

DEĞERLEME RAPORU
İŞ GYO A.Ş.
MURATPAŞA / ANTALYA
İŞ BANKASI BİNASI
(341 ADA 77 PARSEL)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi	: 15 Ekim 2016
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 23 Kasım 2016
Rapor Tarihi	: 28 Kasım 2016
Müşteri / Rapor No	: 003 - 2016/9779
Değerleme Konusu	: Balbey Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Türkiye İş Bankası A.Ş. Binası
Gayrimenkulün Adresi	: Muratpaşa / ANTALYA
Tapu Bilgileri Özeti	: Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Balbey Mahallesi, 341 ada, 77 no'lu parselde kayıtlı "Kargir Banka Hizmet Binası" nitelikli ana taşınmaz
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	: 341 ada 77 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kent Merkezi Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde "Ticari Yenileme Alanları"nda kalmaktadır. Parselin bulunduğu bölge A.K.T.V.K.K'nun 24.05.1989 gün ve 365 sayılı kararı ile koruma alanı içine alınmıştır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazın Pazar Değeri	22.015.000,-TL	6.388.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	6
(*)	Taşınmaz için tapuda cins tashihi yapılmıştır.	6
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi.....	9
3.4.2	Belediye İncelemesi	9
3.4.3	Hukuki Durum İncelemesi.....	9
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	10
4.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU.....	10
4.2	BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
4.3	BİNA KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	12
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	13
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	14
5.2	BÖLGE ANALİZİ	20
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	21
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	22
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	26
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
6.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	27
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	27
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	27
ULAŞILAN SONUÇ		29
8. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	32
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	33

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 325 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 850.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 42
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	:Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım / satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

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.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 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 değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	:	Antalya
İLÇESİ	:	Muratpaşa
MAHALLESİ	:	Balbey
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	341
PARSEL NO	:	77
ANA GAY. NİTELİĞİ	:	Kargir Banka Hizmet Binası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	479 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı
YEVMIYE NO	:	13876
CİLT NO	:	9
SAYFA NO	:	813
TAPU TARİHİ	:	30.12.2004

(*) Taşınmaz için tapuda cins tashihi yapılmıştır.

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 20.10.2016 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu belirlenmiştir.

Beyanlar Bölümü:

o Eski Eser Şerhi. (21.03.2000 tarih ve 2069 yevmiye no ile)

Not: Bu beyan taşınmazın eski eser niteliğinde olduğunu belirtmek için konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın konumlu bulunduğu 341 ada 77 nolu parselin, 31.10.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kalekapısı Kent Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında Kent Merkezi Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde "(Y) sembolü ile gösterilen Ticari Yenileme Alanları" lejantında kaldığı belirlenmiştir. Parselin bulunduğu bölge A.K.T.V.K.K' nun 24.05.1989 gün ve 365 sayılı kararı ile koruma alanı içine alınmıştır.

PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ



3.3.1 Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde, değerlendirme konusu taşınmaza ait 31.05.1990 tarih 11/31 sayılı onaylı mimari proje incelenmiştir. Mimari projesine göre konu taşınmaz, mahallinde olduğu üzere, 2 bodrum, zemin, 4 normal ve teras katından oluşmaktadır. Taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde; Muratpaşa Belediyesi tarafından verilmiş 13.07.1988 tarih, 16/20 sayılı yapı ruhsatı ile 04.05.1992 tarih, 26/24 sayılı yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu görülmüştür. Yapı ruhsatına göre bina 3.797 m² alanlı, yapı kullanma izin belgesine göre ise 3.353 m² alanlı olarak görünmektedir. Taşınmazın dosyasında, onaylı mimari projesi üzerinde görülen "31.05.1990 tarih 11/31 sayılı ruhsat ile inşasına müsaade edilmiştir." ibaresinde geçen 31.05.1990 tarihli herhangi bir yapı ruhsatına rastlanmamıştır. Onaylı mimari projesine göre taşınmaz yaklaşık toplam 2.945 m² kapalı alana ve yine yaklaşık 375 m² teras alanına sahiptir. Değerlemede onaylı mimari projesinden hesaplanan alan dikkate alınmıştır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşa edilmiştir. Bu nedenle yapı denetime tabi değildir.

3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca 341 ada 77 no'lu parsel üzerinde yer alan değerlendirme konu taşınmaz için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Taşınmaz ruhsat ve mimari projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 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,

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönem içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazın için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Balbey Mahallesi Cumhuriyet Caddesi - Ali Çetinkaya Caddesi aksı ile İsmetpaşa Caddesi - Atatürk Caddesi akslarının kesişim noktasında yer almaktadır.

Taşınmazın konumlandığı bölge şehrin eski yerleşim bölgelerinden olup, ağırlıklı olarak 20 yaş ve üzeri, 5 - 8 katlı, betonarme yapılar bulunmaktadır. Bölgede ticari hareketlilik merkezi konumundan dolayı oldukça yoğun olup, özellikle ana caddeler üzerinde olmak üzere bölgedeki yapılar ağırlıklı olarak dükkân, mağaza ve büro olarak ticari amaçlı kullanılmaktadır. Bölge gelişimini tamamlanmış olup, çevredeki tarihi yapılaşmaların birçoğu koruma alanında kalmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde şehrin eski ilk yerleşim bölgesi olan tarihi Kaleiçi semti, Dönerciler Çarşısı, tarihi İki Kapılı Han ve Cumhuriyet Hamamı, tarihi Üçkapılar ve Kalekapısı - Saat Kulesi yapıları bulunmaktadır.

