

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2017



BAHÇELİEVLER 12581 ADA 6 PARSEL
MURATPAŞA / ANTALYA

2017/0078

26.05.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 23.05.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 26.05.2017 tarihinde, 20170078 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	23.05.2017
DEĞERLEME TARİHİ	24.05.2017
RAPOR TARİHİ	26.05.2017
RAPOR NO	20170078
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Meltem Mahallesi, Tarık Akıltopu Caddesi, No:5 Muratpaşa / ANTALYA
KOORDİNATLARI	36.889000,30.676000
TAPU BİLGİLERİ	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 12581 Ada 6 Parsel (Bkz. Raporun 3.2. Bölümü.)
İMAR DURUMU	Rapor konusu taşınmaz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 10.11.1981 onama tarihli 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 20.07.2016 tarihinde yapılan tadilatla Ticaret + Turizm (TİCT) alanında kalmaktadır. (Detay için Bkz. raporun 3.3. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen 12581 ada 6 parselin müşterimizin talebi ile halihazırda taslak aşamasında olan plan doğrultusunda Konut+Ticaret Alanı imar fonksiyonu ve Emsale dahil inşaat alanının 60.000m ² olması durumundaki değerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır. Bu değer, sadece bahsi geçen imar fonksiyonunun gerçekleşmesi durumunda geçerli özel değer olup mevcut koşullarda meydana gelebilecek olası değişikliklere bağlıdır.

	TL	USD
1 Adet Parselin KDV Hariç Özel Değeri *	190.000.000,00	53.221.288,51
1 Adet Parselin KDV Dahil Özel Değeri	224.200.000,00	62.801.120,45

- *Parselin rapor içeriğinde detayları aktarılan öneri/taslak imar planı koşullarında olabileceği değeri yansıtmaktadır.
- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,57 TL kullanılmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- İş bu raporda detayları aktarılan parselin mevcut durumu itibarı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülmüştür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	10
3.3.	Parselin İmar Bilgisi.....	10
3.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler.....	13
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	13
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	13
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	13
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler/ Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	14
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	14
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	14
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	14
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	14
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	14
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	15
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	16
4.1.	Değer Tanımları.....	16
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	16
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	16
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	16
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	17



4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	17
4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	17
4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	17
4.2.3. Maliyet Yaklaşımı.....	18
4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	18
4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	18
4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	18
4.3.2. Varsayımlar	19
4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	19
4.3.4. İç Verim Oranı (IRR).....	20
4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	20
4.3.6. Şerefiye	20
4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	20
4.3.8. Rapor Tarihi	20
BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	21
5.1. Türkiye Demografik Veriler	21
5.2. 2017 Yılı Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme.....	22
5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	25
5.3.1. Antalya İli	25
5.3.2. Muratpaşa İlçesi	26
BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	27
6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	27
6.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti.....	30
6.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	31
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	32
BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	33



1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 26.05.2017 tarihinde, 2017/0078 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

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

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 26.05.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.05.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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



2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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



2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

Ayrıca müşterimiz talebi doğrultusunda söz konusu parselin halihazırda taslak aşamasında olan imar planı doğrultusunda Konut+Ticaret Alanı imar fonksiyonu ve Emsale dahil inşaat alanı 60.000m² olması durumundaki değerinin belirlenmesi için de çalışma yapılmış detayları 6.3 bölümünde açıklanmıştır.



3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

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

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

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



ATAKBY
An Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

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

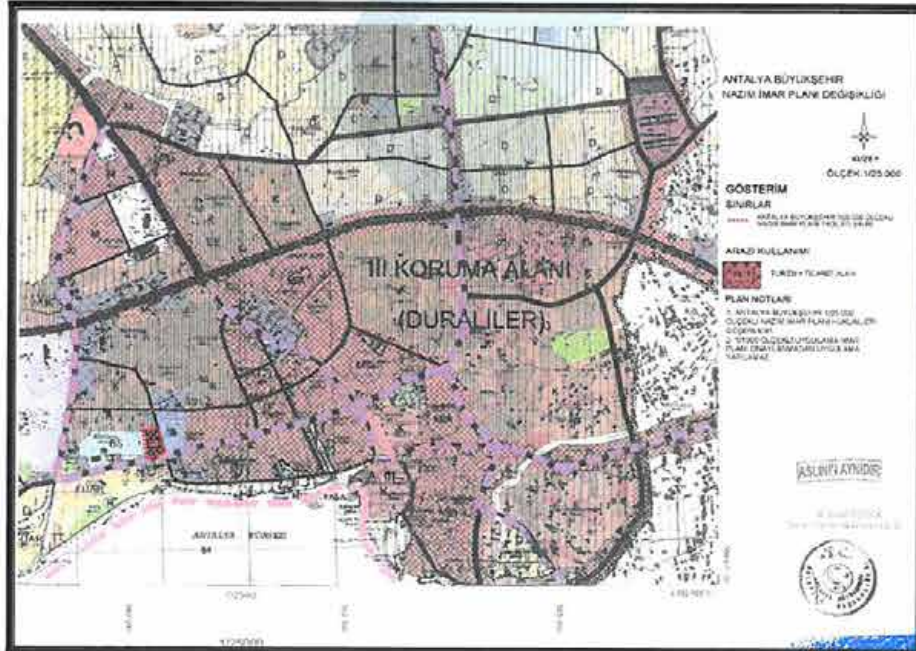
SAHİBİ - HİSSESİ	:	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
İLİ	:	Antalya
İLÇESİ	:	Muratpaşa
MAHALLESİ	:	Bahçelievler
NİTELİĞİ	:	Arsa
TAPU TARİHİ/YEVMIYE NO	:	04.04.2013 / 11217
ADA/PARSEL	:	12581 / 6
YÜZÖLÇÜMÜ	:	40.000,00
HİSSESİ	:	Tam
CİLT/SAYFA NO	:	28 / 2734

