

# **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ'NDE YER ALAN  
341 ADA 77 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
İŞBANKASI ANTALYA MERKEZ ŞUBE HİZMET BİNASI**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	15.11.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.11.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	18.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	23.12.2013
<b>RAPOR NO</b>	İŞGYO-1311005
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	T. İŞ BANKASI A.Ş.ANTALYA MERKEZ ŞUBE HİZMET BİNASI (341 ADA, 77 PARSEL)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	BALBEY MAHALLESİ, CUMHURİYET CADDESİ, NO: 2 MURATPAŞA/ANTALYA
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

## 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
- 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 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Emsal Karşılaştırma 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** - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme 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, mlk 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 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/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

##### **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

İş Kuleleri Kule 2 Kat:10-11 34330 Levent İSTANBUL

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 630.000.000.-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niliğindedir.

#### 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 1 adet taşınmazın ( 1/1 hisseli ), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### **1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmaz için 23.12.2013 tarih ve İŞGYO-1311005 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.  
Onur ÖZGÜR ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, Mehmet SARIER raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : ANTALYA  
İlçesi : MURATPAŞA  
Bucağı :  
Mahallesi : BALBEY  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 341  
Parsel No : 77  
Alanı : 479 m<sup>2</sup>  
Vasfı : KARGİR BANKA HİZMET BİNASI  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
Sahibi : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Yevmiye No : 13876  
Cilt No : 9  
Sayfa No : 813  
Tapu Tarihi : 30.12.2004

## **2.2 - Takyidat Bilgileri**

Muratpaşa Tapu Müdürlüğü'nde 15.11.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde;

Beyan: 21.03.2000 tarih, 2069 yevmiye numarası ile Eski Eser Şerhi bulunmaktadır.

### **2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

### **2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler**

19.11.2013 tarihinde; Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum belgesine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; konu parsel 31.05.2013 tarihinde yapılan düzenleme sonucunda Ticari Yenileme Alanında kalmaktadır. Plan notlarına göre bu alanlardaki yapılar, tarihi hanlar bölgesinde yer alan ve mekansal etkiyi bozucu özelliklerinin kat indirimi (kamulaştırma) ve cephe giydirme ya da daha başka yöntemlerle giderileceği ticari yapılarıdır. Parsel Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 24.05.1989 gün ve 365 sayılı kararı ile koruma alanı içine alınmıştır. Ayrıca konu parsel Kent Merkezi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi'nde kalmaktadır. Parsel koruma bölgesinde kaldığından dolayı herhangi bir yapılaşma şartı yoktur.



### **2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde 19.11.2013 tarihinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait 31.05.1990 tarih 11/31 sayılı onaylı mimari proje incelenmiştir. Mimari projesine göre konu taşınmaz, mahallinde olduğu üzere, 2 bodrum, zemin, 4 normal ve teras katından oluşmaktadır.

Dosyada yapılan incelemelerde Muratpaşa Belediyesi tarafından verilmiş 13.07.1988 tarih, 16/20 sayılı yapı ruhsatı ve 04.05.1992 tarih, 26/24 sayılı yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu görülmüştür. Yapı ruhsatına göre bina 3.797 m<sup>2</sup> alanlı, yapı kullanma izin belgesine göre ise 3.353 m<sup>2</sup> alanlı olarak görünmektedir. Taşınmazın dosyasında, onaylı mimari projesi üzerinde görülen "31.05.1990 tarih 11/31 sayılı ruhsat ile inşasına müsaade edilmiştir." ibaresinde geçen 31.05.1990 tarihli herhangi bir yapı ruhsatına rastlanmamıştır.

### **2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın belediye dosyasında görülen mimari projesiyle, konum ve alan olarak uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

### **2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Parsel üzerindeki yapılar, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Balbey Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, 2 kapı nolu, 341 ada, 77 parsel numaralı 7 katlı, T. İş Bankası A.Ş. Antalya Merkez Şube Hizmet binasıdır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

