

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ'NDE YER ALAN
8989 ADA 16 PARSEL ÜZERİNDEKİ
HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ
(13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	16.10.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR NO	ATA-1910107
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞ MERKEZİ BİNASI (HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ)
DEĞERLEME ADRESİ	HAŞİM İŞCAN MAHALLESİ, RECEP PEKER CADDESİ, NO: 10, MURATPAŞA/ANTALYA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Belgesi
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 13 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gaziosmanpaşa Mah. Arjantin Caddesi No:28 06680 Çankaya / ANKARA

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 13 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ATA-1910107 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Metin EVLEK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1410006	ATA-1510006	ATA-1611007
Rapor Tarihi	30.12.2014	30.12.2015	29.12.2016
Rapor Konusu	13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞ MERKEZİ BİNASI (HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ)	13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞ MERKEZİ BİNASI (HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ)	13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞ MERKEZİ BİNASI (HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ)
Raporu Hazırlayanlar	Serdar ETİK - A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR - Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR - Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	14.241.410	16.612.000	18.120.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	ANTALYA
İlçesi	:	MURATPAŞA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	HAŞİMİŞCAN
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	8989
Parsel No	:	16
Alanı	:	2.012,00 m ²
Vasfı	:	BETONARME BİNA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm Bilgileri:

Kat No	Bağımsız Böl. No	Arsa Pay/Payda	Bağ. Böl. Niteliği	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yevmiye No	Malik
ZEMİN-GALERİ	1	350/855	İŞYERİ DUBLEKS DEPOLU	31	2999	18.07.2003	4922	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ZEMİN-GALERİ	2	4/855	İŞYERİ DUBLEKS	31	3000	18.07.2003	4922	
ZEMİN-GALERİ	3	200/855	İŞYERİ DUBLEKS DEPOLU	31	3001	18.07.2003	4922	
1	4	44/855	İŞ YERİ	31	3002	18.07.2003	4922	
2	5	32/855	İŞ YERİ	31	3003	18.07.2003	4922	
3	6	32/855	İŞ YERİ	31	3004	18.07.2003	4922	
4	7	32/855	İŞ YERİ	31	3005	18.07.2003	4922	
5	8	32/855	İŞ YERİ	31	3006	18.07.2003	4922	
6	9	32/855	İŞ YERİ	31	3007	18.07.2003	4922	
7	10	32/855	İŞ YERİ	31	3008	18.07.2003	4922	
8	11	32/855	İŞ YERİ	31	3009	18.07.2003	4922	
9	12	32/855	İŞ YERİ	31	3010	18.07.2003	4922	
1BODRUM	13	1/855	TRAFO	31	3011	18.07.2003	4922	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Muratpaşa Tapu Müdürlüğü Takbis sistemi üzerinden 14.11.2019 tarihinde alınmış olan ve müşteri tarafından tarafımıza ibraz edilen taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde;

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Eklenti: E1-E2 özel depo

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 13 adet bağımsız bölümün son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili belediyeden alınan ekte sunulan belgeye göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Konu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, YY [Yeni Yapı Yapılabilecek Parseller. (Mevcut yapı parseli veya boş parseller)] alanında kalmaktadır. İnşaat tarzı Bitişik Nizam, Kat Adedi: 3 Kat, TAKS:0.60, KAKS:1.80 olarak yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin bulunduğu bölge, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurul' unun 27.12.2010 tarih ve 4714 sayılı kararı ile uygun bulunan Antalya Kent Merkezi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında kalan Haşimişcan Mahallesi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan Değişikliği Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 18.02.2011 tarih ve 104/5 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca onaylanmıştır.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 8989 ada 16 parsel numaralı taşınmazın imar durumu ile ilgili Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın 18.02.2011 tarihi öncesinde, taşınmazın inşa edildiği tarihi de kapsayan dönemdeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre yapılaşma koşullarının; Ticari alanda, batıdan bitişik nizam inşaat tarzında, Hmax= 35,50 m., 3 kat bodrum yapılabilecek ve 3.bodrum kat garaj olacak şekilde Toplam İnşaat Alanı: 5.199 m², Ön ve arka bahçe çekme mesafesi: 5 m, yan bahçe çekme mesafesi (batı): 12.50 m, yan çekme mesafesi (doğu): 7 m şeklinde olduğu bilgisi alınmıştır.

