



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

2 Adet Arsa

Değerleme

Konyaaltı / Antalya

Raporu

2023REVC420 / 31.12.2023

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 **2023REVC420** no.lu değerleme 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 TAIHLİ ÖN İZİN SÖZLEŞMESİNE GÖRE ARSALAR ÜZERİNDE GELİŞTİRİLECEK PROJENİN DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR = 32,5739	Satış: 1 EUR = 32,6326
Pazar Değeri	826.180.000.-TL	Sekizyüzyirmialtılmilyonyüzseksenbin.-TL
	25.320.000.-EUR	Yirmibeşmilyonüçyüzymibin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	991.416.000.-TL	Dokuzyüzdoksanbirmilyondörtüyüzonaltıbin.-TL
	30.384.000.-EUR	Otuzmilyonüçyüzseksendörtbin.-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 27.11.2023 tarih, 3056 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.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
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.....	20
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	41

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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 olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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	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. Değerleme çalışması sırasında; müşteri talebi doğrultusunda, Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan Spor İşleri Daire Başkanlığı binası değerlendirilmiştir.		
KISITLAMALAR	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. Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirilmiştir.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 31.12.2023 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 * *Değerlemeye tabi tutulan alan		21540 Ada 2 Parsel: 13.330,58 m ²
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 m²	
KİRALANABİLİR ALAN	53.824,00 m²	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL	1 EUR Satış = 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	826.180.000.-TL	25.320.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	991.416.000.-TL	30.384.000.-EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REVC420 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 m²'lik kısmının ve 21540 ada 2 no.lu parselin üzerinde gerçekleştirilecek projenin 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme 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 değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından iletilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Muhammet SÖZEN (Lisans No: 911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 27.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Mahallesi, 21540 ada 1 no.lu parselin 107.998,01 m²'lik kısmının ve 21540 ada 2 no.lu parselin üzerinde gerçekleştirilecek projenin 31.12.2023 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 değerleme çalışması kapsamında tutulmuştur.

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

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 31.12.2023 tarihli değeri takdir edilmiştir.

Değerleme çalışması sırasında; müşteri talebi doğrultusunda, Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan Spor İşleri Daire Başkanlığı binası değerleme 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	30.09.2023	2023REVC262	Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	750.270.000

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 değerleme 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 değerlemesi" 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 değerleme 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

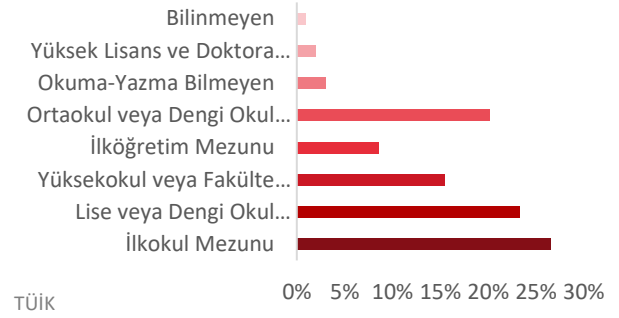
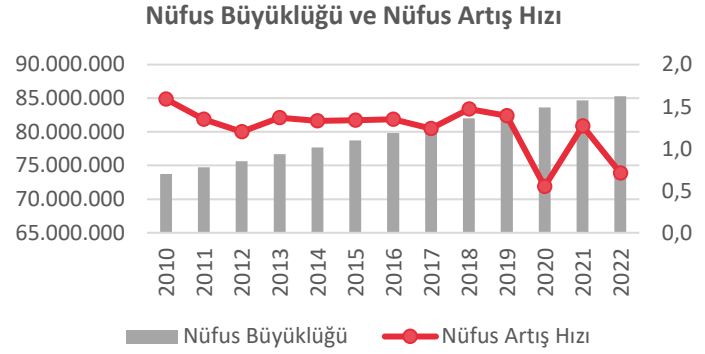
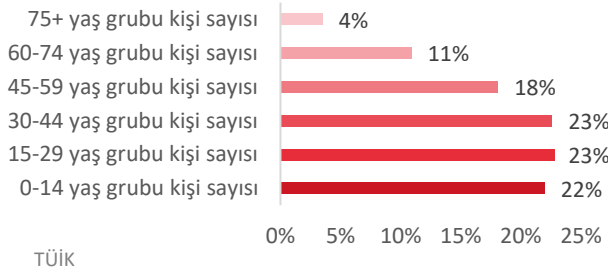
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