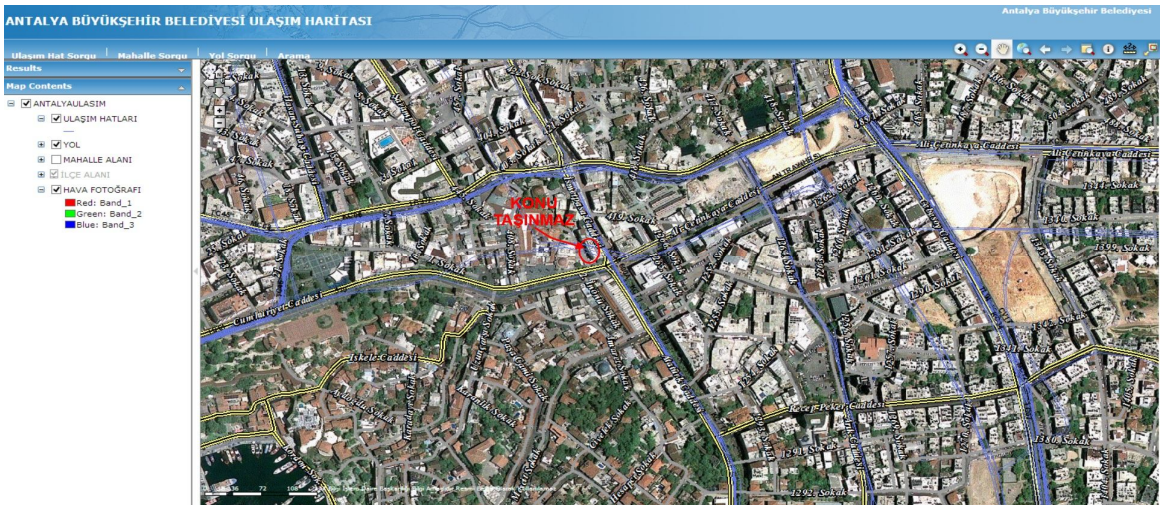
Değerleme konusu taşınmaz, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Balbey Mahallesi sınırları içerisinde, şehrin ilk yerleşim yerlerinden olan ve halihazırda şehrin merkezi kabul edilen, mevcutta taşıt trafiğine kapalı yaya yolu durumundaki Cumhuriyet Caddesi-Ali Çetinkaya Caddesi aksı ile İsmetpaşa Caddesi-Atatürk Caddesi akslarının kesişim noktasında yer almaktadır.

Taşınmazın konumlandığı bölge şehrin eski yerleşim bölgelerinden olup, ağırlıklı olarak 20 yaş ve üzeri, 5-8 katlı, betonarme yapılar bulunmaktadır. Bölgede ticari hareketlilik merkezi konumundan dolayı oldukça yoğun olup, özellikle ana caddeler üzerinde olmak üzere bölgedeki yapılar ağırlıklı olarak 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 kuzey-doğu köşesinde, Dönerciler Çarşısının hemen kuzeyinde, tarihi İki Kapılı Han ve Cumhuriyet Hamamı yapılarının hemen doğusunda yer almaktadır. Taşınmaz, yakın çevresindeki Kalekapısı-Saat Kulesi'ne 130 m., tarihi Üçkapılar noktasına yaklaşık 250 m., Antalya Valiliği ve Cumhuriyet Meydanına 400 m., Yat Limanına yaklaşık 500 m. mesafede konumlanmıştır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaz, şehir merkezinde, Cumhuriyet Caddesi ile İsmetpaşa Caddelerinin kesişim noktasında yer almakta olup bir çok sosyal ve idari merkezlere yürüme mesafesindedir. Mevcutta üzerinde tramvay güzergahı da bulunan İsmetpaşa Caddesine ve Cumhuriyet Caddesine cepheli olması nedeniyle ulaşım, toplu taşıma araçları ve karayolu ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Balbey Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu, 2 kapı nolu, 341 ada, 77 parsel numaralı, 479 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan 8 katlı T. İş Bankası A.Ş. Antalya Merkez Şube Hizmet binasıdır.

Taşınmaz 2 bodrum, zemin, 4 normal ve teras katından oluşmaktadır.

**2.Bodrum kat:** Projesine göre ve mevcutta **415 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden klima santrali, genel arşiv, sığınak, sayım odası, ana kasa ve wc olarak planlanmıştır. Mevcutta ise projede genel arşiv olarak görünen bölüm su deposu ve hidrofor odası olarak, diğer bölümlerin tümü ise arşiv odası olarak kullanılmaktadır.

**1.Bodrum kat:** Projesine göre ve mevcutta **415 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden yemekhane, bulaşıkhanesi ve mutfak, kiralık kasa odası, çay ofisi, el yıkama bölümü olarak planlanmıştır. Mevcutta ise projede yemekhane olarak görünen bölüm arşiv odası olarak, kiralık kasa odası ana kasa olarak ve el yıkama bölümü de kiralık kasa odası olarak kullanılmaktadır.

**Zemin Kat:** Projesine göre ve mevcutta **360 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcutta da Antalya Merkez Şube olarak faaliyet göstermektedir.

**1. Normal Kat:** Projesine göre ve mevcutta **420 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi, servis bölümü olarak planlanmıştır. Mevcutta da Antalya Merkez Şube olarak faaliyet göstermektedir.