Ancak değerlendirme tarihi itibarıyla taşınmazın, yukarıda belirtilen yeni imar plan değişikliği yapılaşma şartlarının geçerli olduğu, söz konusu taşınmazın yıkılıp yeniden inşaa edilmesi durumunda mevcut imar koşullarına göre inşaa edilmesi gerektiği muhakkak olup, mevcut yapının yapı kullanma izin belgesinin bulunmasından dolayı yapı ömrü süresince kazanılmış hakkı bulunduğu öğrenilmiştir. Bu nedenle mevcut imar durumunun taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ait 08.02.1999 tarih 01/22 sayılı onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Dosyada yapılan incelemelerde taşınmaz için Muratpaşa Belediyesi tarafından düzenlenmiş, 08.02.1999 tarih, 01/22 sayılı yapı ruhsatı ile ana taşınmazın tamamı için düzenlenmiş olan 28.11.2001 tarih, 04/44 sayılı genel iskan belgesi ve değerlemeye konu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 nolu bağımsız bölümler için düzenlenmiş olan 19.06.2003 tarih, 22/18 sayılı yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapı ruhsatı; yol kotu altında 3 kat ve yol kotu üstünde 10 kat olmak üzere toplam 13 katlı, 3 adet dükkan, 9 adet büro ve 1 adet trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm ve 11.640 m² kapalı alana sahip 3-B yapı sınıfında bina için düzenlenmiştir. Yapı kullanma izin belgesi ise bağımsız bölümler için düzenlendiğinden dolayı, toplam yapı alanı olarak 6496 m² olarak görünmektedir. Yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesindeki toplam yapı alanı arasındaki fark otopark, vs. gibi ortak alanlardan kaynaklanmaktadır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın belediye dosyasında görülen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Ancak mevcutta bağımsız bölümler içerisinde plan açısından kullanım amacına yönelik değişiklikler yapıldığı gözlemlenmiş olup, söz konusu imalatların düzeltilebilir ve projesine uygun hale dönüştürülebilir nitelikte olduğu düşünülmektedir. Yapılan bu basit değişikliklerin imar mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca yapı ruhsatında ya da yapı kullanım izninde herhangi bir değişiklik gerektirmediği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce inşaa edilmiştir. Bu nedenle yapı denetimine tabi değildir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi, Recep Peker Caddesi üzerinde, 8989 ada 16 parsel numaralı arsa üzerinde yer alan, 1, 2, 3 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 bağımsız bölüm numaralı işyerleri ve 13 bağımsız bölüm numaralı trafo birimlerinden oluşan iş merkezi binasıdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi sınırları içerisinde, şehrin ilk yerleşim yerlerinden olan ve halihazırda şehrin merkezi kabul edilen, tarihi Kaleiçi Bölgesinin doğu kenarı boyunca uzanan Atatürk Caddesi ile Recep Peker Caddesi'nin kesişim noktasına 100 m. mesafede, Recep Peker Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazın konumlandığı bölge şehrin eski yerleşim bölgelerinden olup, ağırlıklı olarak 20 yaş ve üzeri, 5-10 katlı, betonarme yapılar bulunmaktadır. Bölgede ticari hareketlilik merkezi konumundan dolayı oldukça yoğun olup, özellikle ana caddeler üzerinde olmak üzere bölgedeki yapılar ağırlıklı olarak dükkan, mağaza ve büro olarak ticari amaçlı kullanılmaktadır. Bölge gelişimini tamamlanmış olup, çevredeki tarihi yapılaşmaların bir çoğu koruma alanında kalmaktadır.

Taşınmaz, şehrin eski ilk yerleşim bölgesi olan tarihi Kaleiçi semtinin hemen doğu tarafında, Hadrianus Kapısı'nın (Üç Kapılar) hemen karşısından doğuya doğru devam eden Recep Peker Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz, yakın çevresindeki Hadrianus Kapısı'na 100 m., Dönerciler Çarşısına yaklaşık 250 m., Antalya Lisesi'ne 100 m. mesafede konumlandırılmıştır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaz, şehir merkezinde, Recep Peker Caddesi üzerinde yer almakta olup bir çok sosyal ve idari merkezlere yürüme mesafesindedir. Şehrin en merkezi bölgesinde konumlu olması nedeniyle ulaşım, toplu taşıma araçları ve karayolu ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Taşınmaza ulaşım, Atatürk Caddesi üzerinden güneye doğru ilerlerken, Hadrianus Kapısı'nın karşısından, soldan bağlanan Recep Peker Caddesi'ne dönülerek sağlanır. Taşınmaz Recep Peker Caddesi'ne girilince yaklaşık 100 m. sonra, sağ kolda yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşımışcan Mahallesi, Recep Peker Caddesi üzerinde konumlu, 10 kapı nolu, 8989 ada, 16 parsel numaralı, 2012 m² arsa üzerinde yer alan, 3 adet dükkan, 9 adet işyeri ve 1 adet trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölümden oluşan iş merkezi binasıdır.

8989 ada 16 nolu parsel üzerinde yer alan Haşım İşcan İş Merkezi, B.A.K. yapı tarzında, batıdan bitişik nizam, onaylı yapı ruhsatına ve mimari projesine göre toplam 11.640 m² kapalı alana sahip olup, 3 bodrum kat + zemin kat + galeri kat + 9 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı olarak inşa edilmiştir.