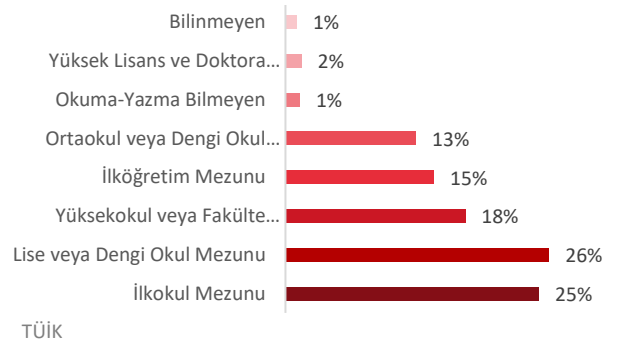
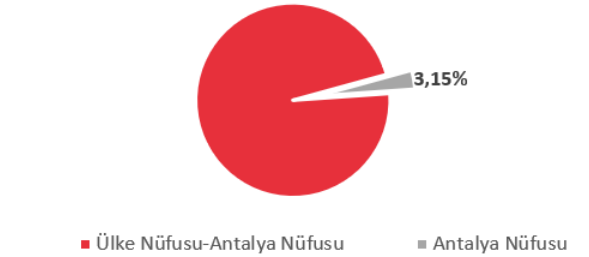
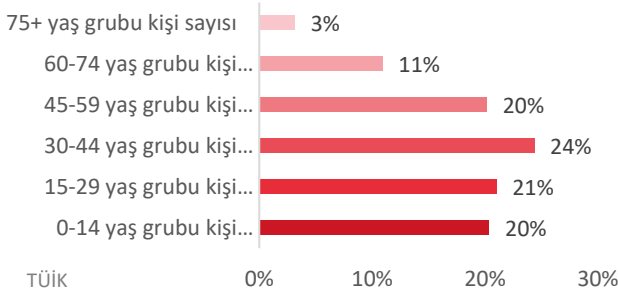
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) 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.



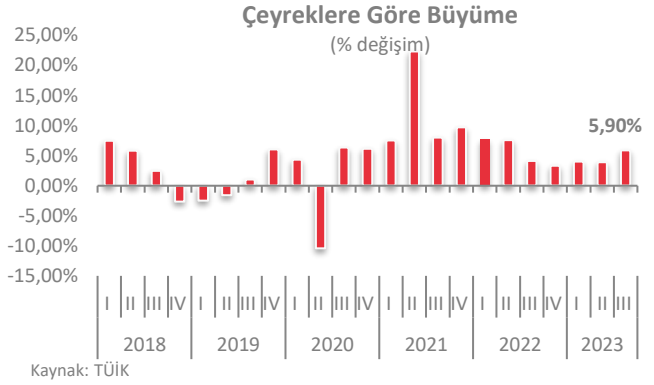
Antalya

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %3,15’nin ikamet ettiği antalya, 2.688.004 kişi ile en çok nüfusa sahip 5. il olmuştur. Antalya nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 25,36 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,0 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Antalya ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

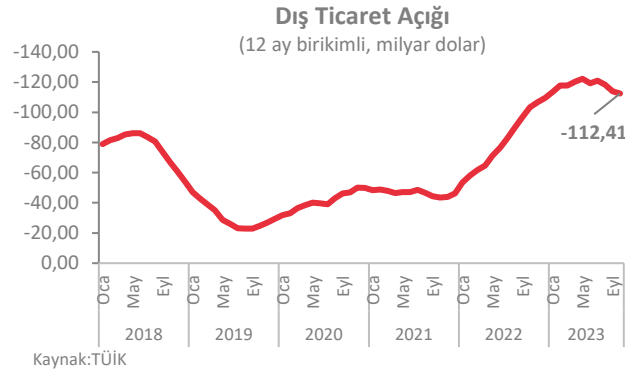
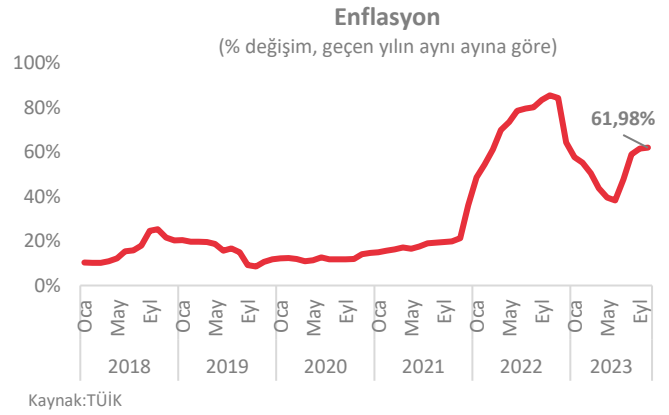


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatı ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatı %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

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 m²'lik kısmı değerleme 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 05.10.2023 tarih ve saat 08.32 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme 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)

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.