**2. Normal Kat:** Projesine göre ve mevcutta **420 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi, servis bölümü olarak planlanmıştır. Mevcutta da Antalya Merkez Şube olarak faaliyet göstermektedir.

**3. Normal Kat:** Projesine göre ve mevcutta **420 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi, servis bölümü olarak planlanmıştır. Mevcutta da Antalya Merkez Şube olarak faaliyet göstermektedir.

**4. Normal Kat:** Projesine göre ve mevcutta **420 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden özel salon olarak planlanmıştır. Mevcutta İş Bankası Emeklileri Dernek Lokali olarak kullanılmaktadır.

**Teras Kat:** Projesine göre ve mevcutta **45 m<sup>2</sup>** kapalı kullanım alanına ve 375 m<sup>2</sup> gezilebilir açık teras alanına sahip olup, projesine istinaden kapalı alanlarda asansör makina dairesi, soğutma klima santrali ve teras olarak planlanmıştır. Mevcutta asansör makina dairesinin bir bölümü ayrılarak mutfak olarak düzenlenmiş olup, terasın yaz döneminde personel lokali olarak kullanıldığı belirtilmiştir.

Taşınmaz toplamda 2.915 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına ve ilaveten 375 m<sup>2</sup> teras alanına sahiptir. Belediye dosyasında görülen Yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatında yazan inşaat alanları farklı olup, değerlemede onaylı mimari projesi üzerinden hesaplanan yasal kullanım alanı esas alınmıştır.

### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	BİTİŞİK
Yapı Sınıfı	:	4-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	:	DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	YOK
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	ŞEHİR VE DENİZ MANZARASI
Cephesi	:	GÜNEY-DOĞU-BATI
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"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Konu yapı içerisinde bodrum katlarda zeminler seramik kaplı, duvar ve tavanlar plastik boyalıdır. Zemin, 1,2,3. normal katlar banka şubesi olup, zeminler granit seramik kaplı, suvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavandır. 4. kat lokal olarak kullanılmakta olup, zeminler laminat parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavandır. Bina merdiven ve asansör holünde sahanlıklar ve merdiven basamakları mermer kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. teras katta teras zemini ahşap kaplıdır. Her katta bay ve bayan wc'ler bulunmaktadır. Tüm Wc'lerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır.

## 4 - 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 1.978.333, merkez nüfusu 1.001.318'dir. Antalya ili Anadolu'nun güneybatısında yer almaktadır. Yüzölçümü 20.723 km<sup>2</sup> 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 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Antalya'nın Toplam Nüfusu 2.092.537 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 1.492.674 (% 71,33) kent nüfusu, 599.863 da (% 28,67) kırsal nüfustur.

#### 4.1.2 - Muratpaşa İlçesi

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

#### 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu 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 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

#### **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 en önemli ticari akslardan birisi üzerinde yer almaktadır.
- \* Kavşak noktasında konumlu olup, güney cephesi açık ve ferahdır.
- \* Ulaşılabilirliği yüksektir.
- \* Cins tashihli olup iskanlı yapıdır.
- \* Köşede konumlu ve 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.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Bölgede yaşanan otopark sorunu ve taşınmazın otopark alanına sahip olmamasıdır.
- \* Bölgede faaliyete geçirilen hafif raylı sistem nedeni ile tramvay hattı güzergahındaki taşıt trafiği olumsuz yönde etkilenmektedir.
- \* Sınırlı alıcı kitlesine sahiptir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma 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 eksiltilir/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 taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazın değerinin tespitinde;

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi, kullanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

\* Arandı Emlak

Tel 0 532 287 83 01

Taşınmazın kuzey tarafındaki, bitişik binada konumlu, İsmetpaşa Caddesine cepheli, bodrum katta 100 m<sup>2</sup>, zemin katta 100 m<sup>2</sup>, asma katta 80 m<sup>2</sup> ve 1. katta 120 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 400 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan orta bakımlı dükkan için 3.500.000.-TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır.

Taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre biraz daha avantajlıdır.

(Etkin alan: (B:100m<sup>2</sup>x%20)+(Z:100m<sup>2</sup>)+(A:80m<sup>2</sup>x%40)+(1.NK:120m<sup>2</sup>x%40)=200m<sup>2</sup>)

Zemin Kat Dükkan birim değeri: ( 17.500.-TL/m<sup>2</sup> )

\* Sarılar Gayrimenkul

Tel 0 549 630 01 36

Taşınmazın 400 m. kuzeyinde konumlu, İsmetpaşa Caddesine cepheli, 2. bodrum katta 155 m<sup>2</sup>, 1. bodrum katta 110 m<sup>2</sup>, zemin katta 136 m<sup>2</sup>, asma katta 118 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 519 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan yeni binadaki dükkan için 2.000.000.-TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır.

Taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır.

(Etkin alan: (2.B:155m<sup>2</sup>x%20)+(1.B:110m<sup>2</sup>x%20)+(Z:136m<sup>2</sup>)+(A:118m<sup>2</sup>x%40)=236 m<sup>2</sup>)

Zemin Kat Dükkan birim değeri: ( 8.475.-TL/m<sup>2</sup> )

\*

\* Gizel Emlak

Tel 0 549 247 47 22

Taşınmazın 500 m. güneyinde konumlu, Atatürk Caddesine cepheli, zemin katta 80 m<sup>2</sup>, asma katta 80 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 160 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dükkan için 1.700.000.-TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre benzer özelliklidir.

(Etkin alan: (Z:80m<sup>2</sup>)+(A:80m<sup>2</sup>x%50)=120 m<sup>2</sup>)

Zemin Kat Dükkan birim değeri: ( 14.167.-TL/m<sup>2</sup> )

\* Sarılar Gayrimenkul

Tel 0 549 630 01 36

Taşınmazın 400 m. kuzeyinde konumlu, İsmetpaşa Caddesine cepheli, yeni binada konumlu, 4 normal kattan oluşan ve her katta 316 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1.264 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan, bağımsız girişli ofis için 4.000.000.-TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. Ofis birim değeri: ( 3.165.-TL/m<sup>2</sup> )

\* Swiss Made Emlak

Tel 0 530 600 03 44

Taşınmazın 500 m. güneyinde konumlu, Atatürk Caddesine cepheli, bodrum, zemin, asma kat, 7 normal kat olmak üzere 10 katlı, toplam 2.000 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan işyeri bina için 2.300.000.-EUR ( 6.325.000.-TL ) fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. Birim değeri: ( 3.163.-TL/m<sup>2</sup> )

\* Swiss Made Emlak

Tel 0 530 600 03 44

Taşınmazın 200 m. batısında konumlu, Kazım Özalp Caddesine cepheli, toplam 550 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan komple işyeri bina için 1.500.000.-EUR ( 4.125.000.-TL ) fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. Konu emsal konum ve ticari potansiyel açısından taşınmaza göre daha avantajlıdır. Birim değeri: ( 7.500.-TL/m<sup>2</sup> )

### Kiralık Emsaller

\* Arandı Emlak

Tel 0 532 287 83 01

Taşınmazın kuzey tarafındaki, bitişik binada konumlu, İsmetpaşa Caddesine cepheli, bodrum katta 100 m<sup>2</sup>, zemin katta 100 m<sup>2</sup>, asma katta 80 m<sup>2</sup> ve 1. katta 120 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 400 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan orta bakımlı dükkan için aylık 17.000.-TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre biraz daha avantajlıdır. İstenen fiyatın aşırı yüksek olduğu düşünülmektedir.  
(Etkin alan: (B:100m<sup>2</sup>x%20)+(Z:100m<sup>2</sup>)+(A:80m<sup>2</sup>x%40)+(1.NK:120m<sup>2</sup>x%40)=200m<sup>2</sup>)  
Zemin Kat Dükkan Aylık Kira birim değeri: ( 85.-TL/m<sup>2</sup> )

\* Sahibinden

Tel 0 532 285 07 27

Taşınmazın yaklaşık 300 m. kuzeyinde konumlu, İsmetpaşa Caddesine cepheli, 2 bodrum, zemin, asma kat ve 3 normal kattan oluşan, önceden banka şubesi olarak kullanılan, toplam 1.600 m<sup>2</sup> alanlı bakımlı bina için aylık 27.000.-TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz konum ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır.  
Aylık Kira birim değeri: ( 16,88.-TL/m<sup>2</sup> )

\* Sarılar Gayrimenkul

Tel 0 549 630 01 36

Taşınmazın 400 m. kuzeyinde konumlu, İsmetpaşa Caddesine cepheli, yeni binada konumlu, 4 normal kattan oluşan ve her katta 316 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1.264 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan, bağımsız girişli ofis için aylık 23.000.-TL kira istendiği, bir önceki kiracının 20.000.-TL kira ile kullandığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır.  
Ofis Aylık Kira birim değeri: ( 15,82.-TL/m<sup>2</sup> )