Taşınmaz, Antalya Valiliği ve Cumhuriyet Meydanı'na yaklaşık 400 m., Yat Limanına ise yaklaşık 500 m. mesafededir.

Taşınmaz Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	:	Bitişik
KAT ADEDİ	:	8 (2 Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + teras kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	:	2.945 m ² (*)
ELEKTRİK	:	Şebeke
JENERATÖR	:	Mevcut
TRAFO	:	Mevcut
PARATONER	:	Mevcut
SU	:	Şebeke
SU DEPOSU	:	Mevcut
HİDROFOR	:	Mevcut
KANALİZASYON	:	Şebeke
KLİMA TESİSATI	:	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
ISITMA SİSTEMİ	:	Merkezi sistem
UYDU YAYIN SİSTEMİ	:	Mevcut
TELEFON SANTRAL	:	Mevcut
ASANSÖR	:	Mevcut
GÜVENLİK	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
SES YAYIN SİSTEMİ	:	Banka bölümünde kapalı hacimlerde ses yayın sistemi mevcut
YANGIN İHBAR TES.	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖN. TES.	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut (betonarme)
DIŞ CEPHE	:	Ahşap ve metal cephe profilleriyle çeşitlendirilmiş, ısı yalıtımlı özel seramik ve ahşap kaplama
ÇATI	:	Teras tipi çatı
CEPHE	:	Güney - Doğu - Batı

(*) Toplam kullanım alanı taşınmaza ait mimari projeden temin edilmiştir. Bu alanın 2.945 m²'si kapalı alan kalan 375 m²'lik kısmı ise teras alanıdır.

4.3 BİNA KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

Taşınmazın mimari projesindeki katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT NO	İNŞAAT ALANI (m ²)	KULLANIM ŞEKLİ
2. bodrum	420	Klima santrali, genel arşiv, sığınak, sayım odası, ana kasa ve wc
1. bodrum	420	Yemekhane, bulaşikhane ve mutfak, kiralık kasa odası, çay ofisi, el yıkama bölümü
Zemin	360	Banka şubesi
1. normal	420	Banka şubesi ve servis bölümü
2. normal	420	Banka şubesi ve servis bölümü
3. normal	420	Banka şubesi ve servis bölümü
4. normal	420	Salon
Çatı	65	Asansör makine dairesi, soğutma klima santrali ve teras

- o Binanın 2. bodrum katında; projede genel arşiv olarak görünen bölüm su deposu, kaloriferci ve hidrofor odası olarak, diğer bölümlerin tümü ise arşiv odası olarak kullanılmaktadır.
- o Binanın 1. bodrum katında; projede yemekhane olarak görünen bölüm arşiv odası olarak, kiralık kasa odası ana kasa olarak, bekleme odası ve el yıkama bölümü de kiralık kasa odası olarak kullanılmaktadır.
- o Binanın zemin katında; projesine uygun olarak Antalya Merkez Şube olarak faaliyet göstermektedir.
- o Binanın 1. normal katında; Antalya Merkez Şube, vezne bölümü, WC ve güvenlik odası olarak faaliyet göstermektedir.
- o Binanın 2. normal katında; Antalya Merkez Şube, bilgi işlem ve toplantı odası olarak faaliyet göstermektedir.
- o Binanın 3. normal katında; Antalya Merkez Şube, doktor odası, WC ve çay ocağı olarak faaliyet göstermektedir.
- o Binanın 4. normal katında; İş Bankası Emeklileri Dernek Lokali, mutfak, WC, yemekhane ve oyun alanı olarak kullanılmaktadır.
- o Binanın çatı katında ise; asansör makine dairesinin bir bölümü ayrılarak mutfak olarak düzenlenmiş olup, terasın yaz döneminde personel lokali olarak kullanıldığı belirtilmiştir.

- Taşınmaz toplamda **brüt 2.945,00 m²** kapalı kullanım alanına ve ilaveten **brüt 375 m²** teras alanına sahiptir. Belediye dosyasında görülen yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatında yazan inşaat alanları farklı olup, değerlemede onaylı mimari projesi üzerinden hesaplanan yasal kullanım alanı esas alınmıştır.
- Bina ve banka hacimlerine ortak giriş, zemin kattan sağlanmaktadır.
- Konu yapı içerisinde bodrum katlarda zeminler seramik kaplı, duvar ve tavanlar plastik boyalıdır. Zemin, 1, 2, 3. normal katlar banka şubesi olup, zeminler granit seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavandır. 4. kat lokal olarak kullanılmakta olup, zeminler laminat parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavandır. Bina merdiven ve asansör holünde sahanlıklar ve merdiven basamakları mermer kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Teras katta teras zemini ahşap kaplıdır. Her katta bay ve bayan wc'ler bulunmaktadır. Tüm WC'lerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır.