Ek-1

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 215401
Zemin No	: 91936566	Yatışım	: 134.555,93 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/KONYAALTI	Ana Tap. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Konyaaltı TM		
Mahalle / Köy Adı	: ARAPSUYU Mah.		
Mevki	:		
CDR / Sayfa No	: 157 / 15426		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

SERİ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih - Yorum	Terkin Scheli - 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 TARIHAT 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	Ekirici No	Hisse Pay/Payda	Metreler	Edine Scheli - Tarih - Yev.	Terkin Scheli - Tarih - Yev.
500556465	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		TAM	134.555,93	İmar (TSM) - 28/04/2017 - 7100-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 215402
Zemin No	: 91936567	Yatışım	: 13.330,58 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/KONYAALTI	Ana Tap. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Konyaaltı TM		
Mahalle / Köy Adı	: ARAPSUYU Mah.		
Mevki	:		
CDR / Sayfa No	: 157 / 15427		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

SERİ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih - Yorum	Terkin Scheli - Tarih - Yev.
------	----------	--------------	---------------	------------------------------

Rapor Tarihi / Sayf : 5.10.2023 / 3/2

1

Ek-1

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 TARIHAT 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	Ekirici No	Hisse Pay/Payda	Metreler	Edine Scheli - Tarih - Yev.	Terkin Scheli - Tarih - Yev.
380556466	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		639179 / 666529	12.783,58	İmar (TSM) - 28/04/2017 - 7100-	--
380556467	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		27356 / 666529	547,00	İmar (TSM) - 28/04/2017 - 7100-	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

 Raporlayan: tk36450
 Hakan ALAKOÇ
 Kaydına Uygundur.
 5.10.2023

Rapor Tarihi / Sayf : 5.10.2023 / 3/2

2

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 gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün 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 27.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı Değişikliği”

Plan Onay Tarihi: 19.07.2016

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

21540 Ada 1 Parsel

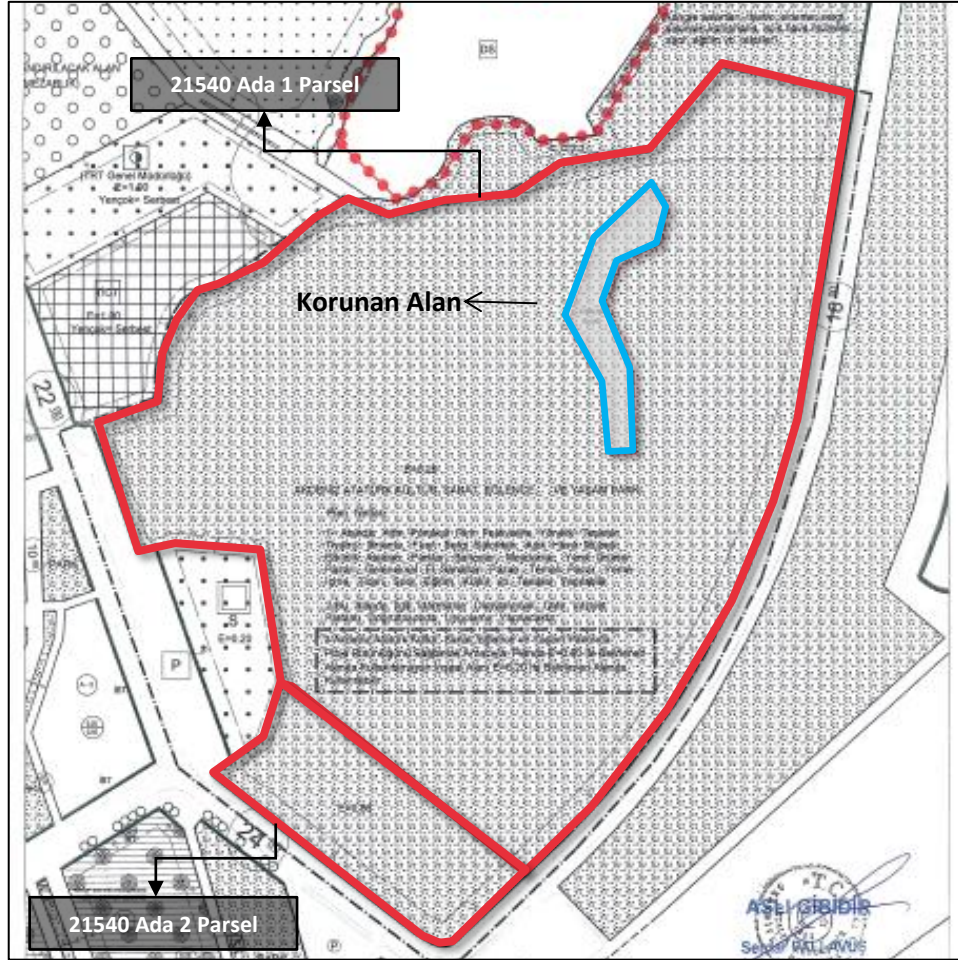
- Emsal: 0,20

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

Konyaaltı Belediyesinde 27.12.2023 tarihinde 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 ve söz konusu açığa çıkarılan kalıntıların en kısa sürede bölgeden nakliyesinin gerçekleşmesi ve kalıntılara ilişkin koordinatlı kazı rolövesinin Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi ve bu süre zarfında parseller üzerinde herhangi bir inşaa 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 27.12.2023 tarihinde 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 27.12.2023 tarihinde 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 ilamıyla 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 ilamıyla 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, değerleme 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 Gayrimenkul 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 27.12.2023 tarihinde 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 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Antalya Büyükşehir Belediyesinde 27.12.2023 tarihinde 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 27.12.2023 tarihinde 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