\* Sarılar Gayrimenkul

Tel 0 549 630 01 36

Taşınmazın 400 m. kuzeyinde konumlu, İsmetpaşa Caddesine cepheli, 2. bodrum katta 155 m<sup>2</sup>, 1. bodrum katta 110 m<sup>2</sup>, zemin katta 136 m<sup>2</sup>, asma katta 118 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 519 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan yeni binadaki dükkan için aylık 7.000.-TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır.  
(Etkin alan: (2.B:155m<sup>2</sup>x%20)+(1.B:110m<sup>2</sup>x%20)+(Z:136m<sup>2</sup>)+(A:118m<sup>2</sup>x%40)=236 m<sup>2</sup>  
Zemin Kat Dükkan Aylık Kira birim değeri: ( 29,66.-TL/m<sup>2</sup> )

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		3.500.000	2.000.000	1.700.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	2915	200	236	120
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		17.500	8.475	14.167
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI	Ticaret			
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Banka Şubesi			
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 25%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-15%	-15%	20%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>13.030</b>	<b>14.875</b>	<b>7.203</b>	<b>17.000</b>

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kat irtifakı kurulmuş, ana caddeye cepheli dükkanların zemin kat birim m<sup>2</sup> birim satış fiyatlarının 12.000.-TL ile 17.000.-TL civarında kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden zemin kat birim m<sup>2</sup> bazında 30.-TL ile 50.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalarda çok katlı dükkanlarda bodrum kat birim değerinin zemin kat değerinin yaklaşık %20'si kadar, asma ve normal kat birim değerinin zemin kat değerinin yaklaşık %40'ı kadar olabileceği kanaatine varılmış olup emsallerdeki birim fiyat hesaplamaları bu esasa göre yapılmıştır.

Bölgede ticari binaların normal katında yer alan büyük hacimli ofislerin birim m<sup>2</sup> birim satış fiyatlarının 3.000.-TL ile 4.000.-TL civarında, kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m<sup>2</sup> bazında 15.-TL ile 20.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir.

Bölgede cins tashihli komple ticari binaların ise birim m<sup>2</sup> satış fiyatlarının konum ve özelliklerine göre 3.000.-TL ile 5.000.-TL civarında, kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m<sup>2</sup> bazında 15.-TL ile 35.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada; merkezi ve ticari hareketliliğin çok yoğun olduğu bir bölgede yer alması, ana caddelerin kesişim, kavşak noktasında konumlu olması, 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, binanın ortalama birim m<sup>2</sup> değeri yaklaşık 5.000.-TL takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın kat bazlı piyasa satış değeri hesaplamasında, zemin kat birim m<sup>2</sup> değeri olarak yaklaşık 13.000.-TL takdir edilmiş olup bodrum kat birim değerinin zemin kat değerinin yaklaşık %20'si kadar olacağı ve alt katlara inildikçe bu oranın düşeceği, normal kat birim değerinin zemin kat değerinin yaklaşık % 35'i kadar olabileceği kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Taşınmazın Değeri (-TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
2.915,00	5.000	14.575.000,00	14.575.000,00

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapıların inşası tamamlanmış ve koruma alanında kalan ve yapılaşma yasağı olan bölgede konumlu olduğundan dolayı 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 çalışmada kapitalizasyon oranı % 7,5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplama doğrultusunda oluşturulan aşağıdaki net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, Taşınmazın bu yöntemle göre değeri olarak yaklaşık 14.225.000-TL takdir edilmiştir.

Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> )	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri
2.915,00	30,50	1.066.890,00	7,5%	14.225.200,00

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın konumu, büyüklüğü ve cins tashihi de dikkate alınarak banka hizmet binası olarak mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;  
Taşınmazın toplam değeri: **14.575.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;  
Taşınmazın toplam değeri: **14.225.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifaki/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

### 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**  
**6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**  
**Hakkında Görüş**

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

**6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazın büyüklüklüğü, çarşı içinde konumuna göre aylık kira birim m<sup>2</sup> değerlerinin 20-35.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Konu taşınmazın ortalama kira birim m<sup>2</sup> değeri için 30,5.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

**6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası**  
**Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın 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;** parsel üzerindeki yapının iskan izninin bulunması ve cins tashihiinin yapılmış olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** değerlemesi yapılan taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın 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 taşınmazın

23.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**14.575.000 .-TL**

**(OndörtmilyonbeşyüzyetmişbeşbinTürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**17.198.500 .-TL**

Sigorta değeri için;

**2.127.950 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>14.575.000</b>	<b>7.075.243</b>	<b>5.150.177</b>	<b>17.198.500</b>

1 USD = 2,0600 .-TL

1 EURO = 2,8300 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Onur ÖZGÜR**

Lisans No: 402402

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A.Ali YERTUT**

Lisans No: 400544

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer 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.