

**MEGA METAL SANAYİ VE  
TİCARET A.Ş**

**TARLA HİSSESİ  
MANAVGAT/ANTALYA**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2023/0666**

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYDI.....	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ .....	8
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	8
4.3	BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.3.1	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....	9
4.3.3	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR .....	9
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....	10
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....	10
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	10
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	10
4.4	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	10
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	10
4.4.3	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER .....	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	10
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	11
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....	12
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	12
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	12
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	13
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	15
6.3	BÖLGE ANALİZİ .....	15



6.3.1	ANTALYA İLİ .....	15
6.3.2	MANAVGAT İLÇESİ.....	16
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	17
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	18
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	18
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	19
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	19
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ .....	20
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	20
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	21
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	21
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	22
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	22
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	22
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	22
9. BÖLÜM	GEÇMİŞ TARİHLİ DEĞERLER.....	22
10. BÖLÜM	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....	23
11. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	23



## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Mega Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 05 Ocak 2023
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Paylı Mülkiyet (11/256 Hisse)
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 16 Şubat 2023
<b>Rapor Tarihi</b>	: 20 Şubat 2023
<b>Raporun Türü:</b> <b>Müşteri / Rapor No</b>	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 827 - 2023/0666
<b>Değerleme Konusu</b> <b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Antalya İli, Manvgat İlçesi, Karacalar Mahallesi, Akharman Mevkiinde konumlu olan 273 ada, 93 nolu parsel
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Bkz. Tapu Kayıtları
<b>İmar Durumu</b>	: Kismen Köy Yerleşik alanında, Kismen Toplu İşyeri ve Yol alanında kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 1 adet parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

<b>DEĞERLEMESİNE KONU PARSELDEKİ MEGA METAL SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.'NE AİT OLAN HİSSE İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>5.765.000,-TL</b>
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)<sup>2</sup></b>	<b>6.226.200,-TL</b>

<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>		
<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
<i>e-imzalıdır.</i> Hakan Murat YALÇINKAYA (SPK Lisans Belge No: 401230)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

<sup>1</sup> Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

<sup>2</sup> 5359 sayılı Kararın 9 uncu maddesiyle 2007/13033 sayılı Kararname ekindeki (II) sayılı listeye aşağıdaki 36 nolu sıra eklenmiştir: "36- Arsa ve arazi teslimleri. "Buna göre, 1 Nisan 2022 ve sonraki tarihlerde yukarıdaki malların satışında KDV oranı %18 yerine %8 olarak dikkate alınacaktır." Bu sebeple KDV oranı %8 esas alınmıştır.



## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 505 35 76 - 77
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 04.10.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 792227
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 10 Ekim 2011 / 7917
<b>Not-1 :</b>	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
<b>Not-2 :</b>	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Mega Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Maslak Office Building Maslak Mh. Sümer Sk. No:4 K:12 Sarıyer/ İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (212) 243 54 54
<b>SERMAYESİ</b>	: 225.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 10.05.2004 (Şirket 2004 yılında Limited Şirket olarak tescil edilmiş olup 29.12.2017'de Anonim Şirkete dönüştürülmüştür.)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Her cins bakır hammaddeleri bakır konsantresi, blister bakır, anod bakır, kato bakır, bakır ve emaye ladein teli hurdaları, elektrolitik bakır, bakır filmaşın, bakır lama, bakır tel ve bilimum bakır mamulleri.... ithalat ihracat ve ticareti ve ana sözleşmesinde yazılı olan diğer işler
<b>DİĞER BİLGİLER</b>	: Bakır tel sektörünün lider üreticilerinden olan Mega Metal, 20 yıla ulaşan tecrübesi ile oksijensiz elektrolitik bakır tel üretimini Kayseri'de sürdürmektedir. Mega Metal, üretimini Kayseri'de bulunan 43.000 metrekare kapalı olmak üzere toplam 75.000 metrekare tesisinde yapmaktadır. Bakır tel üretiminde yıllık 48.000 ton kurulu kapasiteye sahip olan Mega Metal, oksijensiz elektrolitik bakır tel üretiminde Türkiye'nin ve dünyanın önde gelen kuruluşlarından. Mega Metal 2021 yılı itibarıyla Türkiye'nin ilk 500 sanayi kuruluşu arasında 100. sırada yer almaktadır.



### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.



(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.



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

### **3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.





## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYDI

<b>TAŞINMAZ ID</b>	: 103557828
<b>SAHİBİ</b>	: Mega Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş. (11/256)
<b>İLİ</b>	: Antalya
<b>İLÇESİ</b>	: Manavgat
<b>MAHALLESİ</b>	: Karacalar
<b>MEVKİİ</b>	: Akharman
<b>ADA NO</b>	: 273
<b>PARSEL NO</b>	: 93
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Üç Ev Ve Tarla
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	: 61.231,14 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: 11/256
<b>YEVMIYE NO</b>	: 21208
<b>CİLT NO</b>	: 6
<b>SAYFA NO</b>	: 522
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 17.12.2014

### 4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Müdürlüğü'ndeki teknik bir hata sebebiyle güncel takyidat incelemesi yapılamamış olup yukarıdaki bilgiler tapu senedi üzerinden temin edilmiştir.

#### 4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz için güncel takyidat incelemesi yapılmamıştır.

#### 4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşınmaz için güncel takyidat incelemesi yapılmamış olup taşınmazların GYO portföyüne alınması söz konusu olduğunda güncel kayıtlar temin edilerek takyidatların tebliğe uygunlukları hususunda değerlendirme yapılması önerilmektedir.