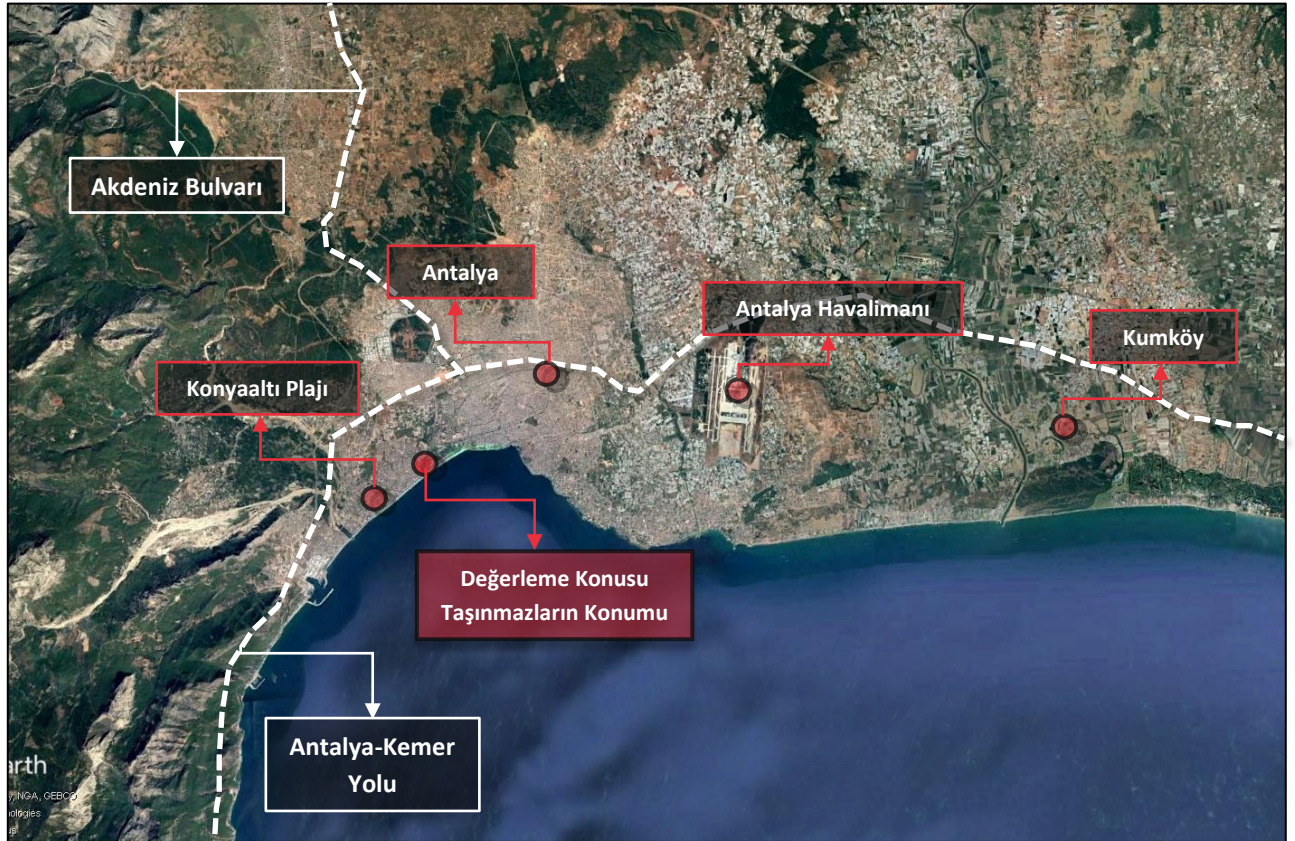
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