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekli olan "**bina**" olarak kullanılması görüş ve kanaatindeyiz.

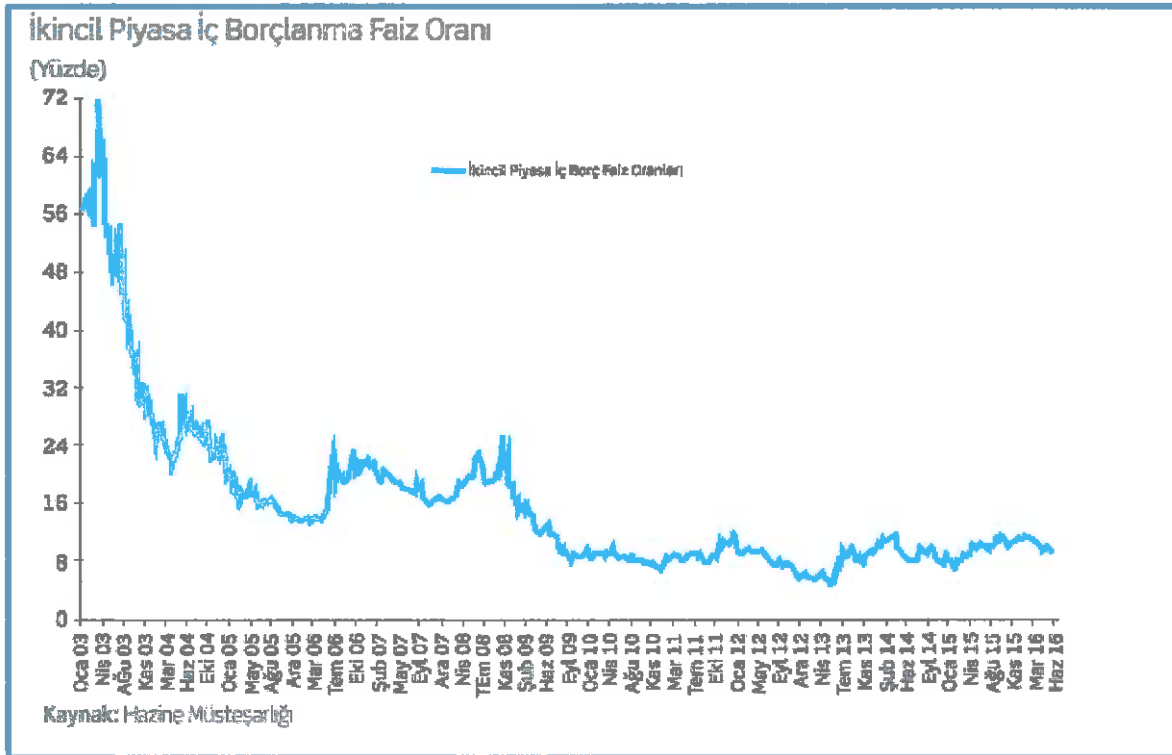
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