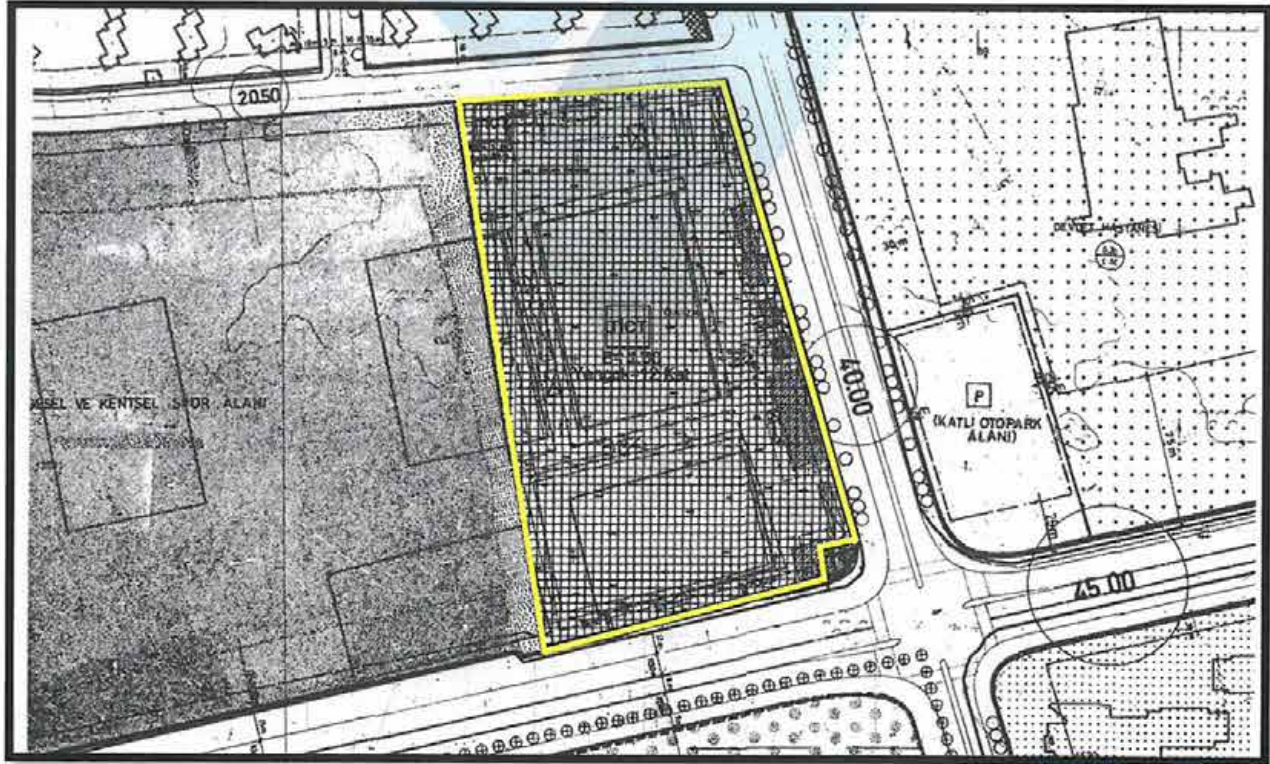
3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

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

3.3. Parselin İmar Bilgisi

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





PLAN NOTLARI

GENEL HÖKÜMLER

1. BU PLAN HÖKÜMLERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÖKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÖKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN, 2672 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİFADEN ÇIKARILAN - HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ - SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ - SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TERJİĞİ - KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ - ÇEVRESEL GÖRÜ TÜRÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ - ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÖRANLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ - ÇEVRESEL ETİD DEĞERLENDİRİLMESİ YÖNETMELİĞİ - TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÖKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÖKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TESİSLERİN BU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN KARŞILANMASI HALİNDE, 167 SAYILI YASA GEREĞİ OTBMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞINDAN (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) İZİN ALINACAKTIR.
5. ATIK SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. LAĞİM MECRASI HAĞINDA YÖNETMELİK HÖKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK", "BİNALARDA YERLİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÖKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN HER TÜRÜ HAFRİYAT ALIMINDA HER-HANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2883 SAYILI KANUN GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA VE 844 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ KARARNAME KAPSAMINDA BÖLGE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KOMİSYONUNA BİLGİ VERMESİ ZORUNLUDUR.
8. BİSKİLET KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA PLANLAMA BÖTÜNÜNDE DÜZELENECEK BİSKİLET YOLLARINA İLİŞKİN OLARAK ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN "BİSKİLET YOLU İZLİYÜZÜNDÜ" BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
9. 5375 SAYILI "ÖZÜRLÜLER VE SAZI KANUN VE KANUN HÖKÜMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAĞINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTINA UYULACAKTIR.
10. PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÖTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAMA, ESTETİK VE ÇEVRE BARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÖKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