### 4.3 BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Manavgat Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temaslarda taşınmazın konumlu olduğu parsel, kısmen 1/25.000 Ölçekli Nazım imar planında Köy Yerleşik Alanı'nda (yaklaşık 42.168 m<sup>2</sup>) Kısmen 1/1000 Ölçekli Antalya İli Manvgat İlçesi Aksaz,Doğançam,Seydiler, Karacalar ve Kızılağaç Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi İlave Uygulama İmar Planında "**Toplu İşyeri**" (Yaklaşık 16.652 m<sup>2</sup>) ve "**Yol**"(Yaklaşık 2411 m<sup>2</sup>) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. Alınan şifahi bilgiye göre henüz parselasyon çalışmaları yapılmamıştır. Toplu işyeri alanlarında E:,0,80 olarak belirlenmiş olup plan notları ekler bölümünde yer almaktadır.



#### 4.3.1 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu 12.07.2021 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Manvgat İlçesi Aksaz, Doğançam, Seydiler, Karacalar ve Kızılağaç Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi İlave Uygulama İmar Planı ile Kısmen Köy yerleşik alanı ve Kısmen Toplu İşyeri ve Yol alanı olarak değişmiştir.

#### 4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Manavgat Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmaz üzerine kayıtlı herhangi bir resmi evrak bulunmamaktadır.



#### **4.3.3 TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA vb. DÖKÜMANLAR**

Rapora konu taşınmaz üzerinde 1-3 katlı muhtelif sayıda konut kullanımlı yapı bulunmakta olup ilgisinin talebi üzerine yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

#### **4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerlemesi yapılan taşınmaz için ruhsat alınmamış olduğundan yapı denetim ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

#### **4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Rapora konu parsel üzerinde yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamış olup halihazırda enerji verimlilik belgesi mevcut değildir.

#### **4.3.6 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmaz üzerinde 1-3 katlı muhtelif sayıda konut kullanımlı yapı bulunmakta olup yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

#### **4.3.7 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Taşınmaz üzerinde 1-3 katlı muhtelif sayıda konut kullanımlı yapı bulunmakta olup yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamış, taşınmaz boş parsel olarak değerlendirilmiştir.

### **4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

#### **4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde tapu kaydında herhangi bir değişiklik olmadığı şifahi öğrenilmiştir.

#### **4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### **4.4.3 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER**

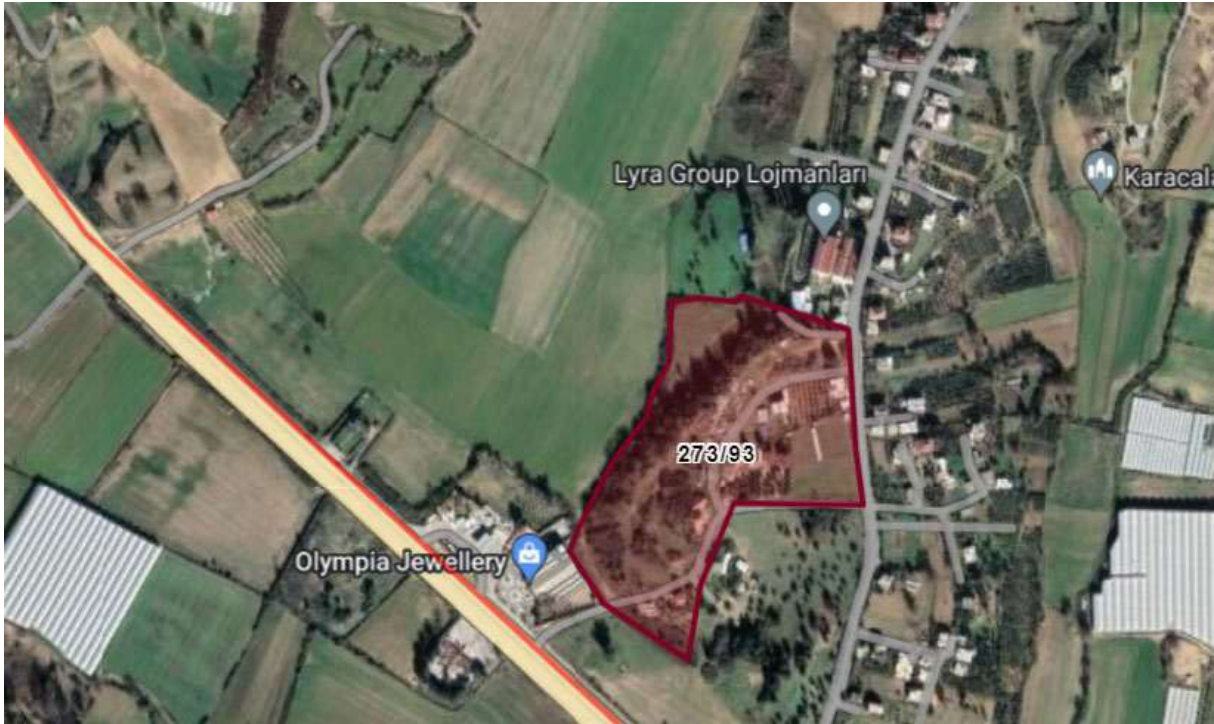
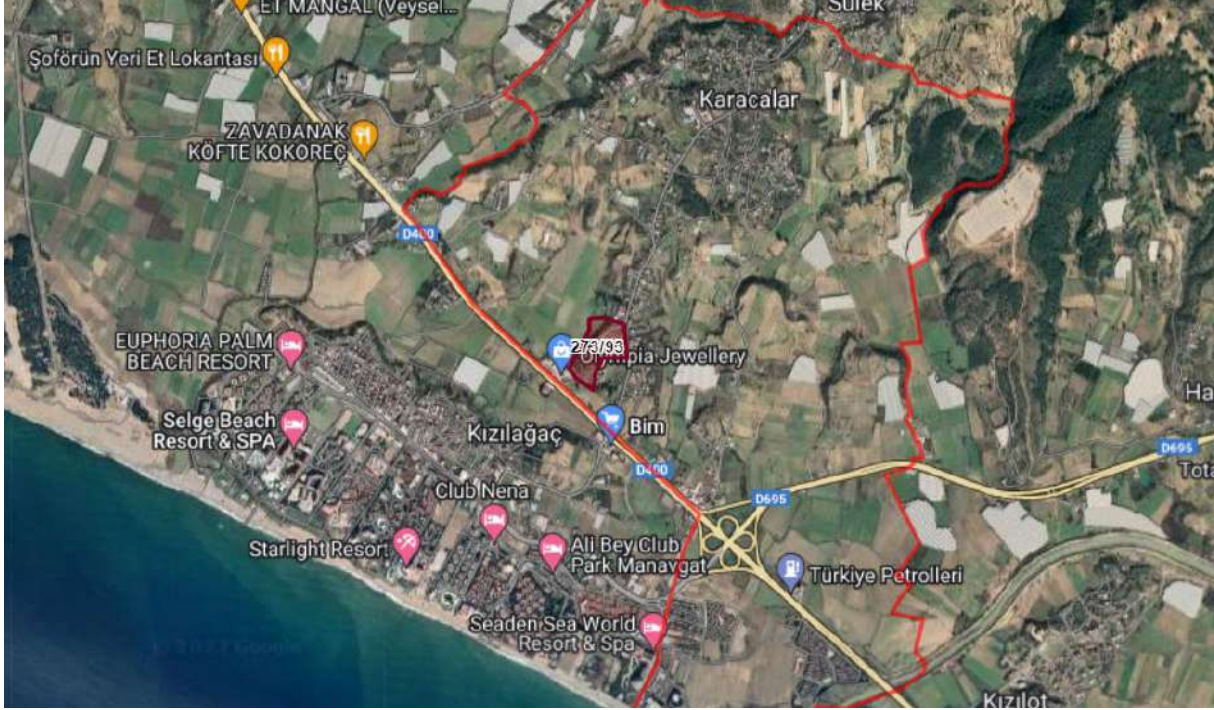
Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.



## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, Antalya İli, Manavgat İlçesi, Karacalar Mahallesi, Akharman Mevkii'nde yer alan 61.231,14 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 273 ada 93 nolu parseldir.



Taşınmaza ulaşmak için Manavgat ilçe merkezinden Alanya istikametinde D400 Karayolu üzerinde ilerlerken Kızılağaç Mevkii'nden sola Karacalar Mahallesi yoluna dönülür ve yaklaşık 500 metre devam edildiğinde sol koldan taşınmaza ulaşılmış olur.



**invest**

2023/0666

Taşınmazın yakın çevresinde, genellikle boş tarlalar ile köy yerleşim merkezi yakınlarına doğru müstakil veya 2-3 katlı yapılar bulunmaktadır. Bölge genelinde özellikle tarım ve hayvancılık amaçlı faaliyetler yapılmaktadır. Taşınmazın hemen kuzeyinde yer alan Süleyman Keçer Camii ve Lyra Grup Lojmanları bölgedeki belirgin yapılarıdır.

Taşınmaz D-400 Karayolu'na 2. parsel konumunda olup mesafesi 80 metredir. Taşınmaz yaklaşık olarak Manavgat İlçe Merkezi'ne 10 km, Antalya il Merkezi'ne 90 km, Alanya ilçesi'ne ise 45 km uzaklıktadır.

## 5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmaz, Antalya İli, Manavgat İlçesi, Karacalar Mahallesi, Akharman Mevkiinde yer alan 61.231,14 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip '3 Ev ve Tarla" vasfındaki 273 ada 93 nolu parseldir.
- Taşınmazın konumu; TKGM sisteminde ve Manavgat Belediyesi'ndeki paftasından teyit edilmiştir.
- Taşınmaz kısmen Köy Yerleşik Alanı, kısmen Yol ve Toplu İşyeri alanında kalmaktadır.
- Parselin doğusundaki Karacalar Köyü Yolu'na yaklaşık 184 metre cephesi bulunmaktadır.
- Parsel içerisinde 1-3 katlı muhtelif sayıda konut tipi yapı ile ağaçlık alanlar ve seralar bulunmaktadır.
- Topografik olarak yer yer az eğimli yer yer düz bir arazi yapısına sahiptir.
- Geometrik olarak herhangi düzgün bir şekle sahip değildir.
- Parsel sınırlarını yerinde belirleyici herhangi bir unsur (tel, çit vb) bulunmamaktadır. İncelemeler yerinde ve fakat bölgesel olarak yapılmıştır.

## 5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,



(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında köy yerleşik alanında kalan kısmında mevcut kullanımının devam etmesi, imar planının onaylandığı kısmında ise parselasyon çalışmalarının tamamlanması sonrasında plan hükümleri gereği kullanımın en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

## **6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli



yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfin konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar



yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkül portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

## 6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

## 6.3 BÖLGE ANALİZİ

### 6.3.1 ANTALYA İLİ

Antalya ili Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32°35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasındadır. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel Uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İlin yüzölçümü 20.177 km<sup>2</sup> kadardır. Bu Türkiye yüzölçümünün % 2.6'sı kadarına karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüzölçümünün ise % 17.6'sını oluşturur. İl arazisinin ortalama olarak %77,8'i dağlık, %10.2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batıdaki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. çoğunlukla kireç taşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal Gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Aynı özellik gösteren bu alanlar sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanır.





Antalya ili, Antalya güneyinin şehrinin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm olanaklarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanışlılığı, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında; Muğla illeri vardır. Güneyi, Akdeniz ile çevrelenmiştir. Türk Riviera'sı Antalya kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulur.

Antalya şehrinin ekonomisinde turizm, ticaret ve tarım ön planda olup sanayi faaliyetleri de son dönemde gelişme gösteren faaliyetlerdendir. Bunun dışında Antalya hayvancılık madencilik gibi diğerlerine göre daha az yönelinen kollarda iş faaliyetleri de sürdürülmektedir. Türk turizminde İstanbul ile birlikte en çok turist çeken Antalya'da yılın her döneminde turizm olanaklarının ve tesisler olsa da turizm bölgeleri yaz ayında daha yoğundur. Antalya'da kültür turizmi başta olmak üzere deniz, spor, sağlık, kış, kongre, yayla, mağara, kamp ve inanç turizmi yapılabilmekte bu turizm seçenekleri için tesisler bulunmaktadır. 2017 yılı turizm istatistiklerine göre Antalya, dünyada en çok ziyaret edilen yirmidokuzuncu şehir durumundadır.

### 6.3.2 MANAVGAT İLÇESİ

Manavgat İlçesi, Manavgat Irmağı'nın her iki yanındaki aynı isimli ve verimli ova üzerinde kurulmuştur. İlçe merkezi Akdeniz kıyısına yaklaşık 3,5 km. uzaklıktadır. Manavgat Ovası deltasına kurulan ilçe Antalya'nın 75 km doğusunda, Alanya ilçesinin ise 60 km batısında bulunmaktadır. İlçe sınırları içerisinde tarihi Side Antik kenti bulunmaktadır. Kuzeyi sık ormanlarla kaplı, doğal güzelliklere sahip Toros sıra dağları ile çevrilidir. Türkiye'nin en düzenli akan akarsuyu Manavgat Irmağı, Manavgat Ovası'nı ortadan bölerek Manavgat Delta'sına verimlilik ve zenginlik kazandırmaktadır. Bu verimli ovada bol çeşitli meyve, sebze, tahıl, susam ve çiçek yetişir.

Manavgat Irmağı Sazan, Alabalık, Kerevit açısında zengin tatlı sularındadır. Turizm sektörünün büyümesiyle ilçe merkezi hızla büyümüş ve yeni yerleşkeler inşa edilmiştir. Manavgat'ın; Side, Gündoğdu, Çolaklı, Evrenseki, Kumköy, Ilıca, Titreyengöl, Kızılağaç gibi turizm bölgelerinde çok sayıda alışveriş merkezi, ziyaretçilere alışveriş imkânı sunmaktadır. İlçenin doğal yapısı kısmen tarıma uygun olup bu bölgelerde tarım gelişmiştir. Geri kalan bölgeler olan orman ve fundalık alanlar ve hayvancılığın geliştiği köyler olarak ayrılır. İlçe köylerinde büyük ve küçükbaş hayvan yetiştiriciliğinin yanında hububat, susam, karpuz yetiştiriciliği ve özellikle son yıllarda zeytinciliğin giderek önem kazanmaktadır. Orman ürünleri işçiliği ve mevsimlik tarım işçiliği başlıca kazanç yolları olup sınırlı tarım arazilerinde hububat yanında son yıllarda kekik, kiraz ve ceviz gibi meyve yetiştiriciliği yapılmaya başlanmıştır. Son yıllarda pamuk üretimi azalmakta narenciye, açık alan ve örtü altı sebze



yetiştiriciliğinde artma görülmektedir. İlçede sanayi gelişmemiştir. Ancak tarıma dayalı olarak pek çok fabrika bulunmaktadır. Bunlar dışında bölgenin doğal getirisi olarak turizm ilçenin en önemli gelir kaynaklarından

## 6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- D-400 Karayolu'na 2. parselde konumlu olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Kısmen Uygulama İmar planı kapsamında olması,
- Büyük bir kısmının köy yerleşik alanında olması.

### Olumsuz etkenler:

- İlçe Merkezine uzak olması,
- Kısmen eğimli yapıda olması,
- Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Parselasyon çalışmalarının tamamlanmamış olması
- Hisseli olması,
- Gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

## 6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

1. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, Karacalar Köy yerleşik alanında kalan 1.430 m<sup>2</sup> alanlı anayola 2 km uzaklıktaki 238 ada 6 parsel pazarlıklı olarak 3.300.000 TL bedelle satılıktır. (2.308,-TL/m<sup>2</sup>) (Sahibinden: 0536 417 13 95)
2. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, anayola cepheli, kısmen köy yerleşik alan ve kısmen tarım alanında kalan 35.512,27 m<sup>2</sup> alanlı parsel içerisindeki 1.220 m<sup>2</sup> alanlı hisse 2.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (2.049,-TL/m<sup>2</sup>) (Sahibinden: 0530 138 35 07)
3. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, köy yerleşik alanında yer alan 1.564 m<sup>2</sup> alanlı parsel 3.950.000 TL bedelle satılıktır. (2.525,-TL/m<sup>2</sup>) (Relax Home Lara: 0530 630 79 90)
4. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, köy yerleşik alanında yer alan 7.500 m<sup>2</sup> alanlı parsel 18.000.000 TL bedelle satılıktır. (2.400,-TL/m<sup>2</sup>) (Elda Emlak: 0531 705 56 94)



5. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, köy yerleşik alanında yer alan 2.746 m<sup>2</sup> alanlı parsel 5.500.000 TL bedelle satılıktır. (2.003,-TL/m<sup>2</sup>) (Relax Home Lara: 0530 630 79 90)
6. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, köy yerleşik alanında yer alan 1.564 m<sup>2</sup> alanlı parsel 3.950.000 TL bedelle satılıktır. (2.526,-TL/m<sup>2</sup>) (Relax Home Lara: 0530 630 79 90)
7. Rapora konusu taşınmaza yakın konumda, Seydiler Mahallesi'nde, D-400 Karayoluna cepheli toplu işyeri imarlı 5.400 m<sup>2</sup> alanlı arsa 15.000.000 TL bedelle satılıktır. (2.777,-TL/m<sup>2</sup>) (Sad gayrimenkul: 0532 541 65 35)
8. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, anayola cepheli tamamı Toplu İşyeri planında kalan 8.764 m<sup>2</sup> alanlı 274 ada 3 parsel 30.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (3.423,-TL/m<sup>2</sup>)(Little House Emlak: 0533 740 27 94)

## 7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

**Pazar yaklaşımı** varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

**Gelir yaklaşımı**, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

**Maliyet yaklaşımı**, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya



yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

## 8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

#### TARLA EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	Köy Yerleşik Alanı İmarlı						Toplu İşyeri İmarlı	
	1	2	3	4	5	6	7	8
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	1.430	1.220	1.564	7.500	2.746	1.564	5.400	8.764
İstenen Fiyat (TL)	3.300.000	2.500.000	3.950.000	18.000.000	5.500.000	3.950.000	15.000.000	30.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	2.970.000	2.250.000	3.555.000	16.200.000	4.950.000	3.555.000	13.500.000	27.000.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	2.077	1.844	2.273	2.160	1.803	2.273	2.500	3.081
Konum Düzeltmesi (%)	20%	15%	10%	15%	20%	15%	10%	10%
Alan Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-10%	-10%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	0%	-5%	5%	5%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	2.180	1.844	2.159	2.160	1.893	2.273	2.500	3.081
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	2.085						2.791	



Yapılan araştırmalar sonucu bölgede köy yerleşik alanında kalan parsellerin büyüklükleri ve hisse yapılarına bağlı olarak 1.500-2.500,-TL/m<sup>2</sup> aralığında fiyatlarla pazarlandığı, D-400 Karayolu'na cepheli Ticaret imarlı parsellerin ise parsellasyon öncesi 2.750-3.500,-TL/m<sup>2</sup> bedellerle pazarlandığı tespit edilmiştir. Yukarıdaki tabloda emsaller konum ve yüzölümü büyüklükleri açısından irdelenerek rapor konusu taşınmazın köy yerleşik alanında kalan 42.168 m<sup>2</sup>'lik kısmı için **2.085 TL/m<sup>2</sup>** birim değer, toplu işyeri alanında kalan 16.552 m<sup>2</sup>'lik kısmı için ise **2.791 TL/m<sup>2</sup>** birim değer hesap edilmiştir.

### 8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen arsa m<sup>2</sup> birim değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)	MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ'NİN 11/256 HİSSE DEĞERİ
273	93	2.190	61.231,14	<b>134.115.000</b>	<b>5.765.000</b>

## 8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.



Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Ancak halihazırda taşınmazın tarla vasfında olması ve yapılaşma hakkının olmaması sebebiyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

### **8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Raporu konu taşınmazlar üzerindeki yapılar değerlemede dikkate alınmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

### **8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Değerlemede sadece pazar yaklaşımı kullanılabilmiş olup ulaşılan toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>ULAŞILAN DEĞER (TL)</b>
Pazar Yaklaşımı	134.115.000

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti"

Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi



gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Rapor içeriğinden de anlaşılacağı üzere taşınmazların değerinin takdirinde sadece pazar yaklaşımı yönteminden yararlanabilmiş olup nihai değer olarak da **pazar yaklaşımı** ile bulunan bu değer esas alınmıştır.

#### **8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR**

Değerleme konusu parsel tarla niteliğinde olup proje geliştirme niteliğinde değildir.

#### **8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Taşınmazın müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

#### **8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI**

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

### **9. BÖLÜM GEÇMİŞ TARİHLİ DEĞERLER**

İlgili firmanın talebi doğrultusunda taşınmazın geçmiş tarihli değerleri ise arşivimizde yer alan veriler doğrultusunda aşağıdaki tablodaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

TARİH	ADA/PARSEL	BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> )	ALAN (M <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ HİSSE DEĞERİ (TL)
31.12.2022	273/93	2.190	61.231,14	<b>134.115.000</b>	<b>5.765.000</b>
31.12.2021	273/93	538,70	61.231,14	<b>32.985.000</b>	<b>1.415.000</b>
31.12.2020	273/93	180	61.231,14	<b>11.000.000</b>	<b>475.000</b>
31.12.2019	273/93	163,50	61.231,14	<b>10.000.000</b>	<b>430.000</b>



Bu değerler ilgisinin talebi doğrultusunda ve BİLGİ AMAÇLI belirtilmiş olup parselin tamamı için değer takdir edilmiştir.

## 10. BÖLÜM SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 11. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>DEĞERLEMeye KOnU PARSELDEKİ MEGA METAL SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.'NE AİT OLAN HİSSE İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>5.765.000,-TL</b>
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>6.226.200,-TL</b>

İş bu rapor 2 (iki) suret hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %8 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 20 Şubat 2023

(Ekspertiz tarihi: 16 Şubat 2023)

Saygılarımızla,  
**INVEST Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

***e-imzalıdır.***

***e-imzalıdır.***

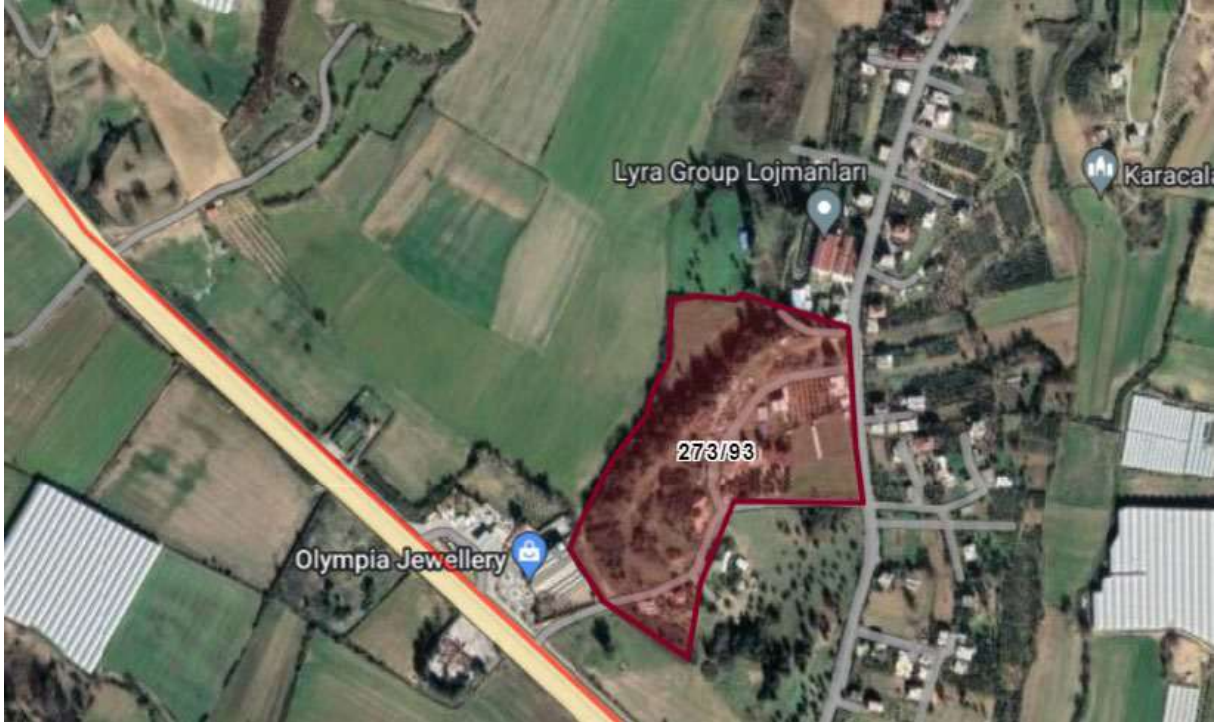
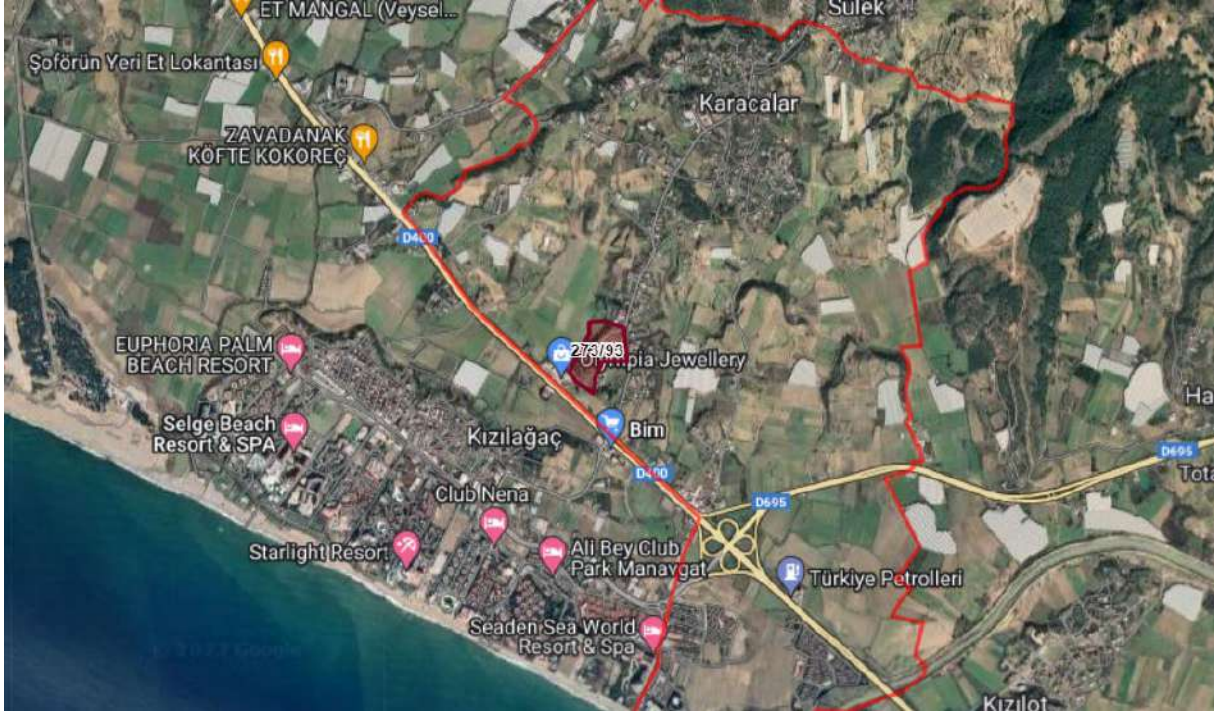
***e-imzalıdır.***

**Hakan Murat YALÇINKAYA**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 401230)

**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 401865)

**M. Mustafa YÜKSEL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No:401651)














Powered by **belsis**

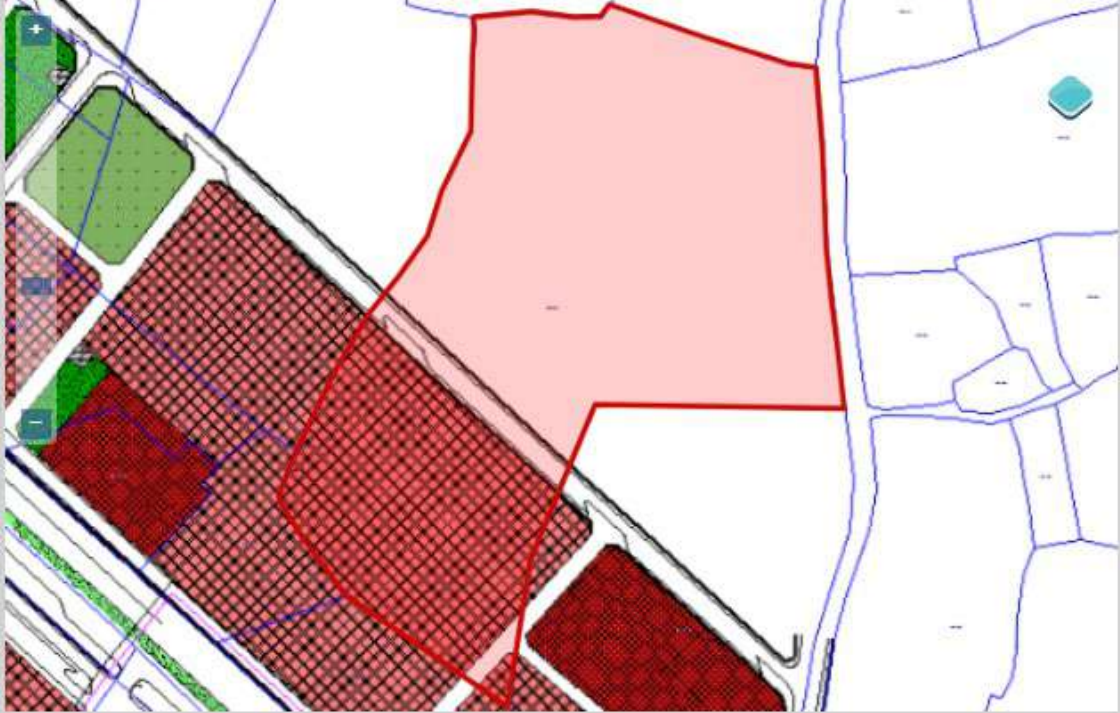


**T.C.**  
**MANAVGAT BELEDİYESİ**  
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ  
İMAR DURUM BELGESİ

e-ÇAP

Mahalle **KARACALAR** Ada/Parsel (Örnek:2036/4) **273/93** Sorgula Plan Notu Yazdır

İlçe	Mahalle	Ada No	Parsel No	Yüz ölçümü (m2)
MANAVGAT	KARACALAR	273	93	61234.28



-ÖLÇEKSİZDİR-

<b>KULLANIM KARARI</b>	<b>KISMEN TOPLU İŞ YERİ, KISMEN YOL</b>		
<b>YAPI NİZAMI</b>		<b>ÖN BAHÇE</b>	
<b>KAT ADEDİ/YÜKSEKLİĞİ</b>		<b>YAN BAHÇE</b>	
<b>T.A.K.S.</b>		<b>ARKA BAHÇE</b>	
<b>K.A.K.S.(EMSAL)</b>		<b>İ.A.K.S</b>	
<b>PLAN ADI</b>	<b>ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ, AKSAZ, DOĞANÇAM, SEYDİLER, KARACALAR VE KIZILAĞAÇ MAHALLESİ D-400 KARAYOLU ÇEVRESİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI</b>		
<b>PLAN TARİHİ</b>	<b>12.07.2021</b>		

## **2.21. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

### **2.21.1. İŞYERLERİ (Tİ)**

BU ALANLARDA, BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, YAPI MARKETLER, OTO GALERİ, SERGİ-SATIŞ BİNALARI ALANLARI, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE KAPALI DEPOLAMA ALANLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, DÜĞÜN SALONU, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, YÖNETİM VE HİZMET BİNALARI, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ VB. TESİSLER İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ VE SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

#### **BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI:**

- EMSAL (E) = 0.80
- $Y_{en\check{c}ok} = 10.50$  M. OLACAKTIR.
- TAKS ŞARTI ARANMAZ.
- TOPLU İŞYERİ ALANLARINDA D-400 KARAYOLUNA BAKACAK PARSELLERDE MİNİMUM İFRAZ KOŞULU  $4.000$  M<sup>2</sup> DİĞERLERİNDE İSE  $2.500$  M<sup>2</sup> OLACAKTIR.
- KULLANIMIN BELİRTİLMESİ VE  $Y_{EN\check{C}OK}$  DEĞERİNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA; KAT YÜKSEKLİKLERİ FONKSİYONA GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENEBİLİR. KAT YÜKSEKLİKLERİ 3.50 METREDEN AZ OLAMAZ. BU ALANLARDA TESİSAT KATI YAPILAMAZ.



ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN HÜKÜMLERİ



SULAMA, DRENAJ, TAHLİYE, TAŞKIN ÖNLEME VB. AMAÇLI KANALLAR VE BU AMAÇLA YAPILMIŞ KAMULAŞTIRMA SINIRLARI DA DİKKATE ALINARAK İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

**4.4.10.6. KONUT VE TİCARET YAPILARI İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ŞÖYLEDİR;**

- EN FAZLA EMSAL = 0.40
- YÜKSEKLİK EN ÇOK= 2 KAT
- BİR PARSELDE EN FAZLA İNŞAAT ALANI = 500M<sup>2</sup>
- "PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ HAKKINDAKİ HÜKÜMLERİNE UYMAYAN TAŞINMAZLARDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI CİVARIN YAPI DÜZENİ VE KARAKTERİNE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENMEK KAYDI İLE YAPILAŞMA İZİNİ VERİLEBİLİR.

**4.4.10.7. ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR, KÖY HALKI TARAFINDAN KURULAN VE İŞLETİLEN KOOPERATİFLERİN İŞLETME BİNASI, SÜT SOĞUTMA DEPOLARI, MEYVE DEPOLARI İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ŞÖYLEDİR;**

- EN FAZLA EMSAL = 0.50
- EN FAZLA KAT ADETİ = 2 KAT
- YAPI YAPILABİLECEK PARSEL EN AZ BÜYÜKLÜĞÜ =1000 M<sup>2</sup>
- SİLO, SAMANLIK, YEM DEPOSU VB. YAPILAR İÇİN EN FAZLA BİNA YÜKSEKLİĞİ İHTİYAÇ DOĞRULTUSUNDA İDARESİNCE BELİRLENİR.

**4.4.10.8. BU ALANLARDA EN FAZLA 1(BİR) BODRUM KAT YAPILABİLİR.**

**4.4.10.9. KONUT VE ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARIN BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA EMSAL 0.40 OLARAK UYGULANACAKTIR.**

**4.4.10.10. BU ALANLARDA YAPILACAK TARIMSAL AMAÇLI YAPILARDA; ÖN BAHÇE VE YOL KENARINA RASTLAYAN BAHÇELERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 5.00M, YAN VE ARKA BAHÇELERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 3.00M'DİR.**

**4.4.10.11. BU ALANLARDA YAPILACAK SERALARDA, SADECE İLERİ TARIM TEKNİKLERİ KULLANILARAK YAPILACAK SERA YAPILARINA KIRSAL YAPI BELGESİ DÜZENLENECEKTİR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDE PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI 14.03.2019-227 A.B.B.M.K.

**4.4.10.12. KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANLARDA LÜZUMLU MÜŞTEMİLAT BİNALARI DIŞINDA BİR PARSELDE KONUT VEYA TİCARET KULLANIMLI BİRDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ. ANCAK BİR YAPIDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.**

**4.4.10.13. YAPILACAK UYGULAMALARDA, KAMUYA AÇIK BİR YOLA CEPHE SAĞLANMADAN YAPI İNŞA EDİLEMEZ, PARSEL OLUŞTURULAMAZ.**

**4.4.10.14. BU ALANLARDA İNŞA EDİLECEK YAPILARA; İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 8 (Ğ) MADDESİNE DAYANILARAK KANUNUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA FEN VE SAĞLIK ŞARTLARINA ESAS KIRSAL YAPI BELGESİ DÜZENLENECEKTİR. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN, "YAPI RUHSAT İŞLEMLERİ" HARİÇ, DİĞER UYGULAMALARDA "PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN İLGİLİ BÖLÜMLERİNDE BELİRLENEN ESASLARA UYULACAKTIR.**

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/05/2018 tarih ve 476 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

11

ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN HÜKÜMLERİ



**İFRAZ İŞLEMLERİNDE;**

**4.4.10.15. İFRAZLA ELDE EDİLECEK PARSELLERİN TAPU KADASTRO VEYA TAPULAMA HARİTASINDA BULUNAN VE KAMU ELİNE GEÇMİŞ BİR YOLA CEPHESİNİN BULUNMASI ŞARTTIR. PARSELDEN TERK YAPILARAK YOL OLUŞTURULAMAZ. ÇIKMAZ SOKAKLARA CEPHESİ OLAN PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ. İFRAZLA ÇIKMAZ SOKAK OLUŞTURULAMAZ.**

**4.4.10.16. İFRAZ SURETİ İLE EN FAZLA 5 ADET PARSEL ELDE EDİLİR. İFRAZ SURETİ İLE ELDE EDİLEN PARSELLERDE İKİNCİ KEZ İFRAZ YAPILAMAZ.**



invest

2023/0666



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010

No : 401230

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Hakan Murat YALÇINKAYA**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nezzat Öztangut*

E. Nezzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



<b>ADI-SOYADI</b>	: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL		
<b>İKAMETGAH ADRESİ</b>	: Hasanpaşa Mah., Nabizade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL		
<b>ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)</b>	:		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1989 – 1992, Yalçın Eskiyanan İlkokulu, Ankara</li> <li>• 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara</li> <li>• 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara</li> <li>• 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara</li> <li>• 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya</li> <li>• 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul</li> </ul>		
<b>MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI</b>	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı		
<b>T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI</b>	: 40439105624		
<b>VERGİ KİMLİK NUMARASI</b>	: -		
<b>ORTAKLIK PAYI</b>	: %59,09		
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>			
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>
1-	Sahış İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	05.05.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.07.2005 – 30.03.2010	Değerleme Uzmanı / Ekspert
3-	Atılım İnşaat Yapı Taahhüt Limited Şirketi	01.04.2004 – 31.01.2005	Harita Teknikeri
4-	Üstyapı İnşaat Limited Şirketi	11.05.2002 – 30.09.2002 13.06.2003 – 25.09.2003	Harita Teknikeri
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
	<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Görev Unvanı</b>
	Sahış İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>			
	<b>Yılı</b>	<b>Eğitimin Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>
			<b>Sertifika</b>
<b>ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR</b>			
	<b>Başlangıç Yılı/Ay</b>	<b>Şirket Adı/Yeri</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>
			<b>Pozisyon İlişki Türü</b>
			<b>% Ortaklık</b>
	2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu
			59,09



<b>ADI-SOYADI</b>	<b>: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU</b>				
<b>İKAMETGAH ADRESİ</b>	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL				
<b>ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)</b>	: • Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993 • Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998 • Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003				
<b>MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI</b>	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı				
<b>T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI</b>	: 17667214242				
<b>VERGİ KİMLİK NUMARASI</b>	: -				
<b>ORTAKLIK PAYI</b>	: %40,91				
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>					
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>		
1-	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	01.03.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert		
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.01.2006 – 28.02.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert		
3-	Eskidji Gayrimenkul – PM Danışmanlık	10.07.2003 – 09.03.2004	Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı		
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>					
	<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Görev Unvanı</b>		
	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert		
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert		
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>					
	<b>Yılı</b>	<b>Eğitimin Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>	
<b>ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR</b>					
	<b>Başlangıç Yılı/Ay</b>	<b>Şirket Adı/Yeri</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>	<b>Pozisyon İlişki Türü</b>	<b>% Ortaklık</b>
	2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	40,91



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Muhammed Mustafa YÜKSEL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İLKAY ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Atilla Köksal*

K. ATILLA KÖKSAL  
BAŞKAN





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

**Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU**

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

**Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL**

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan





**T.C.**  
**BAŞBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

**Sayı** : B.02.6.SP.K.0.17.00-/ **415.01-183** **1790** **17./02/2012**  
**Konu** : Listeye alınma başvurunuz

**INVEST GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Bahçelievler Mah. Ömür Sok. Hilal Apt. No:17/8  
Bahçelievler/İSTANBUL

İlgi: 19.12.2011 tarihli başvurunuz.

İlgide kayıtlı başvurunuzun değerlendirildiği Kurulumuz Karar Organının 16.02.2012 tarih ve 5/155 sayılı toplantısında Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kuruluşunuzun listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU

Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



**invest**

2023/0666