Mevcutta bina dahilindeki dükkan vasıflı 1 nolu bağımsız bölüm Migros Alışveriş Merkezi tarafından; dükkan vasıflı 2 nolu ve işyeri vasıflı 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 nolu bağımsız bölümler boş durumda olup, dükkan vasıflı 3 nolu bağımsız bölüm ise Saray Kahvecisi isimli cafe olarak kullanılmaktadır. 13 nolu bağımsız bölüm trafo vasıflı olup, iş merkezinin ortak kullanımına yönelik olarak kullanılmaktadır.

Ana Taşınmaz Özellikleri:

3.Bodrum kat: Mimari projesine göre ve mevcutta **1923 m²** kullanım alanına sahip olup, otopark ve sığınak bölümlerinden oluşmaktadır.

2.Bodrum kat: Mimari projesine göre ve mevcutta **1903 m²** kullanım alanına sahip olup, otopark ve 1 nolu bağımsız bölüm eki depo (439 m²) bölümlerinden oluşmaktadır.

1.Bodrum kat: Mimari projesine göre ve mevcutta **1887 m²** kullanım alanına sahip olup, otopark, sığınak, güvenlik, ana tablo elektrik odası, orta gerilim elektrik odası, jeneratör odası, 13 nolu bağımsız bölüm trafo (10 m²), 2 nolu bağımsız bölüm eki E1 depo (261 m²) ve 3 nolu bağımsız bölüm eki depo (254 m²) bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcutta sığınak bölümünün bir kısmının otopark alanına dahil edildiği, bir kısmının da teknik oda olarak düzenlendiği görülmüştür.

Zemin Kat: Mimari projesine göre ve mevcutta **1224 m²** kullanım alanına sahip olup, ofis bölümleri bina girişi, 1 nolu bağımsız bölüm dükkan (714 m²), 2 nolu bağımsız bölüm dükkan (39 m²) ve 2 nolu bağımsız bölüm eki E2 depo (49 m²), 3 nolu bağımsız bölüm dükkan (265 m²) bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcutta üst katlar ile birlikte kiralanarak Final Kurumları tarafından kullanılmış olup 2 nolu dükkanın bina giriş holü ile birleştirilerek kullanılmış olduğu, 2 nolu bağımsız bölüm eki E2 deponun ise yönetim odası olarak düzenlendiği görülmüştür.

Galeri Kat: Mimari projesine göre ve mevcutta **1238 m²** kullanım alanına sahip olup, 1 nolu bağımsız bölüm eki (779 m²), 2 nolu bağımsız bölüm eki (39 m²), 3 nolu bağımsız bölüm eki (265 m²) bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcutta 1 nolu bağımsız bölüm içerisinde kalan galeri boşluğu ve merdivenin iptal edilerek kapatıldığı ancak kullanılmadığı gözlemlenmiştir.

1. Normal Kat: Mimari projesine göre ve mevcutta **289 m²** kullanım alanına sahip olup, 4 nolu bağımsız bölüm işyeri (287 m²) bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcutta dersane kullanımına yönelik olarak büro hizmetleri odası, kurucu odası, müdür odası, yardımcı hizmetliler odası, arşiv ve wc olarak düzenlendiği; ayrıca galeri kat üzerinde kalan açık teras bölümünde, ana binadan ayrı olarak, çelik taşıyıcı sistem ile yaklaşık 135 m² alanlı kantin bölümü inşa edildiği gözlemlenmiştir. Söz konusu kantin eklentisinin, ana binadan ayrı olarak ve sökülebilir nitelikte çelik konstrüksiyon sistem ile inşa edildiğinden dolayı taşınmaza etkisi olmadığı görülmüştür.

2. Normal Kat: Mimari projesine göre ve mevcutta **355 m²** kullanım alanına sahip olup, 5 nolu bağımsız bölüm işyeri (350 m²) bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcutta dersane kullanımına yönelik olarak 4 adet derslik, müdür yardımcısı odası, rehberlik odası, fotokopi ve eğitim araçları odası ve wc olarak düzenlendiği gözlemlenmiştir.

3. Normal Kat: Mimari projesine göre ve mevcutta **403 m²** kullanım alanına sahip olup, 6 nolu bağımsız bölüm işyeri (385 m²) bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcutta dersane kullanımına yönelik olarak 6 adet derslik, bölüm odası ve wc olarak düzenlendiği gözlemlenmiştir.

4. Normal Kat: Mimari projesine göre ve mevcutta **403 m²** kullanım alanına sahip olup, 7 nolu bağımsız bölüm işyeri (385 m²) bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcutta dersane kullanımına yönelik olarak 6 adet derslik, rehberlik odası ve wc olarak düzenlendiği gözlemlenmiştir.

5. Normal Kat: Mimari projesine göre ve mevcutta **403 m²** kullanım alanına sahip olup, 8 nolu bağımsız bölüm işyeri (385 m²) bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcutta dersane kullanımına yönelik olarak 2 adet derslik, öğretmenler odası, müdür yardımcısı odası, yayın arşiv ve dosya odası ve wc olarak düzenlendiği gözlemlenmiştir.