ÖZEL HÖKÜMLER

1. PLANLAMA ALANININ TAMAMI 2. DERECE DEPREM KUŞAĞINDA KALDIĞINDAN, PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERİNDE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAĞINDA YÖNETMELİK HÖKÜMLERİ İLE DEPREM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
2. ANTALYA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İLMÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 15/01/2014 TARİHİNDE ONAYLANAN "ANTALYA-İLİ, BURUPAŞA İLÇESİ, BAĞÇELİEVLER MAHALLESİ 12581-ADA-8 PARSELE YÖNELİK REVİZE İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK - JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERNE KULLANILAMAZ. YAPILAMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÖKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ UYARILAR DİĞATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
4. TİCARET+ TURİZM ALANINDA:
 - 4.1. İŞ MERKEZLERİ, OFİS, BORO, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, ÇARŞI, SİNEMA, TİYATRO, MÖZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ TİCARİ, KÜLTÜREL VE SOSYAL TESİSLER,
 - 4.2. OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, APART OTEL GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ,
 - 4.3. RESTORAN, LOKANTA, DOĞUN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI YER ALABİLİR.
5. TİCARET+ TURİZM ALANLARINDA BELİRTİLEN KULLANIMLARDAN BİR VEYA BİRDEN FAZLASININ BİR ARADA FONKSİYONLANDIRILMASI/TEK BİR YAPI YAPILABİLECEĞİ GİBİ PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALINI GEÇMEMEK KAYDINDA FARKLI FONKSİYONLARA YÖNELİK BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPILACAK YAPILARIN YERLERİ VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR VE İFRAZ EDİLEBİLİR.
6. İMAR ADAPARSELLERİNDE BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALINI AŞILMAMAK KOŞULU İLE AYRİK NİZAMA, İTİFAK NİZAM, İKİZ NİZAM, BLOK NİZAM, BİRA EV VE TERAS EV BEKLİNDE YAPILAMA, DÜZENLERİ YER ALABİLİR. BELİRTİLEN YAPI NİZAMLARI AYNI ADAPARSEL İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADAPARSEL İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULANMASINA GİDİLEBİLİR VE BİNA BOYUTLARI İLE YAPILAR ARASI MESAFELER SERBESTİR.
7. TÖM YAPI ADAPARSELLERİNDE YERLEŞİM PLANLARI VE BAĞÇE TANZİMİNE GÖRE HAFRİYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZI YAPISININ KORUNMASI ESASTIR.
8. YAPILACAK YAPILARDA +/- 0.00 KOTU, TABİİ ZEMİNE GÖRE BİNA KÖŞE NOKTALARI ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.
9. GEREKLİ OTOPARK ALANLARI, OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÖKÜMLERİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA ADAPARSEL İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DİŞİNDE ADAPARSELİN TAMAMINDA ZEMİN ALTINDA VE ÜZERİNDE OTOPARK YER ALABİLİR. ZEMİN ALTINDA YAPILAN OTOPARKLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İHTİYAC DUYULMASI HALİNDE, İMAR ADAPARSELLERİNİN YOLA CEPHELİ BÖLÜMÜNDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR.
11. TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.
12. İMAR ADAPARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE, KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI GEREKLİ TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
13. PLANLAMA ALANINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRI DİŞİNDE 55 M² YI GEÇMİYEN BEKÇİ VE GÜVENLİK KÜLÜBELERİ İLE NİZAMİYE VE KARŞILAMA BİRİMLERİ YAPILABİLİR. EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
14. İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 3 M²E KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMASIZIN DÜZELTME YAPIMAYA İLGİLİ BELEDİYE, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI YA DA TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.

İTİF. 05
1984 D. 1
İNŞAAT
MESCİD
S.T.O. İTİ
YAPILAN
DANIŞ

025-o-14-b-1-c



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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

3.4.2 Belediye İncelemesi

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

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

1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları 20.07.2016 tarihinde onanmıştır. Söz konusu planlarda taşınmaz Ticaret-Turizm Alanı fonksiyonuna sahip alanda kalmaktadır. E=1,50 Yençok:12 kat olarak yapılaşma izni verilmiştir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

(12581 ada 1 parselin ifrazen taksiminden 09.04.2008 tarih 9924 yevmiye ile 12581 ada 5 ve 6 parseller olarak tescil olmuşlardır.)