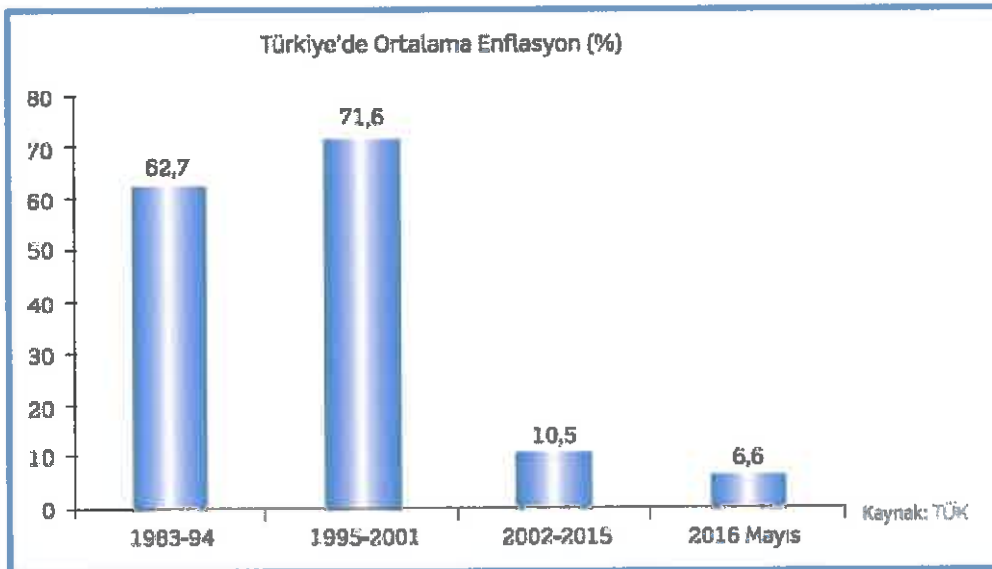
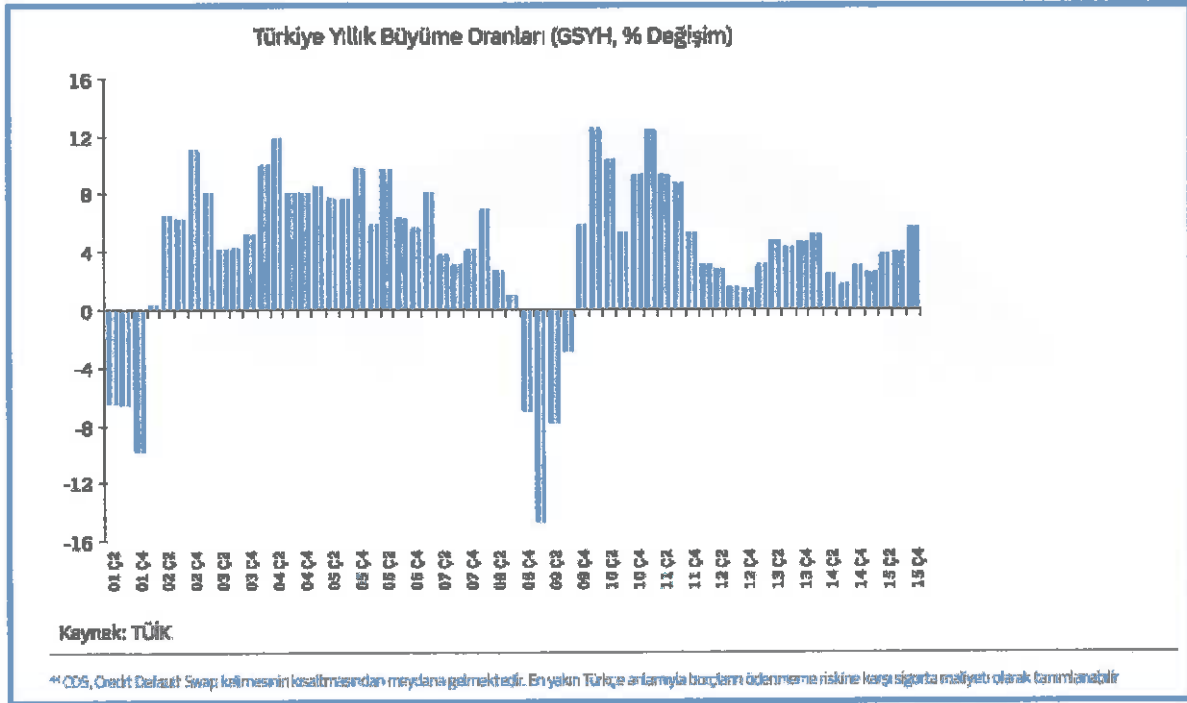
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. 2016 yılının son çeyreğinde ise faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmektedir.



5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.



5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

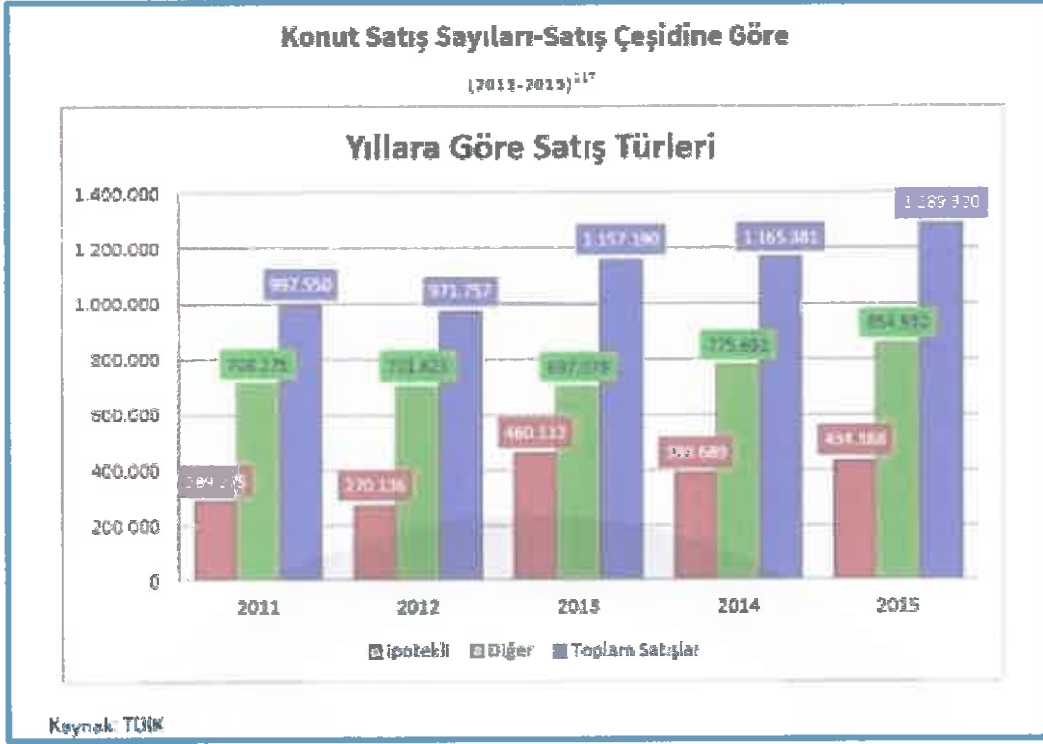
Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'ın % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'ın oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 yılına kadarki konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28 yüzölçümü % 31,6 değeri % 38,5 daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016					
Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ⁰⁾	2014 ⁰⁾	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,0