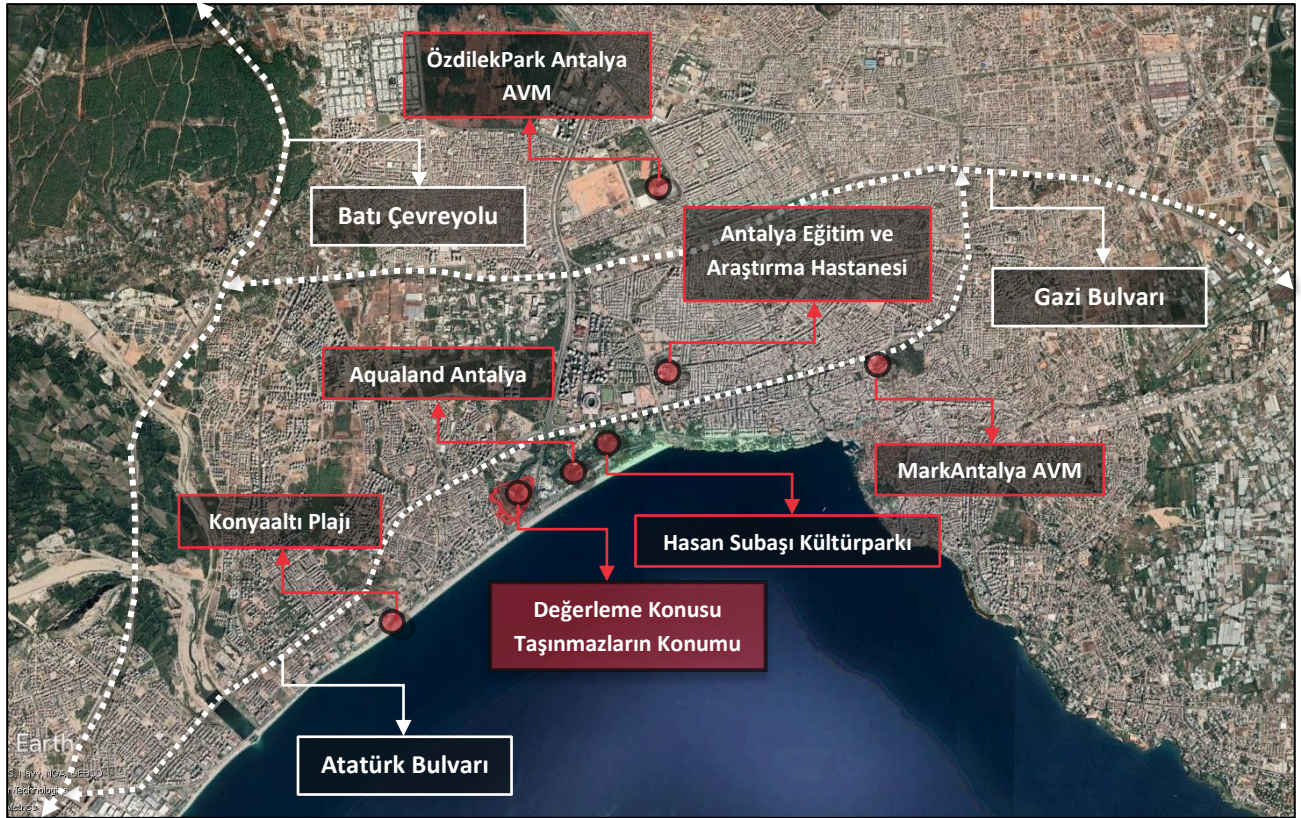
Gayrimenkullerin açık adresi: Arapsuyu Mahallesi, Akdeniz Bulvarı, No:1, Konyaaltı/Antalya

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 şeridinde 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 konumludur. Taşınmazların deniz ile arasında Dumlupınar Bulvarı bulunmaktadır. Konumları itibarıyla 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 Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Antalya Otogarı	6,00 km
Antalya Kaleiçi	7,50 km
Fraport TAV Antalya Uluslararası Havalimanı	20,00 km
Kemer İlçe Merkezi	44,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