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

Rapor konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan bir proje bulunmamaktadır.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmaz tapu kayıtlarında "Arsa" vasfıyla kayıtlıdır. Konu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulundurulmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmaz toplam 40.000 m² büyüklüğündedir.
- Parselin tamamı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi mülkiyetindedir.
- Parsel genel itibariyle dikdörtgen sayılabilecek geometrik şekle, düz ve eğimsiz bir topografyaya sahiptir. Ancak parselin güney cepheye yakın kısmında yaklaşık 10m derinliğinde hafriyat kazısı yapılmış toprak alınmıştır.
- Mahallinde taşınmazın sınırlarını belirleyici imar yolu ve yaya kaldırımı ile yer yer yıkık halde beton duvarlar batı cephesinde yeni inşa edilmiş olan Kapalı Spor Salonu'nun bahçe duvarı bulunmaktadır. Güneydoğu köşesindeki 4 parselde (Trafö binası) sınırları belirli değildir.
- Rapora konu parsel üzerinde halihazırda kuzey, doğu ve güney cephelerinde 2 sıra halinde bir çok çeşitte ağaç bulunmaktadır.
- Bölgede alt yapı tamdır. Belediye teknik hizmetlerinin tamamına erişebilecek konumdadır.



3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

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



BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değer Tanımları

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

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

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

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.4. Faal İşletme Değeri

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

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

³ UDES -Uluslararası Değerleme Standartları



4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

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

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

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

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



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

Risksiz Getiri Oranı

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

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

Risk Primi

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

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

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

4.3.2. Varsayımlar

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

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

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



4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

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

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

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

4.3.6. Şerefiye

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

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

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

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

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

4.3.8. Rapor Tarihi

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

5.1. Türkiye Demografik Veriler⁴

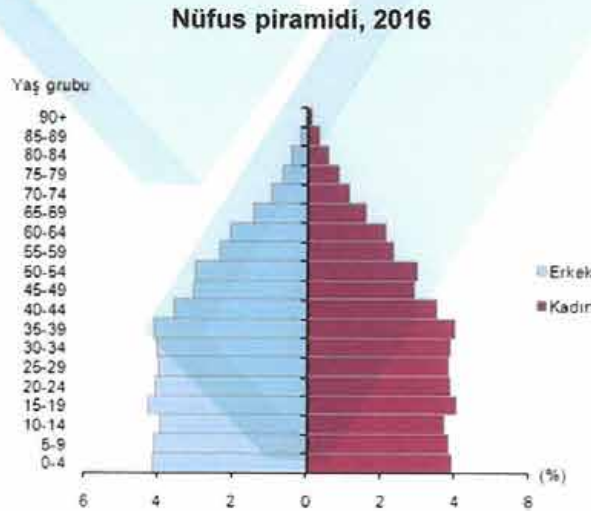
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

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

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

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

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



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşti.

Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24’e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2’ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükseldi.

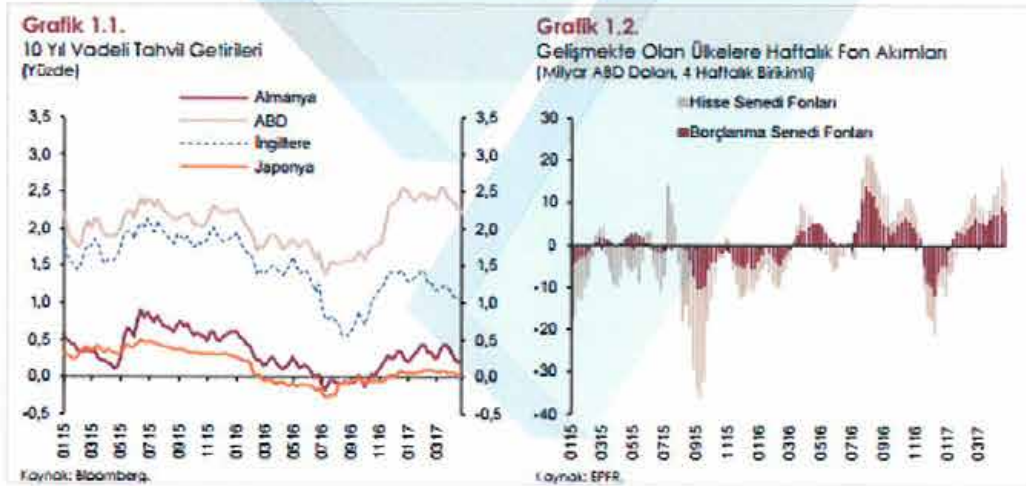
⁴ Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.

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

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

5.2. 2017 Yılı Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme

2017 yılının Ocak ayından bu yana, ABD'de seçim sonrası ekonomi politikalarına ilişkin algının normalleşmesi, Fed politikalarına ilişkin belirsizliklerin azalması ve küresel iktisadi faaliyete ilişkin olumlu görünüm finansal piyasalarda oynaklıkları azaltmıştır. Küresel finansal piyasalardaki iyimser havanın etkisiyle, gelişmiş ülkelerin uzun vadeli tahvil getirilerinde, ABD'deki Kasım ayı seçimleri sonrasında yaşanan hızlı artış eğilimi durmuştur (Grafik 1.1). (Grafik 1.2).