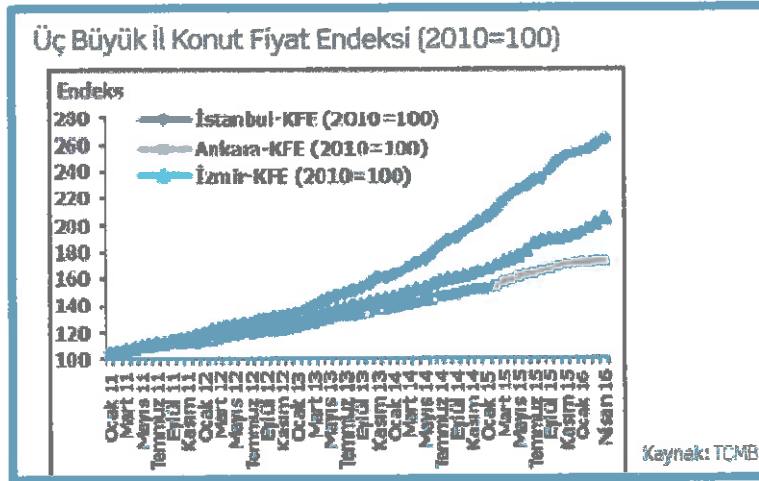
⁰⁾: Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

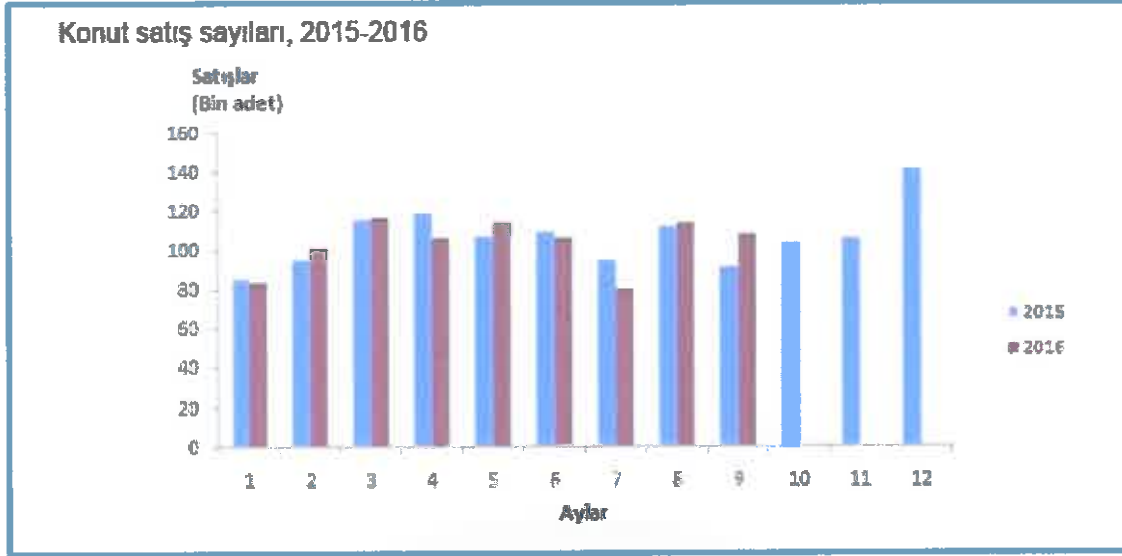
Türkiye'de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden derlediği bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaştı. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.



Konut satışları 2015 yılında bir önceki (2014) yıla göre % 10,6 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2015 yılında İstanbul'da 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahiptir. Yine TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayına kadar 935.811 adet olmuştur. Bu rakkam bir önceki yılın ilk dokuz ayı ile hemen hemen aynıdır.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,42, yüzde 0,42 ve yüzde 1,61 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul %18,73, Ankara %9,14 ve İzmir'de %17,30 oranlarında artış göstermiştir. (Kaynak: TCMB)





Kaynak: TUIK

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artarak 108 918 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17 040 konut satışı ile en yüksek paya (%15,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 564 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 6 050 konut satışı (%5,6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 12 konut ile Hakkari, 13 konut ile Ardahan ve 32 konut ile Şırnak oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 oranında artış göstererek 42 083 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.310 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 53,8 ile Ardahan oldu.

5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

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 artıyorması.