6. Normal Kat: Mimari projesine göre ve mevcutta **403 m²** kullanım alanına sahip olup, 9 nolu bağımsız bölüm işyeri (385 m²) bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcutta dersane kullanımına yönelik olarak 6 adet derslik, bölüm odası ve wc olarak düzenlendiği gözlemlenmiştir.

7. Normal Kat: Mimari projesine göre ve mevcutta **403 m²** kullanım alanına sahip olup, 10 nolu bağımsız bölüm işyeri (385 m²) bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcutta dersane kullanımına yönelik olarak 6 adet derslik, rehberlik odası ve wc olarak düzenlendiği gözlemlenmiştir.

8. Normal Kat: Mimari projesine göre ve mevcutta **403 m²** kullanım alanına sahip olup, 11 nolu bağımsız bölüm işyeri (385 m²) bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcutta dersane kullanımına yönelik olarak 6 adet derslik, müdür yardımcısı odası ve wc olarak düzenlendiği gözlemlenmiştir.

9. Normal Kat: Mimari projesine göre ve mevcutta **403 m²** kullanım alanına sahip olup, 12 nolu bağımsız bölüm işyeri (385 m²) bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcutta dersane kullanımına yönelik olarak yönetim kurulu başkanı odası, toplantı odası, kütüphane ve wc olarak düzenlendiği gözlemlenmiştir.

Ana taşınmaz toplamda **11.640 m²** kapalı kullanım alanına sahiptir. Belediye dosyasında görülen yapı ruhsatı ve genel iskan belgesindeki toplam inşaat alanı 11.640 m² olup, yapı kullanma izin belgesinde ortak kullanım alanları hariç olarak yalnızca bağımsız bölümlerin kullanım alanları belirtildiğinden dolayı toplam alan 6.496 m² olarak görünmektedir.

Bağımsız Bölüm Özellikleri:

1 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 2. bodrum, zemin, galeri katlarında ve binaya Recep Peker Caddesi yönünden bakılınca sağ tarafta konumlu dükkan olup, 2. bodrum katta 439 m², zemin katta 714 m², galeri katta 779 m² olmak üzere toplam **1.932 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Migros Alışveriş Merkezi olarak kullanılmaktadır.

2 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 1. bodrum, zemin, galeri katlarında ve binaya Recep Peker Caddesi yönünden bakılınca ortada konumlu dükkan olup, 1. bodrum katta 261 m², zemin katta 39 m² dükkan ve 49 m² depo, galeri katta 39 m² olmak üzere toplam **388 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Lisesi bünyesinde kullanılmıştır. Halihazırda boş durumdadır.

3 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 1. bodrum, zemin, galeri katlarında ve binaya Recep Peker Caddesi yönünden bakılınca sol tarafta konumlu dükkan olup, 1. bodrum katta 254 m², zemin katta 265 m², galeri katta 315 m² olmak üzere toplam **834 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta cafe olarak kullanılmaktadır. Mevcutta galeri katında cadde cephesinde projesinde pencere olmayan kısımlarında pencere açıldığı gözlemlenmiştir.

4 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 1. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **287 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Lisesi bünyesinde kullanılmıştır. Halihazırda boş durumdadır.

5 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 2. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **350 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Lisesi bünyesinde kullanılmıştır. Halihazırda boş durumdadır.

6 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 3. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **385 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Lisesi bünyesinde kullanılmıştır. Halihazırda boş durumdadır.

7 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 4. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **385 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Lisesi bünyesinde kullanılmıştır. Halihazırda boş durumdadır.

8 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 5. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **385 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Lisesi bünyesinde kullanılmıştır. Halihazırda boş durumdadır.

9 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 6. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **385 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Lisesi bünyesinde kullanılmıştır. Halihazırda boş durumdadır.

10 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 7. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **385 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Lisesi bünyesinde kullanılmıştır. Halihazırda boş durumdadır.

11 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 8. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **385 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Lisesi bünyesinde kullanılmıştır. Halihazırda boş durumdadır.

12 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 9. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **385 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Lisesi bünyesinde kullanılmıştır. Halihazırda boş durumdadır.

13 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 1. bodrum katında konumlu trafo olup, brüt **10 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta bina ortak kullanımına yönelik olarak kullanılmakta olup bu nedenle değerlemede hesaba dahil edilmemiştir.