Son dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi Türkiye'ye de portföy girişleri artmıştır. Para politikasındaki sıkılaştırma adımlarının etkisiyle kısa vadeli faizler kademeli olarak yükselmeye devam etmiş, getiri eğrisinin eğimi tersine dönmüş, Türk lirasının seviyesinde ve oynaklığında düşüş gözlenmiştir. Diğer taraftan, finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve destekleriyle kredi büyümesi geçmiş yıllara göre güçlü bir seyir izlemektedir. Yakın dönemde kredi koşullarında gözlenen toparlanma, ağırlıklı olarak kamu kredi garantileri nedeniyle işletmelere yönelik kredi koşullarının iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.

Yılın ilk çeyreği, döviz kuru ve emtia fiyatlarındaki artışlara bağlı olarak üretici fiyatları üzerindeki maliyet baskılarının belirginleştiği ve çekirdek enflasyon göstergelerinin yükseldiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde talep koşullarındaki görece toparlanma ve enflasyon beklentilerindeki yükselişin de etkisiyle fiyat artışları hızlanmıştır. Bu gelişmeler sonucunda tüketici enflasyonu yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,29 seviyesine yükselmiştir. 2016 yılı son çeyreğinde iktisadi faaliyet, bir önceki çeyrekteki geçici yavaşlamanın ardından yurt içi talep kaynaklı olarak ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Son çeyrekte ihracattaki ivmelenmeyle birlikte net dış talebin dönemlik büyümeye katkısı oldukça yüksek olurken, bu eğilimin 2017 yılında güçlenmesi beklenmektedir. İlk çeyreğe ilişkin göstergeler finansal piyasalardaki oynaklığın neden olduğu belirsizlik artışı, iş gücü piyasasındaki zayıf seyir ve enflasyondaki hızlı yükseliş nedeniyle iktisadi faaliyetteki toparlanmanın geçen yılın son çeyreğine göre bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir.

(*) Merkez Bankası Finansal Raporlarında derlenmiştir.

Bununla birlikte, söz konusu unsurlara dair görünümün yılın geri kalanında daha olumlu olacağı tahmin edilmektedir. Mal ihracatındaki güçlü artış eğilimi ile alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin de katkısıyla iktisadi faaliyetteki canlanmanın yılın ikinci çeyreğinden itibaren güç kazanması beklenmektedir.

Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar

TCMB, 2017 yılı Ocak ayı başında döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan aşırı hareketliliğin enflasyon görünümüne yansımalarını sınırlamak amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. Bu çerçevede, 12 Ocak 2017'den itibaren, 1 hafta vadeli repo ihalelerine ara verilmiş, marjinal fonlama kademeli olarak azaltılmış ve sistemin fonlama ihtiyacının giderek artan bir kısmı geç likidite penceresinden (GLP) sağlanmaya başlanmıştır (Grafik 1.1.1). Buna ilaveten, marjinal fonlama oranı Ocak ayı PPK toplantısında 75 baz puan, GLP borç verme faiz oranı ise Ocak, Mart ve Nisan PPK toplantılarında toplamda 225 baz puan artırılarak parasal sıkılaştırma daha da güçlendirilmiştir. Söz konusu parasal sıkılaştırma, diğer para piyasası faizlerine de yansımıştır (Grafik 1.1.2). Söz konusu dönemde BIST gecelik repo faizleri ile kur takası piyasası faizlerinin TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti ile uyumlu hareket etmesi ve döviz piyasasının görece olarak istikrara kavuşması para politikası aktarımının amaçlanan şekilde gerçekleştiğine işaret etmektedir.



Grafik 1.1.1.
TCMB Fonlaması*
(2 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar TL)



Grafik 1.1.2.
Bankaların Para Piyasasında Finansman Maliyetleri
(5 Günlük Hareketli Ortalama, Yüde)

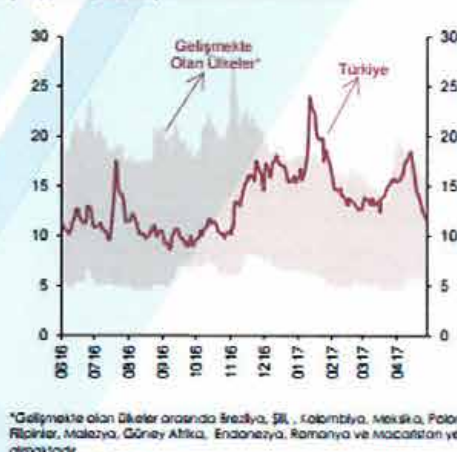


2017 yılının başından bu yana getiri eğrisinin eğiminin tersine dönmesi para politikası duruşundaki sıkılığa işaret etmektedir. Kısa vadeli kur takası getirileri, TCMB para politikası uygulamalarının etkisiyle bir önceki Rapor döneminden bu yana belirgin biçimde yükselmeye devam ederken, uzun vadeli kur takası getirilerinde önemli bir değişiklik olmamıştır (Grafik 1.1.3). Politika uygulamaları döviz kuru piyasasında da etkili olmuş, Ocak ayında sert bir yükseliş kaydeden Türk lirasının ima edilen oynaklığında iyileşme sağlanmıştır (Grafik 1.1.4).