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 ediliyor olması,

- o Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- o Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılının ilk 3 çeyreği için öngörümüz göreceli olarak 2012, 2013, 2014 ve 2015 yılının ilk yarısına göre gerçekleşen yüksek faiz oranları nedeniyle satışların durağan olarak seyredeceği, yatırımların ise ağırlık olarak kentsel dönüşüm projeleri yönünde olacağı yönündeydi. 2016 son çeyreğinde ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler ve düşen konut kredileri neticesinde gayrimenkule olan talebin sınırlı olsa artacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

Antalya ili



Antalya, Türkiye'nin güneyinde, Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Türkiye'nin en çok turist alan ilidir. Toplam nüfusu 1.978.333, merkez nüfusu 1.001.318'dir. Antalya ili Anadolu'nun güneybatısında yer almaktadır. Yüzölçümü 20.723 km² olup, Türkiye yüzölçümünün %2,6'sı kadardır. İlin kara sınırlarını Toros Dağları meydana getirmektedir. İlin güneyinde Akdeniz, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında ise Muğla illeri vardır. 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. Batı'da ki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. Çoğunlukla kireçtaşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Aynı özellik gösteren bu alanları sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlayabiliriz.

Sahil kesimi ilçeleri; Konyaaltı, Muratpaşa, Aksu, Gazipaşa, Alanya, Manavgat, Serik, Kemer, Kumluca, Finike, Demre ve Kaş'tır. Denizden yüksekliği 5-44 m arasındadır. Yayla kesimi ilçeler ise; Gündoğmuş, Döşemealtı, Kepez, Akseki, İbradı, Korkuteli ve Elmalı'dır. Bu ilçelerin denizden yüksekliği 900-1000 m arasındadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Antalya'nın Toplam Nüfusu 2.092.537 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 1.492.674 (% 71,33) kent nüfusu, 599.863 da (% 28,67) kırsal nüfusedir.

Muratpaşa İlçesi

Toplam nüfusu 442.663'dür. 56 mahallesi vardır. İlçe sınırları içinde belde, köy, oba, mezra gibi yerleşim yerleri yoktur. İlçe kuzeyde Kepez, doğuda Aksu ve batıda ise Konyaaltı ilçelerine komşudur. Antalya'nın ilk kent yerleşimi olan, bugün Kaleiçi olarak adlandırılan semt yine ilçe sınırları içerisindedir. İlçede birçok önemli tarihsel eser bulunmaktadır.

Muratpaşa 1993 yılında Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir belde belediyesi olarak kuruldu. 2008 yılında ise ilçe statüsü aldı. Muratpaşa ilçesi adını ilçe içerisindeki Kızılsaray Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, aynı zamanda ilçenin en eski yerleşim yerleri arasında bulunan Tahıl pazarı mahallesi, Balbey mahallesi, Muratpaşa mahallesi gibi mahallelerin de merkezi konumundaki Muratpaşa Camii'nden (yapılış tarihi 1570) alır.

İlçe sınırları içerisinde işleyen iki adet tramvay hattı bulunmaktadır. Bunlardan biri batı - doğu istikametinde diğeri ise güneydoğu-kuzeybatı istikametinde faaliyet göstermektedir. Doğu Garajı adındaki noktadan ilçenin ve Antalya'nın diğer metropol ilçelerinin (Kepez, Döşemealtı, Konyaaltı, Aksu) her bölgesine otobüs geçmektedir. Ayrıca Belek, Kadriye gibi bazı banliyö kasabalarına Meydan kavağı'nda bulunan, tramvayın Meydan durağının yanında bulunan küçük bir garajdan ulaşım sağlanmaktadır. 20 Ağustos 2011 tarihi itibarıyla Antalya'da içerisinde yeni bir ulaşım sistemine geçilmiş bu durum ise toplu taşıma araçlarının caddelerinde en fazla yer kapladığı Muratpaşa'yı önemli ölçüde rahatlatmıştır.

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Bölgenin yüksek ticari ve turizm potansiyeli,
- o Yüksek reklam kabiliyeti,
- o Müşteri celbi,
- o Yapı kullanma izin belgesi ve diğer yasal izinlerin alınmış olması,
- o Üst katlardan deniz ve tarihi kaleiçi semti manzarasına sahip olması,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45), Kılavuz notu 1: Taşınmaz Mülk Değerlemesi, Madde 5.22 – Karşılaştırma Unsurları esas alınmıştır.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
Şatın Alma İşleminin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller bulunmakta olup masraf payları dikkate alınmıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
Fiziksel Özellikler	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda kira getiren emsaller bulunmaktadır.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Bölgedeki satışta olan ticari üniteler

Rapor konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki ticari üniteler aşağıda sıralanmıştır.

1. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Kızılsaray Mahallesi 63. ve 76. Sokak kesişimi üzerinde yer alan, eski Batı Sineması olarak bilinen, yaklaşık 30 yıllık, bodrum, zemin ve 3 normal ve teras kattan oluşan, 200 m² arsa üzerine kurulmuş, toplamda 550 m² kapalı alanlı beyan edilen bina 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aylık kira gelirinin 10.000,-TL olduğu beyan edilmiştir. Emsal taşınmaz, konu taşınmaza göre; konum açısından oldukça düşük şerefiyelidir.
(m² birim satış değeri ~ 2.730,-TL)
İlgilisi: 0 (546) 497 54 07
2. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Kışla Mahallesi, Güllük Caddesi üzerinde yer alan, bodrum, zemin ve normal kattan oluşan, toplamda 960 m² kapalı alanlı beyan edilen bina 10.000.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aylık kira getirisinin 50.000,-TL olduğu şifahen beyan edilmiştir. Taşınmaz için istenen bedelin abartılı olarak telaffuz edildiği ve pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 10.420,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 494 27 68
3. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Kılınçarslan Mahallesi, Cami Sokak (Kaleiçi Mevkii) üzerinde yer alan, bodrum, zemin ve normal kattan oluşan, toplamda 273 m² kapalı alanlı ve 300 m² bahçe kullanımlı beyan edilen yaklaşık 50 yıllık bina 3.800.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kısmi deniz manzarası bulunmaktadır. Taşınmaz için istenen bedelin abartılı olarak telaffuz edildiği ve pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir. (m² birim satış değeri ~ 13.920,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 775 10 26
4. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Haşimişcan Mahallesi, 1306. Sokak (Kaleiçi Mevkii) üzerinde yer alan, zemin ve 2 normal kattan oluşan, toplamda 401 m² kapalı alanlı beyan edilen yaklaşık 50 yıllık tescilli bina 3.400.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kısmi deniz manzarası bulunmaktadır.
(m² birim satış değeri ~ 8.480,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 577 90 83

5. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Selçuk Mahallesi, Balıkpazarı Sokak (Kaleiçi Mevkii) üzerinde yer alan, denize daha yakın konumda, zemin, 2 normal ve teras kattan oluşan, toplamda 520 m² kapalı alanlı beyan edilen yaklaşık 35 yıllık konut planlı bina 3.100.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın manzara şerefiyesi konu taşınmaza benzer mertebededir. (m² birim satış değeri ~ 5.960,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 766 70 15
6. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Şarampol Caddesi üzerinde yer alan, bodrum, zemin, asma ve 6 normal kattan oluşan, toplamda 1.085 m² kapalı alanlı beyan edilen yaklaşık 12 yıllık iş hanı 6.600.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 6.085,-TL)
İlgilisi: 0 (533) 967 62 50
7. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Mevlana Caddesi üzerinde yer alan, zemin, asma ve 4 normal kattan oluşan, toplamda 3.000 m² kapalı alanlı beyan edilen yaklaşık 8 yıllık iş hanı 18.750.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 6.250,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 494 27 68



Bölgedeki kiralık ticari üniteler

Rapor konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki ticari üniteler aşağıda sıralanmıştır.

1. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Tahılpazarı Mahallesi, 454. Sokak üzerinde yer alan, yaklaşık 15 yıllık, zemin, asma ve 3 normal kattan oluşan, toplamda 800 m² kapalı alanlı beyan edilen bina 20.000,-TL/ay bedelle kiralıktır.
(m² birim kira değeri ~ 25,-TL)
İlgilisi: REMAX Aqua - 0 (533) 273 99 03
2. Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede, Ali Çetinkaya Caddesi üzerinde yer alan, benzer yaşta, zemin ve normal kattan oluşan, toplamda 350 m² kapalı alanlı beyan edilen fiziksel yaşı yüksek ve sadece müstakil mağaza vasfında kullanılan bina 20.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 57,-TL)
İlgilisi: Kemal Bey - 0 (532) 775 10 26
3. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Kızılsaray Mahallesi, Güllük Caddesi üzerinde yer alan, yaklaşık 15 yıllık, bodrum, zemin ve asma kattan oluşan, toplamda 750 m² kapalı alanlı beyan edilen bina 24.000,-TL/ay bedelle kiralıktır.
(m² birim kira değeri ~ 32,-TL)
İlgilisi: Avantaj Emlak - 0 (532) 277 45 84
4. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, MarkAntalya AVM'nin karşısında yer alan, bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşan, toplamda 1.550 m² kapalı alanlı beyan edilen natamam bina 60.000,-TL/ay bedelle kiralıktır.
(m² birim kira değeri ~ 39,-TL)
İlgilisi: Ertan Bey - 0 (532) 315 93 69
5. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, İsmetpaşa Caddesi yer alan, 4. normal katta konumlu, konu taşınmaza benzer açıdan deniz manzaralı, 250 m² alanlı beyan edilen ofis 4.200,-TL/ay bedelle kiralıktır. Taşınmazın satış fiyatının 750.000,-TL olabileceği mal sahibi tarafından beyan edilmiştir. (m² birim kira değeri ~ 17,-TL)
İlgilisi: 0 (505) 696 85 13

6. Rapor konusu taşınmazın aylık kira değerinin 2016 yılı için 141.611,75 TL olduğu öğrenilmiştir. Kira sözleşmesi başlangıç tarihi 01.01.2005 olup sözleşme 31.12.2019 tarihinde sona erecektir. (aylık m² kira değeri ~ 48,09 TL) Taşınmazın kapalı alanı 2.945 m² olup ayrıca 375 m² açık teras alanı bulunmaktadır.



6. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² pazar 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 mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

7.1.1 SATILIK EMSAL ANALİZİ

Taşınmazın / taşınmazların pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Satılık Emsaller Karşılaştırma Analizi

	EMSAL 2	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	10.420	8.480	5.960	6.085	6.250
Lokasyon için Ayarlama	Benzer % 0	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	Orta Kötü % 5	Orta kötü % 5	Orta kötü % 10	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5
Kullanım Niteliği için ayarlama	Benzer % 0	Benzer % 0	Orta kötü % 10	Benzer % 0	Benzer % 0
Büyüklik için ayarlama	Orta Küçük - % 10	Küçük - % 15	Küçük - % 15	Orta Küçük - % 10	Benzer % 0
Manzara için ayarlama	Orta Kötü % 5	Orta Kötü % 5	Benzer % 0	Orta Kötü % 10	Orta Kötü % 10
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	9.820	7.925	6.115	6.310	7.200
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 7.475				

Not: Yukarıdaki tabloda değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikte olduğu kanaatine varılan 4 adet emsalden yararlanılmış olup emsal karşılaştırma analizi işbu emsallere göre yapılmıştır. 1 no'lu emsal sadece bölgedeki kapitalizasyon oranının tespitinde kullanılmıştır.

Kiralık Emsaller Karşılaştırma Analizi

	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL)	25	57	32	39
Lokasyon için Ayarlama	Kötü % 15	Benzer % 0	Orta kötü % 10	Orta kötü % 10
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	Kötü % 15	Orta Kötü % 10	Orta Kötü % 10	Benzer % 0
Kullanım Niteliği için ayarlama	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5	Benzer % 0
Büyüklik için ayarlama	Orta Küçük - % 10	Küçük - % 15	Orta Küçük - % 10	Benzer % 0
Manzara için ayarlama	Kötü % 15	Orta Kötü % 10	Kötü % 15	Kötü % 15
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	34	58	40	47
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 45			

Not: 5 no'lu emsal sadece bölgedeki kapitalizasyon oranının tespitinde kullanılmıştır.

ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	BRÜT M ² PİYASA DEĞERİ (TL)	BRÜT M ² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
2.945	7.475	48,09	22.015.000	141.625

Not 1: Rapora konu taşınmazın İş Bankası A.Ş. ile kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu sözleşmelere göre rapor konusu taşınmazın aylık m² birim kira değerleri ortalama yaklaşık 48,09 TL mertebesinde. İş GYO A.Ş. tarafından alınan bu kira bedeli emsal analizinde takdir edilen birim kira değeri de yaklaşık olarak yakın olup, mevcut kira sözleşmesinin uzun süreli ve kurumsal bir firma ile yapılmasından dolayı değerlemede ortalama m² birim kira değeri **48,09 TL** takdir edilmiştir.

Not 2: Değerlemede onaylı mimari projesinde yer alan 375 m² açık teras alanının olumlu etkisi yansıtılmıştır.

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

1 no'lu emsal için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi 150 ay (~ 13 yıl), 2 no'lu emsal için geri dönüş süresi 200 ay (~ 16 yıl) ve kiralık emsallerden 5 no'lu emsal için 178 ay (~ 15 yıl). Emsallerin geri dönüş yıllarının aritmetik ortalamaları yaklaşık olarak $(13 + 16 + 15) / 3 = \sim 14,5$ yıl hesaplanmıştır. Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri ve mevcut kiralama sözleşmeleri dikkate alındığında geri dönüş süresi yaklaşık 14 yıl takdir edilmiştir.

7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Rapora konu taşınmazla benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (ofis, dükkân vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 13 - 20 yıl (156 - 240 ay) içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu taşınmazın da 14 yıl (168 ay) içerisinde kendisini amorti edeceği görüşünderiz. Taşınmaz için kapital oranı ise $(168 \text{ ay} / 12 = 14 \text{ yıl}; 1/14 \text{ yıl} =)$ yaklaşık % 7,14 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın aylık kira getirisinin KDV hariç değerinin 2016 yılı için 141.625,-TL takdir edilmiştir. Bu bilgiden hareketle;

Taşınmazın yıllık net kira getirisi ise,
 $141.625,-\text{TL} \times 12 \text{ AY} = 1.699.500,-\text{TL}'\text{dir}$

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

$\% 7,14 = 1.699.500,-\text{TL} / \text{Taşınmazın Pazar Değeri}$

Taşınmazın Pazar Değeri \cong **23.802.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	22.015.000,-TL
Gelir İndirgeme	23.802.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	22.015.000,-TL

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark oluşmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerın tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değerın alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **22.015.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8. BÖLÜM**TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI****1.****2015 yıl sonu içerisinde hazırlanan raporlar**

Talep Tarihi	: 01 Aralık 2015
Ekspertiz Tarihi	: 14 Aralık 2015
Rapor Tarihi	: 17 Aralık 2015
Rapor No	: 003 – 2015 / 10500
Raporu Hazırlayanlar	: Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Onur Kaymakbayraktar / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Taşınmazın toplam pazar değeri	19.585.000,-TL
---------------------------------------	-----------------------

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazın pazar değeri	22.015.000	6.388.000

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB alış kuru 1,-USD = 3,4465 TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 25.977.700,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 28 Kasım 2016

(Ekspertiz tarihi: 23 Kasım 2016)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Konum krokisi
- Tapu suretleri
- Takyidat yazısı
- Mimari proje
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)