ANA GAYRİMENKUL KAT ALANLARI		
Kat No	Yasal Alanı	Mevcut Alanı
3. Bodrum	1.923 m ²	1.923 m ²
2. Bodrum	1.903 m ²	1.903 m ²
1. Bodrum	1.887 m ²	1.887 m ²
Zemin	1.224 m ²	1.224 m ²
Galeri	1.238 m ²	1.238 m ²
1. Kat	289 m ²	289 m ²
2. Kat	355 m ²	355 m ²
3. Kat	403 m ²	403 m ²
4. Kat	403 m ²	403 m ²
5. Kat	403 m ²	403 m ²
6. Kat	403 m ²	403 m ²
7. Kat	403 m ²	403 m ²
8. Kat	403 m ²	403 m ²
9. Kat	403 m ²	403 m ²
TOPLAM	11.640 m²	11.640 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM KULLANIM ALANLARI		
B.B. No	Yasal Alanı	Mevcut Alanı
1 Nolu B.B.	1.932 m ²	1.932 m ²
2 Nolu B.B.	388 m ²	388 m ²
3 Nolu B.B.	834 m ²	834 m ²
4 Nolu B.B.	287 m ²	287 m ²
5 Nolu B.B.	350 m ²	350 m ²
6 Nolu B.B.	385 m ²	385 m ²
7 Nolu B.B.	385 m ²	385 m ²
8 Nolu B.B.	385 m ²	385 m ²
9 Nolu B.B.	385 m ²	385 m ²
10 Nolu B.B.	385 m ²	385 m ²
11 Nolu B.B.	385 m ²	385 m ²
12 Nolu B.B.	385 m ²	385 m ²
13 Nolu B.B.	10 m ²	10 m ²
TOPLAM	6.496 m²	6.496 m²

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bina içerisinde bodrum katlardaki otopark bölümlerinde zeminler beton kaplı, duvar ve tavanlar plastik boyalıdır. Otopark bölümlerinde mekanik havalandırma sistemi bulunmaktadır. 1 Nolu bağımsız bölümde yer alan Migros Alışveriş Merkezi içerisinde zeminler seramik kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Dış doğramalar alüminyumdan mamuldür. 3 nolu bağımsız bölümde ise zeminler granit seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavan kaplıdır. Katlar arası merdivenler demir ferfojedi. Dış doğramaları alüminyumdan mamul ve kısmen giydirmedir. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 nolu bağımsız bölümlerde yer alan Final Lisesinin kullanmış olduğu kısımlar içerisinde ise zeminler koridor, depo ve dersliklerde seramik, öğrenci işleri ofisi, müdür ve müdür yardımcısı odası, bölüm odası ve rehberlik odası bölümlerinde PVC kaplıdır. Duvar ve tavanlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. İç kapılar ahşaptan mamül olup, dış doğramalar alüminyumdan mamuldür. Bina merdiven ve asansör holünde sahanlıklar ve merdiven basamakları granit kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Her katta bay ve bayan wc'ler bulunmaktadır. Tüm Wc'lerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	BİTİŞİK
Yapı Sınıfı	:	3-B
Kullanım Amacı	:	TİCARİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	MERKEZİ SİSTEM KLİMA
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	GRANİT VE CAM GİYDİRME CEPHE KAPLAMASI
Park Yeri	:	KAPALI OTO PARK
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	ŞEHİR VE DENİZ MANZARASI
Cephesi	:	GÜNEY-DOĞU-KUZEY
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Antalya İli

Antalya, Türkiye'nin güneyinde, Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Türkiye'nin en çok turist alan ilidir. Toplam nüfusu 2.426.356'dır. 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.



Harita 1: Antalya'nın Konumu

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 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Antalya'nın Toplam Nüfusu 2.426.356 kişidir.

4.1.2 - Muratpaşa İlçesi

Toplam nüfusu 495.688' dir. 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 içerisinde yer almaktadır. 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 Meydankavağı'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.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Muratpaşa' nın Toplam Nüfusu 495.688 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü, Muratpaşa Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi ve ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * İskan izni alınmış ve kat mülkiyetine geçmiş bir yapıdır.
- * Cadde cephesi büyük olmasından dolayı tabela ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- * Üst katlardan deniz ve tarihi kaleiçi semti manzaralıdır.
- * Kalite malzeme ve işçilikle inşa ve dekore edilmiş bir yapıdır.
- * Kat mülkiyeti kurularak kat bazında ayrı ayrı bağımsız bölümlere ayrılmış olduğundan dolayı, parça parça olarak daha geniş bir alıcı kitlesine hitap etme potansiyeli bulunmaktadır.
- * 3 katlı ve yüksek kapasiteli kapalı otopark imkanına sahiptir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kısmen ticari potansiyeli sınırlı olan tali cadde üzerinde konumludur.
- * Taşınmazın yer aldığı parselin Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında yapılaşma koşullarının değiştirilmesi sonucunda mevcut binanın yıkılıp yeniden inşaa edilmesi durumunda inşaat hakkı azaltılmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Reimer Emlak

Tel 0 (242) 228 11 88

Yakın konumda bulunan zemin katta konumlu olan 100 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 1.380.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu , aylık 10.000.-TL/Ay kira getirisinin olacağı bilgisi verilmiştir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazların bulunduğu binanın konumuna göre daha iyidir.

SATILIK	100 .-M ²	1.380.000 .-TL	13.800 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	10.000 .-TL	100 .-TL/M ²

2 Bey Emlak

Tel AHMET BEY - 0 (542) 411 32 91

Yakın konumda bulunan zemin katta konumlu olan 400 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 4.900.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu , aylık 15.500.-TL/Ay kira getirisinin olduğu bilgisi belirtilmiştir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazların bulunduğu binanın konumuna göre daha iyidir.

SATILIK	400 .-M ²	4.900.000 .-TL	12.250 .-TL/M ²
KİRALIK	400 .-M ²	15.500 .-TL	39 .-TL/M ²

3 Ali Baba Emlak

Tel 0 (242) 311 65 21

Yakın konumda bulunan zemin katta konumlu olan 75 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 750.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu , aylık 4.500.-TL/Ay kira getirisinin bulunduğu belirtilmiştir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazların bulunduğu binanın konumuna göre daha kötüdür.

SATILIK	75 .-M ²	750.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
KİRALIK	75 .-M ²	4.500 .-TL	60 .-TL/M ²

4 TalipYörükoğlu Emlak

Tel 0 (242) 316 42 00

Yakın konumda bulunan zemin katta konumlu olan 550 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 5.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu , aylık 40.000.-TL/Ay kira getirisinin bulunduğu belirlenmiştir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazların bulunduğu binanın konumuna benzerdir.

SATILIK	550 .-M ²	5.000.000 .-TL	9.091 .-TL/M ²
KİRALIK	550 .-M ²	40.000 .-TL	73 .-TL/M ²

5 REALTY WORLD EMLAK

Tel 0 (532) 402 59 43

Yakın konumda bulunan 1.normal katta konumlu olan 250 m² alanlı olarak pazarlanan ofisin 950.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu , aylık 6000.-TL/Ay kira getirisinin bulunduğu belirlenmiştir.

SATILIK	250 .-M ²	950.000 .-TL	3.800 .-TL/M ²
KİRALIK	250 .-M ²	6.000 .-TL	24 .-TL/M ²

6 Remax Emlak

Tel 0 (532) 514 87 80

Yakın konumda bulunan 2.normal katta konumlu olan 200 m² alanlı olarak pazarlanan ofisin 800.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu , aylık 5000.-TL/Ay kira getirisinin bulunduğu belirlenmiştir.

SATILIK	200 .-M ²	800.000 .-TL	4.000 .-TL/M ²
KİRALIK	200 .-M ²	5.000 .-TL	25 .-TL/M ²

7 Avantaj Emlak

Tel 242 316 95 69

Yakın konumda bulunan 2.normal katta konumlu olan 100 m² alanlı olarak pazarlanan ofisin 420.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu , aylık 2.300.-TL/Ay kira getirisinin bulunduğu belirlenmiştir.

SATILIK	100 .-M ²	420.000 .-TL	4.200 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	2.300 .-TL	23 .-TL/M ²

8 Homes Life Emlak

Tel 0 (533) 032 47 13

Yakın konumda bulunan zemin katta konumlu olan 300 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 25.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazların bulunduğu binanın konumuna göre daha kötüdür.

KİRALIK	300 .-M ²	25.000 .-TL	83 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

9 Tolunay Emlak

Tel 0 (532) 652 37 72

Yakın konumda bulunan zemin katta konumlu olan 200 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 15.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazların bulunduğu binanın konumuna göre daha kötüdür.

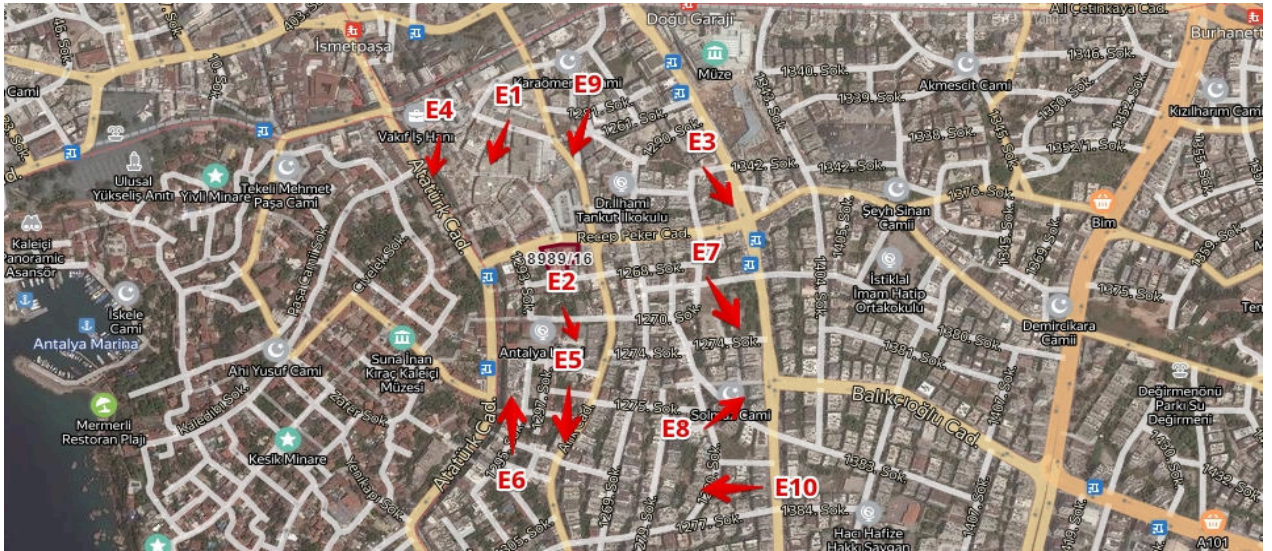
KİRALIK	200 .-M ²	15.000 .-TL	75 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

10 Realty World Emlak

Tel 0 (533) 432 28 58

Yakın konumda bulunan zemin katta konumlu olan 150 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 10.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazların bulunduğu binanın konumuna göre daha kötüdür.

KİRALIK	150 .-M ²	10.000 .-TL	67 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1 NOLU BAĞ.BÖL. İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		4.900.000	5.000.000	950.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	Zemin kat alan	400	550	250
BİRİM M ² DEĞERİ	714	12.250	9.091	3.800
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	Toplam alan 1932	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -5%	KÜÇÜK -20%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	BENZER 20%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-20%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.910	5.513	7.273	4.940

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1 NOLU BAĞ. BÖL. İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 4	EMSAL 8	EMSAL 9
KİRA FİYATI		40.000	25.000	15.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	Zemin kat alan	550	300	200
BİRİM M ² DEĞERİ	714	73	83	75
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	Toplam alan	ORTA KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
	1932	-10%	-30%	-35%
CEPHESİ		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	5%	5%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-40%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	43	36	50	41

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. ve 2. tabloda değerlendirilmesi yapılan taşınmazlardan zemin-galeri katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı bağımsız bölümün bulunduğu katla aynı kat(zemin kat) özelliğine sahip olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, baz alınan bağımsız bölümün özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede kat irtifakı/mülkiyeti kurulmuş, benzer konumlu dükkanların konumlu olduğu caddenin ticari potansiyeline göre zemin kat birim m² satış fiyatlarının 5.000.-TL ile 10.000.-TL civarında; kira değerlerinin ise zemin kat birim m² bazında 35.-TL ile 80.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalarda çok katlı dükkanlarda bodrum kat, asma kat ve normal kat birim değerinin zemin kat değerinden daha az olacağı görülmüştür.

Bölgede ticari binaların normal katında yer alan büyük hacimli ofislerin birim m² satış fiyatlarının 2.500.-TL ile 5.000.-TL civarında, kira değerlerinin ise birim m² bazında 14.-TL ile 25.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; merkezi ve ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir bölgede yer alması, ana ticaret aksı durumundaki Atatürk Caddesi' ne olan yakınlığı, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 1 nolu bağımsız bölümün zemin kat birim m² değeri olarak yaklaşık 5.910.-TL, kira değeri olarak 43.-TL takdir edilmiş olup bodrum kat , galeri kat birim değerinin zemin kat değerinden daha az olacağı kanaatine varılmıştır. Bağımsız bölümün ortalama birim m² değeri öngörülürken bu hususlar dikkate alınmıştır.

* 13 nolu bağımsız bölüm trafo vasıflı olup, binanın ortak kullanımına yönelik olarak faaliyet gösterdiğinden dolayı değerlendirilme kapsamı dışında bırakılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU					
Bağımsız Böl. No.	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	1.932 m ²	3.406 TL/m ²	6.580.000 TL
2	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks	388 m ²	2.606 TL/m ²	1.011.000 TL
3	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	834 m ²	3.549 TL/m ²	2.960.000 TL
4	1	İş Yeri	287 m ²	2.860 TL/m ²	821.000 TL
5	2	İş Yeri	350 m ²	2.860 TL/m ²	1.001.000 TL
6	3	İş Yeri	385 m ²	2.860 TL/m ²	1.101.000 TL
7	4	İş Yeri	385 m ²	2.860 TL/m ²	1.101.000 TL
8	5	İş Yeri	385 m ²	2.860 TL/m ²	1.101.000 TL
9	6	İş Yeri	385 m ²	2.860 TL/m ²	1.101.000 TL
10	7	İş Yeri	385 m ²	2.860 TL/m ²	1.101.000 TL
11	8	İş Yeri	385 m ²	2.860 TL/m ²	1.101.000 TL
12	9	İş Yeri	385 m ²	2.860 TL/m ²	1.101.000 TL
13	1. Bodrum	Trafo	10 m ²	0 TL/m ²	0 TL
TOPLAM			6.496 m²		20.080.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda zemin katta yer alan işyerleri için bölgede kapitalizasyon oranının %3,80-%9,60 gibi geniş bir aralıkta olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 7 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	100	10.000	120.000	1.380.000	8,70%
Emsal 2	400	15.500	186.000	4.900.000	3,80%
Emsal 3	75	4.500	54.000	750.000	7,20%
Emsal 3	550	40.000	480.000	5.000.000	9,60%

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 5	250	6.000	72.000	950.000	7,58%
Emsal 6	200	5.000	60.000	800.000	7,50%
Emsal 7	100	2.300	27.600	420.000	6,57%

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU							
Bağımsız Böl. No.	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Kira Değeri	Yıllık Kira Geliri (TL)	Kap. Oran	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	1.932 m ²	22,1 TL/m ²	511.666 TL	7,00%	7.310.000 TL
2	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks	388 m ²	15,3 TL/m ²	71.370 TL	7,00%	1.020.000 TL
3	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	834 m ²	24,0 TL/m ²	240.178 TL	7,00%	3.431.000 TL
4	1	İş Yeri	287 m ²	15,5 TL/m ²	53.382 TL	7,00%	763.000 TL
5	2	İş Yeri	350 m ²	15,3 TL/m ²	64.260 TL	7,00%	918.000 TL
6	3	İş Yeri	385 m ²	15,3 TL/m ²	70.686 TL	7,00%	1.010.000 TL
7	4	İş Yeri	385 m ²	15,0 TL/m ²	69.300 TL	7,00%	990.000 TL
8	5	İş Yeri	385 m ²	14,5 TL/m ²	66.990 TL	7,00%	957.000 TL
9	6	İş Yeri	385 m ²	14,5 TL/m ²	66.990 TL	7,00%	957.000 TL
10	7	İş Yeri	385 m ²	14,0 TL/m ²	64.680 TL	7,00%	924.000 TL
11	8	İş Yeri	385 m ²	14,0 TL/m ²	64.680 TL	7,00%	924.000 TL
12	9	İş Yeri	385 m ²	14,0 TL/m ²	64.680 TL	7,00%	924.000 TL
13	1.Bodrum	Trafo	10 m ²	0,0 TL/m ²	0 TL	7,00%	0 TL
TOPLAM			6.496 m²		1.408.861		20.128.000

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın konumu, büyüklüğü ve kat mülkiyeti nitelikleri de dikkate alınarak işyeri olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Göre;

13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	20.080.000,00
13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-USD)	3.376.094,96

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımına Göre;

13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	20.128.000,00
13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-USD)	3.384.165,31

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde taşınmazların kira değerlerine ulaşırlarken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre taşınmazların mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliklerine uygun oldukları gözlemlenmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre binada yer alan 13 adet bağımsız bölümün tamamı dikkate alınarak, değerlemeye konu 8989 ada 16 parsel üzerindeki Haşim İşcan İş Merkezi'ndeki taşınmazların münferit kira değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 nolu bağımsız bölümlerin geçmişte birlikte tek fonksiyona yönelik kullanılmış olması ve bu kullanıma bağlı olarak iç mekanlarının dizayn edilmiş olması değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KİRA DEĞER TABLOSU						
Bağımsız Böl. No.	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Kira Değeri	Aylık Kira Geliri (TL)	Yıllık Kira Geliri (TL)
1	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	1.932 m ²	22,1 TL/m ²	42.639 TL	511.666 TL
2	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks	388 m ²	15,3 TL/m ²	5.948 TL	71.370 TL
3	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	834 m ²	24,0 TL/m ²	20.015 TL	240.178 TL
4	1	İş Yeri	287 m ²	15,5 TL/m ²	4.449 TL	53.382 TL
5	2	İş Yeri	350 m ²	15,3 TL/m ²	5.355 TL	64.260 TL
6	3	İş Yeri	385 m ²	15,3 TL/m ²	5.891 TL	70.686 TL
7	4	İş Yeri	385 m ²	15,0 TL/m ²	5.775 TL	69.300 TL
8	5	İş Yeri	385 m ²	14,5 TL/m ²	5.583 TL	66.990 TL
9	6	İş Yeri	385 m ²	14,5 TL/m ²	5.583 TL	66.990 TL
10	7	İş Yeri	385 m ²	14,0 TL/m ²	5.390 TL	64.680 TL
11	8	İş Yeri	385 m ²	14,0 TL/m ²	5.390 TL	64.680 TL
12	9	İş Yeri	385 m ²	14,0 TL/m ²	5.390 TL	64.680 TL
13	1.Bodrum	Trafo	10 m ²	0,0 TL/m ²	0 TL	0 TL
TOPLAM			6.496 m²		117.405	1.408.861

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazların "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

20.080.000 .-TL

(Yirmi Milyon Seksen Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

21.686.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİGORTAYA ESAS DEĞERİ	14.084.400 TL
------------------------------	----------------------

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
			(% 8)
20.080.000	3.376.095	3.031.584	21.686.400

TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
			(% 8)
117.405	19.740	17.725	126.798

1 USD = 5,9477 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6236 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.