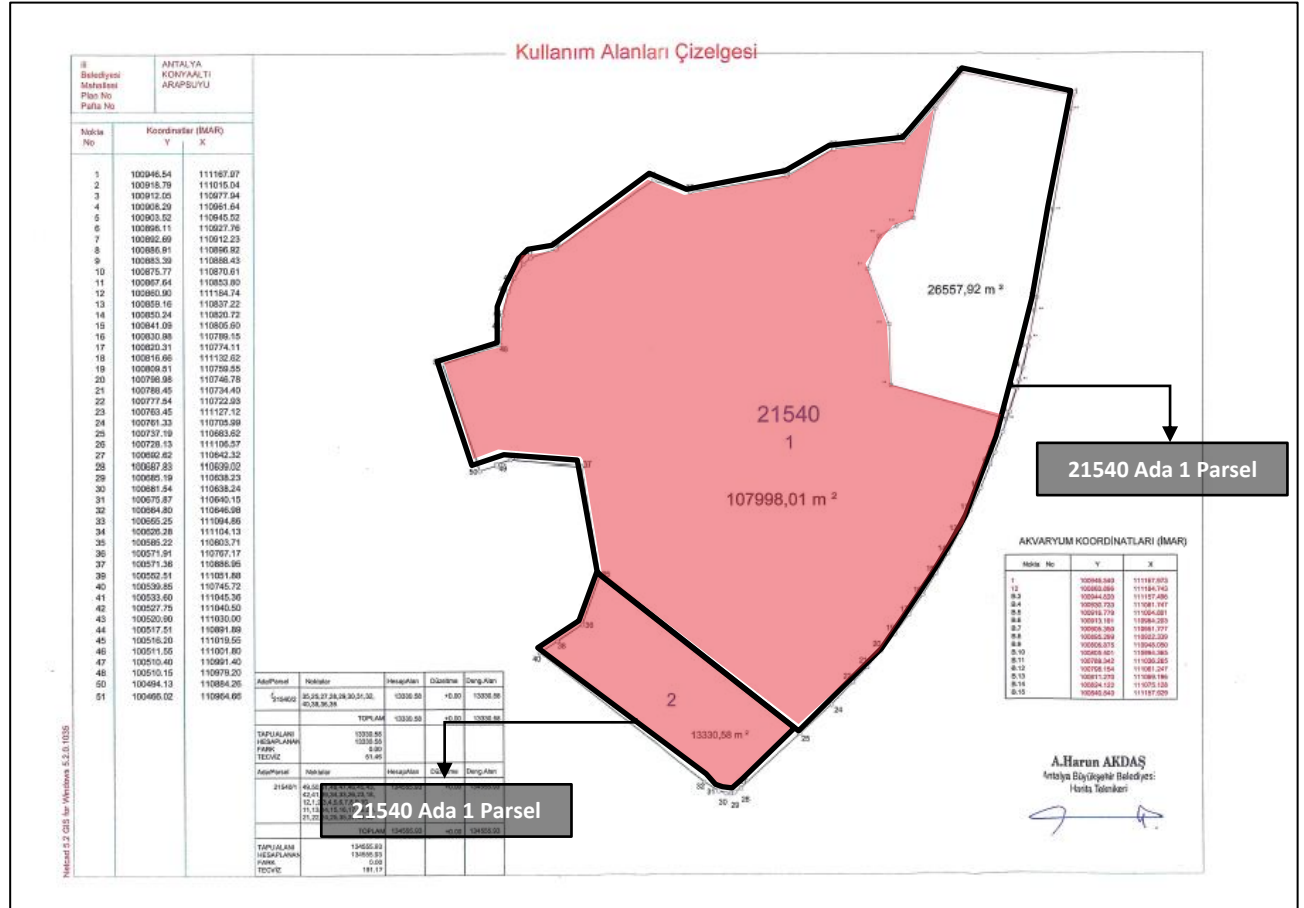
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Arapsuyu Mahallesi'nde konumlu 21540 ada 1 ve 2 no.lu parsellerdir.

21540 ada 1 ve 2 no.lu parsellerin Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye ait olan kısımlarının üzerinde yer alan Minicity ve Kent Parkı'nın yıkımı tamamlanmış olup söz konusu parsellerin üzeri boştur. Güneyden kuzey istikamete doğru ilerledikçe eğim artışı göstermektedir.

21540 ada 1 no.lu parsel geometrik olarak çokgen ve biçimsiz formdadır. Söz konusu parsel doğuda, Dumlupınar Bulvarı'na cephelidir. Mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediyesine ait olan parselin kuzeydoğu bölgesinde Antalya Aquarium bulunmaktadır. Söz konusu Antalya Aquarium aşağıdaki krokide gösterildiği gibi parselden ayrılmış olup kalan kısım değerlendirme konusu parsel alanını oluşturmaktadır.



Yukarıdaki krokide, parsel sınırları siyah çizgi ile gösterilmiş olup kırmızı tarama alanları Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye tahsis edilen alanları ifade etmektedir.

Parselin Dumlupınar Bulvarı cephesinde Antalya Büyükşehir Belediyesi Gençlik ve Spor Hizmetleri Dairesi Başkanlığı binası bulunmakta olup Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin söz konusu yapıyı tahliye ettiği tespit edilmiştir. Yapının, parsel üzerinde hayata geçirecek proje aşamasında kullanılacağı ve yıkımının ilerleyen tarihlerde gerçekleştirileceği şantiye yetkilisinden öğrenilmiştir.

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 konumludur.

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 değerleme çalışması kapsamına alınmıştır. Müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde bulunan Antalya Büyükşehir Belediyesi Spor İşleri Daire Başkanlığına ait bina değerleme 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 değerleme 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 değerleme kapsamı dışında tutulmuştur.

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

Halihazırda değerleme 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 değerleme 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 esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek 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, değerlemesi 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 belirlemesinde 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 yansıtmaması 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 taşınmazın 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. Değerleme konusu taşınmazın geçmiş dönemlerde gösterdiği gelir performansı incelenmiş olup gelecek yıllardaki nakit akışları bu performansa göre öngörülmüştür.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek 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 zımnen 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: %16,45

Risk primi: %5,55

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının 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.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 EUR = 32,5739 - TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 EUR = 32,6326 - TL olarak esas alınmıştır.
- İndirgeme oranı %22,00 olarak varsayılmıştır.
- Risksiz getiri oranı 10 yıllık bileşik tahvillerin son 5 yıllık ortalaması olan %16,45 olarak kabul edilmiştir.
- Risk primi %5,55 olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Ortak alan giderinin ilk yıl 230 TL/m²/ay olacağı ve son yıl 2.644,07 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 700 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 (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	Maliyet (TL)
Ticaret Fonksiyonu	73.267,42	23.750	1.740.101.225
Otopark ve Sığınak Bodrum Kat Alanları	43.307,13	9.850	426.575.231
Toplam	116.574,55		2.166.676.456

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.166.676.455,50	7%	151.667.352

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.166.676.455,50	4%	86.667.058

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	2.166.676.455,50
Altyapı Maliyeti	151.667.351,89
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	86.667.058,22
Toplam (TL)	2.405.010.865,61

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.405.010.865,61	7%	168.350.761

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	2.166.676.456
Altyapı Maliyeti	151.667.352
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	86.667.058
Proje Genel Giderleri	168.350.761
İKSA maliyeti	195.620.188
Toplam (TL)	2.768.981.815

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026
Oran	0%	20%	40%	40%
Maliyet (TL)	0	553.796.363	1.489.712.216	1.832.346.026

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)	230,00
Fiyat Artış Oranı 0. yıl	0,00%
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%



Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	7,50%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	85,00%
Yenileme Maliyeti	1,00%
Pazarlama Gideri	1,50%

Proje Nakit Akışı (TL)						
Yıllar	12/31/2023	12/31/2024	12/31/2025	12/31/2026	12/31/2027	12/31/2028
AVM Fonksiyonu						
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824
Yıllık Doluluk Oranı		0%	0%	0%	92%	95%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		700,00	941,50	1.158,05	1.375,18	1.571,14
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		-	0	0	817.154.351	964.042.286
Toplam AVM Gelirleri	0	0	0	0	817.154.351	964.042.286
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		230,00	309,35	380,50	451,84	516,23
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	-	-	-	291.840.839	333.428.159
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	-	-	-	248.064.714	283.413.935
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	-	-	-	43.776.126	50.014.224
Toplam AVM Giderleri	-	-	-	-	43.776.126	50.014.224
AVM Net Gelirleri	-	-	-	-	773.378.225	914.028.062
Proje Net Gelirleri	-	-	-	-	773.378.225	914.028.062
Yenileme Maliyeti (AVM)	0	0	0	0	8.171.544	9.640.423
Bina Sigorta Bedeli	0	0	0	0	2.904.922	3.260.775
Yıllık Arsa Kirası Bedeli		17.221.381	23.162.757	28.490.191	33.832.102	38.653.176
İnşaat Maliyeti		553.796.363	1.489.712.216	1.832.346.026		
Toplam Net AVM Gelirleri	0	-571.017.744	-1.512.874.973	-1.860.836.217	728.469.657	862.473.688
Proje Net Gelirleri	0	-571.017.744	-1.512.874.973	-1.860.836.217	728.469.657	862.473.688



12/31/2029	12/31/2030	12/31/2031	12/31/2032	12/31/2033	12/31/2034	12/31/2035	12/31/2036	12/31/2037	12/31/2038
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%
1.763,61	1.979,65	2.222,15	2.494,37	2.799,93	3.142,92	3.378,64	3.632,04	3.904,44	4.197,27
1.116.310.228	1.253.058.231	1.406.557.865	1.578.861.203	1.772.271.700	1.989.374.984	2.138.578.107	2.298.971.466	2.471.394.325	2.656.748.900
1.116.310.228	1.253.058.231	1.406.557.865	1.578.861.203	1.772.271.700	1.989.374.984	2.138.578.107	2.298.971.466	2.471.394.325	2.656.748.900
579,47	650,46	730,14	819,58	919,98	1.032,67	1.110,12	1.193,38	1.282,89	1.379,10
374.273.109	420.121.564	471.586.456	529.355.797	594.201.882	666.991.613	717.015.984	770.792.182	828.601.596	890.746.716
318.132.142	357.103.330	400.848.488	449.952.427	505.071.600	566.942.871	609.463.586	655.173.355	704.311.357	757.134.708
56.140.966	63.018.235	70.737.968	79.403.370	89.130.282	100.048.742	107.552.398	115.618.827	124.290.239	133.612.007
56.140.966	63.018.235	70.737.968	79.403.370	89.130.282	100.048.742	107.552.398	115.618.827	124.290.239	133.612.007
1.060.169.262	1.190.039.997	1.335.819.896	1.499.457.833	1.683.141.418	1.889.326.242	2.031.025.710	2.183.352.638	2.347.104.086	2.523.136.892
1.060.169.262	1.190.039.997	1.335.819.896	1.499.457.833	1.683.141.418	1.889.326.242	2.031.025.710	2.183.352.638	2.347.104.086	2.523.136.892
11.163.102	12.530.582	14.065.579	15.788.612	17.722.717	19.893.750	21.385.781	22.989.715	24.713.943	26.567.489
3.660.220	4.108.597	4.611.900	5.176.858	5.811.023	6.246.850	6.715.364	7.219.016	7.760.442	8.342.475
43.388.190	48.703.244	54.669.391	61.366.392	68.883.775	77.322.037	83.121.190	89.355.279	96.056.925	103.261.194
1.001.957.749	1.124.697.573	1.262.473.026	1.417.125.972	1.590.723.903	1.785.863.605	1.919.803.376	2.063.788.629	2.218.572.776	2.384.965.734
1.001.957.749	1.124.697.573	1.262.473.026	1.417.125.972	1.590.723.903	1.785.863.605	1.919.803.376	2.063.788.629	2.218.572.776	2.384.965.734



12/31/2039	12/31/2040	12/31/2041	12/31/2042	12/31/2043	12/31/2044	12/31/2045	12/31/2046	11/29/2047
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%
4.512,07	4.850,47	5.214,26	5.605,33	6.025,73	6.477,66	6.963,48	7.485,74	8.047,17
2.856.005.067	3.070.205.447	3.300.470.856	3.548.006.170	3.814.106.633	4.100.164.630	4.407.676.978	4.738.252.751	4.647.057.612
2.856.005.067	3.070.205.447	3.300.470.856	3.548.006.170	3.814.106.633	4.100.164.630	4.407.676.978	4.738.252.751	4.647.057.612
1.482,54	1.593,73	1.713,26	1.841,75	1.979,88	2.128,37	2.288,00	2.459,60	2.644,07
957.552.719	1.029.369.173	1.106.571.861	1.189.564.751	1.278.782.107	1.374.690.765	1.477.792.573	1.588.627.016	1.558.051.386
813.919.811	874.963.797	940.586.082	1.011.130.038	1.086.964.791	1.168.487.150	1.256.123.687	1.350.332.963	1.324.343.678
143.632.908	154.405.376	165.985.779	178.434.713	191.817.316	206.203.615	221.668.886	238.294.052	233.707.708
143.632.908	154.405.376	165.985.779	178.434.713	191.817.316	206.203.615	221.668.886	238.294.052	233.707.708
2.712.372.159	2.915.800.071	3.134.485.077	3.369.571.458	3.622.289.317	3.893.961.016	4.186.008.092	4.499.958.699	4.413.349.904
2.712.372.159	2.915.800.071	3.134.485.077	3.369.571.458	3.622.289.317	3.893.961.016	4.186.008.092	4.499.958.699	4.413.349.904
28.560.051	30.702.054	33.004.709	35.480.062	38.141.066	41.001.646	44.076.770	47.382.528	46.470.576
8.968.161	9.640.773	10.363.831	11.141.118	11.976.702	12.874.955	13.840.576	14.878.620	15.994.516
111.005.784	119.331.217	128.281.059	137.902.138	148.244.799	159.363.158	171.315.395	184.164.050	197.976.354
2.563.838.164	2.756.126.026	2.962.835.478	3.185.048.139	3.423.926.750	3.680.721.256	3.956.775.350	4.253.533.501	4.152.908.458
2.563.838.164	2.756.126.026	2.962.835.478	3.185.048.139	3.423.926.750	3.680.721.256	3.956.775.350	4.253.533.501	4.152.908.458

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	5,05%	5,55%	6,05%
İndirgeme Oranı	21,50%	22,00%	22,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	949.516.274	826.182.768	710.682.238
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	29.149.604	25.317.712	21.817.536
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	949.520.000	826.180.000	710.680.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	29.150.000	25.320.000	21.820.000

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 kullanımıdır.

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 kullanımıdır.

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 *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Antalya Büyükşehir Belediyesinde 27.12.2023 tarihinde 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 taşınmazın 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	826.180.000	25.320.000

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 TARİHLİ ÖN İZİN SÖZLEŞMESİNE GÖRE ARSALAR ÜZERİNDE GELİŞTİRİLECEK PROJENİN DEĞERİ

Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR = 32,5739	Satış: 1 EUR = 32,6326
Pazar Değeri	826.180.000.-TL	Sekizyüzyirmialtı milyonyüzseksenbin.-TL
	25.320.000.-EUR	Yirmibeş milyonüçyüz yirmibin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	991.416.000.-TL	Dokuzyüzdoksanbirmilyondört yüzonaltı bin.-TL
	30.384.000.-EUR	Otuz milyonüç yüzseksendört bin.-EUR

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
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