Grafik 1.1.3.
Son Dönemde Kur Takası Getiri Eğrisi
(Yüde)



Grafik 1.1.4.
Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı*
(1 Ay Vadeli, Yüde)



2017 yılının ilk çeyreğinde, TCMB fonlama maliyetindeki yükselişe karşın finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve kamu kredi garantileri sayesinde, kredi koşulları toparlanmaya devam etmiştir. Makroihtiyati politikaların ve krediye erişimi desteklemek için alınan diğer önlemlerin etkisiyle, bu dönemde gerek tüketici gerekse ticari kredi faizlerindeki artış TCMB ortalama fonlama maliyetindeki yükselişe kıyasla sınırlı düzeyde kalmıştır (Grafik 1.1.5). Kredi Garanti Fonu destekli kredilerdeki hızlı artışın da katkısıyla son aylarda Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinin ivme kazandığı gözlenmektedir (Grafik 1.1.6).

Grafik 1.1.5.

Kredi Faizleri

(Ayrı Veriler, Yıllık Faizler, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, Yüzdeler)

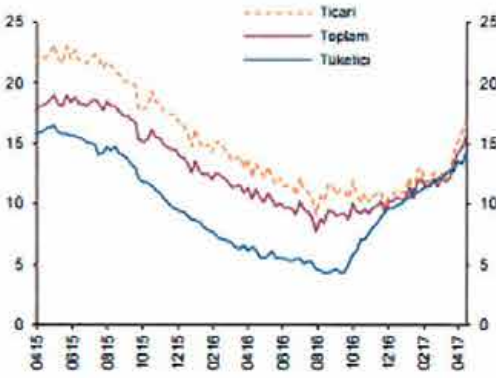


** Ticari (KİH), ticari kredi karlı ve sıfır faizli krediler hariç ticari kredilere ilişkin faizleri yansıtmaktadır.
Kaynak: TCMB.

Grafik 1.1.6.

Kredilerin Yıllık Büyüme Hızları

(Kur Etkisinden Arındırılmış, Yüzdeler Değişim, Yıllık)



Kaynak: TCMB.

(*) Merkez Bankası Finansal Raporlarında derlenmiştir.

5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3.1. Antalya İli⁵

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

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

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m²'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır. Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Bakanlar Kurulu kararınca işletmesi özel sektöre verilmiştir. Bu amaçla %36'sı kamuya geri kalan %64'lük kısmı ise ASBAŞ'a verilmiştir.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

5.3.2. Muratpaşa İlçesi⁶

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

Muratpaşa, Doğuda Aksu İlçesi, Kuzeyde Kepez ilçesi, Batıda Konyaaltı ilçesi, Güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. Muratpaşa ilçe merkezi Akdeniz kıyısında 8804 hektarlık alana yerleşmiştir. İlçe mülki alanı 92 Km²'dir. İlçenin toplam olarak 20 km. sahil kıyı şeridi vardır. Bölgenin topoğrafik yapısı düze yakın engebesiz sayılabilecek özellikte olup düzgün yapılaşmaya izin verecek eğimdedir.

Bölgenin tamamı 2. derece deprem kuşağı etkisinde kalmaktadır.

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

⁶ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Satılık Arsa Emsal Araştırmaları :

- **T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı :** Taşınmaza Yakın konumda Dumlupınar Bulvarı üzerinde konumlu yeni adliye sarayına komşu olan 8980,90m² yüzölçümlü 4520 ada 140 parsel 22.07.2013 tarihinde Özelleştirme idaresi başkanlığı tarafından 45.550.000TL* bedelle satılmıştır. Emsal:3 - 10 kat ve Turizm-Ticaret Alanı (karma) yapılaşma şartlarına sahiptir. (Birim Değer: ~7.050,-TL/m²) (*Satış fiyatına TCMB enflasyon hesaplama modülü ile satış zamanı düzeltilmesi getirilmiştir.)
- **T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı :** Taşınmaza Yakın konumda 100. Yıl Bulvarı üzerinde, yeni Büyükşehir Belediye Binası kuzeyinde konumlu olan 4900,00m² yüzölçümlü 12669 ada 5 parsel 16.07.2014 tarihinde Özelleştirme idaresi başkanlığı tarafından 16.540.000TL* bedelle satılmıştır. Emsal:2 - 7 kat (23,50m) ve Ticaret Alanı yapılaşma şartlarına sahiptir. (Birim Değer: ~4.312,-TL/m²) (*Satış fiyatına TCMB enflasyon hesaplama modülü ile satış zamanı düzeltilmesi getirilmiştir.)
- **GMB Group Emlak (506 765 10 90):** Taşınmaza yakın konumda Fabrikalar mahallesi sınırları içinde Fikri Erten Caddesine cepheli, Özdilek ve Kipa AVM ile Erasta AVM arasında konumlu 4992m² yüzölçümlü Merkezi İş Alanı imarlı Ayrık Nizam E=1,50 yapılaşma koşullarına sahip 29010 ada 2 parsel 9.500.000USD bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer:~6.794,-TL/m²) (USD kuru: 3,57TL)
- **Realty World Emlak Hatice Hanım (506 397 11 62):** Kundu Turizm Bölgesinde Turizm Bulvarına cepheli 12.000m² yüzölçümlü “Ticari-Turizm Alanı” imarlı E=0,80 7 kat inşaat izni olan arsanın 17.000.000,-Euro (68.000.000,-TL) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~5.667,-TL/m²)
- **Zeydan İnşaat Satış Ofisi (545 321 21 29):** Konyaaltı Arapsuyu Mahallesi’nde, Denize sıfır konumda (karayolu arkası) “Ticari- Turizm Alanı” imarlı E: 0,80 H:serbest yapılaşma şartına sahip 3080m² alanlı arsanın 8.470.000,-Euro (33.880.000,-TL) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~11.000,-TL/m²)



Satılık Konut Emsal Araştırmaları :

- **Kıvrak Emlak (542 605 91 78):** Bahçelievler Mahallesi'nde, Konyaaltı Caddesi üzerinde Deniz ve Atatürk Parkı manzarasına bakan konumda yaklaşık 40 yaşında 8 katlı binanın 1. katında 2+1 ve 125 m² dairenin 650.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~5.200 TL/m²)
- **E.G.E Yatırım Emlak (542 247 15 35):** Bahçelievler Mahallesi'nde, Konyaaltı Caddesi üzerinde Deniz ve Atatürk Parkı manzarasına bakan konumda yaklaşık 40 yaşında 8 katlı binanın 8. katında 4+1 ve 300 m² dairenin 1.600.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~5.333 TL/m²)
- **Remax Exper Tuba Karcı (535 853 95 47):** Bahçelievler Mahallesi'nde, Konyaaltı Caddesi üzerinde Deniz ve Atatürk Parkı manzarasına bakan konumda yaklaşık 40 yaşında 7 katlı binanın 6. katında 3+1 ve 185 m² içi yenilenmiş dairenin 1.450.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~7.838 TL/m²)
- **Remax Exper Aylin Kılavuz (533 239 02 81):** Bahçelievler Mahallesi'nde, Konyaaltı Caddesi üzerinde Deniz ve Atatürk Parkı manzarasına bakan konumda yaklaşık 40 yaşında 7 katlı binanın 4. katında 3+1 ve 165 m² ofis olarak kullanılan dairenin 850.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~5.151 TL/m²)
- **Fenix Yapı (534 788 10 79):** Bahçelievler Mahallesi'nde, piri Reis Caddesi üzerinde Deniz ve karayolları bölge müdürlüğü parkı manzarasına bakan konumda yeni inşa edilmiş 5 katlı binanın 5. katında 5+1 ve 300 m² dairenin 1.530.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~5.100 TL/m²)
- **Say-in Emlak (538 841 90 95):** Meltem Mahallesi'nde, konu taşınmazın kuzeyinde konumlu kooperatif olarak inşa edilmiş yaklaşık 30 yaşında Özlem Sitesinde ön blokta taşınmazı ve uzak deniz manzarasını görür konumda 8 katlı binanın 7. katında 3+1 tipte ve 140m² beyan edilen dairenin 389.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~2.778 TL/m²)
- **Yasemen Emlak (542 300 08 08):** Meltem Mahallesi'nde, konu taşınmazın kuzeyinde konumlu kooperatif olarak inşa edilmiş yaklaşık 30 yaşında Özlem Sitesinde ara konumdaki blokta 8 katlı binanın 8. katında 3+1 tipte ve 120m² beyan edilen dairenin 315.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~2.625 TL/m²)
- **Realty World Emlak Hatice Hn. (506 397 11 62):** Meltem Mahallesi'nde, konu taşınmazın kuzeyinde konumlu yaklaşık 30 yaşında kooperatif olarak inşa edilmiş 8 katlı binanın 3. katında 3+1 tipte ve 150m² beyan edilen doğalgaz kombili dairenin 370.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~2.467 TL/m²)



- **Mes Gayrimenkul (535 335 55 87):** Meltem Mahallesi'nde, konu taşınmazın kuzeybatısında uzaktan stadyumu görür konumda yaklaşık 30 yaşında kooperatif olarak inşa edilmiş 13 katlı binanın 5. katında 3+1 tipte ve 145m² beyan edilen dairenin 325.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~2.241 TL/m²)

Satılık Dükkan Emsal Araştırmaları :

- **GSG Emlak (543 804 77 98):** Güvenlik Mahallesi'nde, Toroslar Caddesi üzeri konumlu, yeni inşa edilmiş kapalı otoparklı binanın zemin katında yer alan bodrum,zemin, asma katlı 150 m² dükkanın 600.000 TL bedel ile satılık aynı zamanda 2750TL/ay kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~4.000 TL/m²)
- **Şans Emlak (536 600 46 22):** Varlık Mahallesi'nde, Kazım Karabekir Caddesi üzerinde Devlet hastanesi karşısında konumlu, yaklaşık 20 yaşında binada eczane olmaya müsait tek bölümlü 70 m² dükkanın 500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~7.143 TL/m²)
- **Kaplan İnşaat (530 761 88 14):** Bahçelievler Mahallesi'nde, 100. Yıl Caddesi üzerinde yaya üst geçit ayağına cepheli yaklaşık 25 yaşında binada 3 bölümlü, Bodrum 150m², zemin 100 m², asma kat 70m² olmak üzere toplam 320m² dükkanın 700.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~2.188,-TL/m²)
- **Sahibi Ahmet Bey (546 239 26 43):** Varlık Mahallesi'nde, Kazım Karabekir Caddesi üzerinde Defterdarlık karşısında konumlu, yaklaşık 20 yaşında binada içinde banka şubesi olan 250 m² dükkanın 1.150.000 TL bedel ile satılık olduğu içinde kiracının 4500TL/ ay oturduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~4.600 TL/m²)
- **Talip Yörükoğlu Emlak Olcay Bey (532 494 27 68):** Bahçelievler Mahallesi'nde, Konyaaltı Caddesi üzerinde konumlu 2 bölümlü, zemin 400 m², asma kat 350m² olmak üzere toplam 750m² dükkanın 15.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~20,-TL-ay/m²)



6.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

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

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

Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçüm (m ²)	8980,90	4900,00	4992,00	12000,0	3080,00
İmar Fonksiyonu	Ticaret-Turizm-Konut-	Ticaret	Ticaret	Ticaret-Turizm	Ticaret-Turizm
Yapılaşma Şartları	E:3,00	E:2,00	E:1.50	E:0,80	E:0,80
	H: Serbest	H: 23,50	H: Serbest	H:23,50	H:Serbest
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	7050,00	4312,00	6794,00	5677,00	11000,00
Pazarlık Payı	0%	0%	5%	5%	10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	7050,00	4312,00	6454	5393	9900
Büyüklik Düzeltmesi	-10%	-25%	-25%	-10%	-30%
Konum Düzeltmesi	+30%	+10%	-5%	-50%	-210%
İmar Fonksiyonu Düzeltmesi	-50%	-25%	+5%	40%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	4.935,00	4.743,20	4.840,50	4.314,40	4.950,00
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	(4756,62) ~ 4.750				

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



Yapılan analizler sonucu emsal karşılaştırma yöntemi ile söz konusu parsel için m² birim değeri olarak 4.750 TL/m² takdir ve hesap olunmuştur. Buna göre parselin toplam değeri;

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

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

Müşterimizin isteği doğrultusunda taslak halinde olan Ticaret-Konut imar fonksiyonu ve Emsal İnşaat Alanı 60.000m² olacak şekilde proje geliştirmesi yapılmıştır.

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

- Parselin Ticaret-Konut Alanı olarak belirlenen imar fonksiyonunda ve Emsale Dahil İnşaat Alanının 60.000m² olacağı kabul edilmiştir.

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

- Satılabilir toplam inşaat alanı, emsale dahil inşaat alanının 1,20 katı kadar olacağı varsayılmıştır.
- Toplam inşaat alanının, emsal alanının 1,50 katı kadar olacağı varsayılmıştır.
- Proje bünyesinde elde edilecek emsal alanları, inşaat alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (M ²)	SATILABİLİR ALAN (M ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)
Ticaret	60.000,00	21.600,00	27.000,00
Konut		50.400,00	63.000,00

- Proje genelinde m² bazında 2017 yılı için ortalama birim satış değerlerinin; Ticaret alanlarında 12.000,-TL/m², Konut alanlarında 8.500 TL/m² olacağı kabul edilmiştir.
- Bu değerlerin yıllara göre %10 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Projede ticari ünite satışlarının 2018 yılı için %5'i, 2019 yılında %30'unun, 2020 yılında %40'ının, 2021 yılında %25'inin gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- Projede konut satışlarının 2018 yılı için %10'u, 2019 yılında %30'unun, 2020 yılında %40'ının, 2021 yılında %20'sinin gerçekleşeceği kabul edilmiştir.



- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İlgili parselde yapılması öngörülen proje için arsa sahibinin %45 hasılat payının olacağı varsayılmıştır.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır. Buna göre 15 Ocak 2020 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet tahvili baz alınmıştır. (Kupon Faizi:5,25 Kupon Dönemi:6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=5,25 x 2 =10,50 alınmış olup Risk Primi: 4,50 olarak kabul edilmiştir.)

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam gelirlerinin bugünkü değeri **612.873.988,00-TL** olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri (TL)	612.873.988,00
Hasılat Payı	%45
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı (TL)	275.793.295,00

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

Ayrıca Müşterimizin isteği doğrultusunda bilgi amaçlı olarak taslak aşamasında olan imar planı verilerine göre (Konut+Ticaret ve Emsale dahil inşaat alanı 60.000m²) Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi de uygulanmıştır. Bu metod taslak halinde olan imar verilerinin yanı sıra başkaca tahminler ve istikrarlı bir ekonomiye dayalı projeksiyonlara bağlı olduğundan bulunan değer özel değerdir. Bilgi amaçlı olarak madde 6.3 de sunulmuştur.



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

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

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

	TL	USD
1 Adet Parselin KDV Hariç Özel Değeri *	190.000.000,00	53.221.288,51
1 Adet Parselin KDV Dahil Özel Değeri	224.200.000,00	62.801.120,45

- *Parselin rapor içeriğinde detayları aktarılan öneri/taslak imar planı koşullarında olabileceği değeri yansıtmaktadır.
- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,57 TL kullanılmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- İş bu raporda detayları aktarılan parselin mevcut durumu itibarı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında,500-999 TL arası olanlar %8 oranında,1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

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

EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Plan Örneği ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri