl için %98 olacağı ve devam eden yıllarda bu oranın sabit olacağı varsayılmıştır.
- Sektör araştırması ve müşteri tarafından paylaşılan öngörü veriler dikkate alınarak; AVM kira bedelinin ilk yıl 1.175 TL/m² olacağı devam eden yıllarda TCMB tarafından yayımlanan piyasa katılımcıları anketinde belirtilen oranlarda artacağı öngörülmüştür.
- Her yıl toplam AVM gelirlerinin yaklaşık %1'i oranında yenileme maliyeti olacağı öngörülmüştür.
- Kira sözleşmelerine göre kiracılardan ortak alan katılım payı giderinin %85'inin toplanabileceği varsayılmıştır.
- Giderlerin, işletme giderleri, bina sigortası, arsa kirası, yenileme fonu kalemlerinden oluşacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken ön izin sözleşmesi süresinin uzatılacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Ticaret Fonksiyonu	73.267,42	34.000	2.491.092.280
Otopark ve Sığınak Bodrum Kat Alanları	43.307,13	14.240	616.693.531
Toplam	116.574,55		3.107.785.811

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
3.107.785.811,20	7%	217.545.007	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
3.107.785.811,20	4%	124.311.432	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	3.107.785.811,20
Altyapı Maliyeti	217.545.006,78
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	124.311.432,45
Toplam (TL)	3.449.642.250,43

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
3.449.642.250,43	7%	241.474.958	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	3.107.785.811
Altyapı Maliyeti	217.545.007
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	124.311.432
Proje Genel Giderleri	241.474.958
İKSA maliyeti	226.430.368
Toplam (TL)	3.917.547.576

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Oran	0%	20%	40%	40%
Maliyet (TL)	0	783.509.515	1.923.515.860	2.250.513.556

Fonksiyonlar	
AVM Fonksiyonu	73.267,42
Otopark ve Sığınak Bodrum Kat Alanları	43.307,13
Toplam	116.574,55

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan	53.824,00
İşletme Gideri (TL)	350,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	22,75%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	17,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	14,50%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	12,50%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	9,00%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	85,00%
Yenileme Maliyeti	1,00%
Pazarlama Gideri	1,50%

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
AVM Fonksiyonu					
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824
Yıllık Doluluk Oranı		0%	0%	0%	92%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		1.175,00	1.442,31	1.687,51	1.932,19
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		-	0	0	1.148.142.410
Toplam AVM Gelirleri	0	0	0	0	1.148.142.410
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		365,00	448,04	524,20	600,21
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	-	-	-	387.670.656
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	-	-	-	329.520.058
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	-	-	-	58.150.598
Toplam AVM Giderleri	-	-	-	-	58.150.598
Proje Net Gelirleri	-	-	-	-	1.089.991.811
Yenileme Maliyeti (AVM)	0	0	0	0	11.481.424
Bina Sigorta Bedeli	0	0	0	0	4.854.533
Yıllık Arsa Kirası Bedeli	0	42.697.769	52.411.512	61.321.469	70.213.082
İnşaat Maliyeti	0	783.509.515	1.923.515.860	2.250.513.556	
Toplam Net AVM Gelirleri	0	-826.207.285	-1.975.927.372	-2.311.835.025	1.003.442.772
Proje Net Gelirleri	0	-826.207.285	-1.975.927.372	-2.311.835.025	1.003.442.772

31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037
53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824
95%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
2.173,72	2.418,26	2.690,32	2.992,98	3.329,69	3.704,28	4.121,01	4.491,90	4.896,17
1.333.779.565	1.530.687.549	1.702.889.898	1.894.465.011	2.107.592.325	2.344.696.462	2.608.474.814	2.843.237.547	3.099.128.926
1.333.779.565	1.530.687.549	1.702.889.898	1.894.465.011	2.107.592.325	2.344.696.462	2.608.474.814	2.843.237.547	3.099.128.926
675,24	751,20	835,72	929,73	1.034,33	1.150,69	1.280,14	1.395,36	1.520,94
436.129.488	485.194.056	539.778.387	600.503.456	668.060.094	743.216.855	826.828.751	901.243.339	982.355.239
370.710.065	412.414.947	458.811.629	510.427.937	567.851.080	631.734.327	702.804.439	766.056.838	835.001.953
65.419.423	72.779.108	80.966.758	90.075.518	100.209.014	111.482.528	124.024.313	135.186.501	147.353.286
65.419.423	72.779.108	80.966.758	90.075.518	100.209.014	111.482.528	124.024.313	135.186.501	147.353.286
1.268.360.142	1.457.908.440	1.621.923.140	1.804.389.493	2.007.383.311	2.233.213.933	2.484.450.501	2.708.051.046	2.951.775.640
13.337.796	15.306.875	17.028.899	18.944.650	21.075.923	23.446.965	26.084.748	28.432.375	30.991.289
5.461.349	6.075.751	6.759.273	7.519.691	8.365.657	9.306.793	10.353.807	11.285.650	12.301.358
78.989.717	87.876.060	97.762.117	108.760.355	120.995.895	134.607.934	149.751.326	163.228.945	177.919.551
1.170.571.280	1.348.649.753	1.500.372.851	1.669.164.796	1.856.945.836	2.065.852.242	2.298.260.620	2.505.104.075	2.730.563.442
1.170.571.280	1.348.649.753	1.500.372.851	1.669.164.796	1.856.945.836	2.065.852.242	2.298.260.620	2.505.104.075	2.730.563.442

31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	29.11.2047
53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824
98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
5.336,82	5.817,14	6.340,68	6.911,34	7.533,36	8.211,36	8.950,39	9.755,92	10.633,96	11.591,01
3.378.050.529	3.682.075.077	4.013.461.834	4.374.673.399	4.768.394.005	5.197.549.465	5.665.328.917	6.175.208.520	6.730.977.287	6.693.541.988
3.378.050.529	3.682.075.077	4.013.461.834	4.374.673.399	4.768.394.005	5.197.549.465	5.665.328.917	6.175.208.520	6.730.977.287	6.693.541.988
1.657,82	1.807,03	1.969,66	2.146,93	2.340,15	2.550,76	2.780,33	3.030,56	3.303,31	3.600,61
1.070.767.211	1.167.136.260	1.272.178.523	1.386.674.590	1.511.475.303	1.647.508.081	1.795.783.808	1.957.404.351	2.133.570.742	2.121.704.582
910.152.129	992.065.821	1.081.351.745	1.178.673.402	1.284.754.008	1.400.381.869	1.526.416.237	1.663.793.698	1.813.535.131	1.803.448.894
160.615.082	175.070.439	190.826.778	208.001.189	226.721.296	247.126.212	269.367.571	293.610.653	320.035.611	318.255.687
160.615.082	175.070.439	190.826.778	208.001.189	226.721.296	247.126.212	269.367.571	293.610.653	320.035.611	318.255.687
3.217.435.448	3.507.004.638	3.822.635.056	4.166.672.211	4.541.672.710	4.950.423.253	5.395.961.346	5.881.597.867	6.410.941.675	6.375.286.301
33.780.505	36.820.751	40.134.618	43.746.734	47.683.940	51.975.495	56.653.289	61.752.085	67.309.773	66.935.420
13.408.480	14.615.244	15.930.616	17.364.371	18.927.164	20.630.609	22.487.364	24.511.227	26.717.237	26.568.646
193.932.310	211.386.218	230.410.978	251.147.966	273.751.283	298.388.898	325.243.899	354.515.850	386.422.276	384.273.133
2.976.314.152	3.244.182.426	3.536.158.844	3.854.413.140	4.201.310.322	4.579.428.251	4.991.576.794	5.440.818.706	5.930.492.389	5.897.509.103
2.976.314.152	3.244.182.426	3.536.158.844	3.854.413.140	4.201.310.322	4.579.428.251	4.991.576.794	5.440.818.706	5.930.492.389	5.897.509.103

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	19,51%	19,51%	19,51%
Risk Primi	2,49%	2,99%	3,49%
İndirgeme Oranı	22,00%	22,50%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.173.834.365	1.019.561.518	874.893.360
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	31.947.243	27.698.627	23.811.222
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.173.835.000	1.019.560.000	874.895.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	31.945.000	27.700.000	23.810.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak **“Park Alanı (Akdeniz Atatürk Kültür Sanat Eğlence ve Yaşam Parkı)”** amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı ya da gayrimenkul yatırım fonu portföyü değerlemesi ya da bu portföylere dahil edilme amacıyla hazırlanmadığı için "Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş" bilgisine yer verilmemiştir.

8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Antalya Büyükşehir Belediyesinde yapılan incelemelerde, söz konusu parsellere yönelik 29.11.2017 tarihinde ön izin sözleşmesi imzalanarak, Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.-Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı'na irtifak hakkı tanındığı bilgisi öğrenilmiştir.

Ruhsat belgesinin yenilenmesi, inşaatın tamamlanması, iskanın alınması ve cins tashihiinin değiştirilmesi akabinde değerlendirme konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlayacaktır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı beyanı bulunmakta olup bu takyidat kaydı söz konusu taşınmazların değerini olumsuz etkilemektedir.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı beyanı bulunmakta olup söz konusu takyidatlar devre ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde AVM inşaat projesi bulunmaktadır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	EUR
Gelir Yaklaşımı	1.019.560.000	27.700.000

Bu değerlendirme çalışmasında, 29.11.2017 tarihli ön izin sözleşmesine göre arsa üzerinde geliştirilecek projeye değer takdiri yapıldığından dolayı "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında, müşteriden temin edilen evraklar doğrultusunda irtifak hakkı şartnamesinin 39. maddesine istinaden sözleşmenin halen yürürlükte olduğu ve ruhsata esas proje alanlarında herhangi bir değişiklik olmayacağı varsayımına göre değer takdiri gerçekleştirilmiştir

Değerleme konusu taşınmazların mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup 29.11.2017 tarihli ön izin sözleşmesine göre arsa üzerinde geliştirilecek projeye değer takdiri yapıldığından taşınmazlara, "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı"na göre değer takdiri yapılmamıştır.

Projenin değeri tamamen rapor kapsamında belirtilen alternatif senaryolara ilişkin varsayımlar sonucunda hesaplanmıştır. Bu varsayımlardan herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

29.11.2017 TAIHLI ÖN İZİN SÖZLEŞMESİNE GÖRE ARSALAR ÜZERİNDE GELİŞTİRİLECEK PROJENİN DEĞERİ

Değer Tarihi	31.12.2024	
Kur Bilgisi (30.12.2024)	Alış: 1 EUR = 36,7429 TL	Satış: 1 EUR = 36,8091 TL
Pazar Değeri	1.019.560.000.-TL	Birmilyar dokuz milyon beş yüz altmış bin.-TL
	27.700.000.-EUR	Yirmiyedimilyon yedi yüz bin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.223.472.000.-TL	Birmilyar iki yüz yirmi üç milyon dört yüz yetmiş iki bin.-TL
	33.240.000.-EUR	Otuz üç milyon iki yüz kırk bin.-EUR

**Değerlemeye Yardım Eden
Beril YÜCE**

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzmanı Lisans no: 911341	Mustafa Alperen YÖRÜK Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
--	---	---

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	Kullanım Alanı Çizelgesi
3	Ön İzin Sözleşmesi
4	Ön İzin Sözleşmesi Uzatım Yazısı
5	Hukuk Görüşü Yazısı
6	ÇED Raporu
7	Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kararı
8	Fotoğraflar
9	Sektör Raporu
10	Özgeçmişler
11	SPK Lisanları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri