



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” için hazırlanmıştır.

Şeker GYO

Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel,
4 No.lu Bağımsız Bölüm (İşyeri)



2024-ŞGYO-0013
31.12.2024

İş bu rapor kapak+45 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Mehmet Cem TÜRKER Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404667)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	---	--



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0013
Sayfa 1 / 45

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. RAPORUN TARİHİ	5
1.2. RAPORUN NUMARASI	5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI	5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER	9
3.1.1. YERİ VE KONUMU	9
3.1.2. PARSEL BİLGİLERİ	10
3.1.3. TAPU KAYITLARI	11
3.1.4. TAKBİS KAYITLARI	11
3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.	12
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	15
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	15
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	15
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	15
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	15
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	16
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	16
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	16
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	16
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	17
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	24
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	30
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	30

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 2 / 45
--	--	---

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	31
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	31
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	31
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	32
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	43
7. SONUÇ	44
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	44
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	45

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için “Alt+Sol Ok” tuş bileşeni kullanılmalıdır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 3 / 45
--	--	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

31.12.2024 / 2024-ŞGYO-0013

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Şirinyalı Mahallesi, 5825 ada, 6 parselde, "11 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 4 No.lu "Depolu Asma Katlı Dükkan" nitelikli 1 adet bağımsız bölümün Pazar Değeri ve Pazar Kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Şirinyalı Mahallesi, İsmet Gökşen Caddesi, No: 36D, Muratpaşa / ANTALYA

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (4 No.lu Bağımsız Bölüm)

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerlemeye konu 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri [3.1.3.](#)'te yer almaktadır.

İmar Durumu

Muratpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 5825 ada 6 no.lu parsel;

1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planında "Yüksek Zemin Katta 5.50 Kotunda Zorunlu Ticaret Kullanımı" alanında kalmaktadır ve Ayrık Nizam, KAKS: 0.80, Kat (max)= 12, Çıkma Katsayısı: 1.70, Yol Mesafesi: 10.00 m, yapılaşma koşullarına tabidir.

Yan ve arka bahçe mesafesi; Büyükşehir İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenecek olup, subasman kotu Belediye Meclisinin 05.09.1995 gün ve 124 sayılı kararına göre uygulanacağı bilgisi edinilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 4 / 45
--	--	---

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Depolu Asma Katlı Dükkan" nitelikli 4 no.lu bağımsız bölüm için KDV hariç 29.020.000 TL Pazar Değeri, 120.500 TL/Ay KDV/Stopaj hariç pazar kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Pazar Değeri;

29.020.000 TL (YirmidokuzMilyonYirmiBinTürkLirası) + KDV

Pazar Kirası (KDV/Stopaj Hariç);

120.500 TL/Ay (YüzyirmiBinBeşyüzTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Mehmet Cem TÜRKER Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404667)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	---	--

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 5 / 45
--	--	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0013

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Mehmet Cem TÜRKER (Lisans Tarih-No: 22.07.2015 / 404667)

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkul için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 6 / 45
--	--	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok
No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi : İSTANBUL
Kuruluş Tarihi : 09.04.2007
Ticaret Sicil No : 622070
Vergi Dairesi / Vergi No : BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No : 0396059371100015
Web/E-posta : Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr
Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye : 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi : 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi : 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : **Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adres : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176
34394 Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL
Halka Açıklık Oranı : %25,00
Veri Dairesi / Vergi Kimlik No : Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815
Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Odası / 80786-5
Mersis No. : -
KEP Adresi : sekergyo@hs01.kep.tr
Tel : 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta : www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Şirinyalı Mahallesi, 5825 ada, 6 parselde, "11 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 4 No.lu "Depolu Asma Katlı Dükkan" nitelikli 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 7 / 45
--	--	---

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkân	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 8 / 45
--	--	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

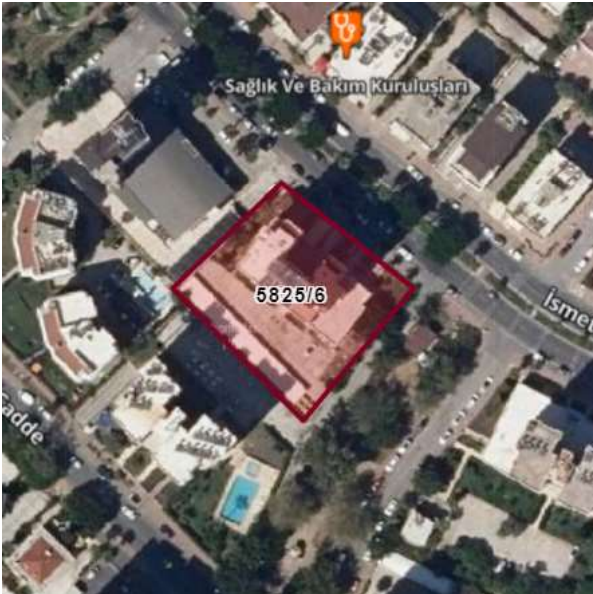
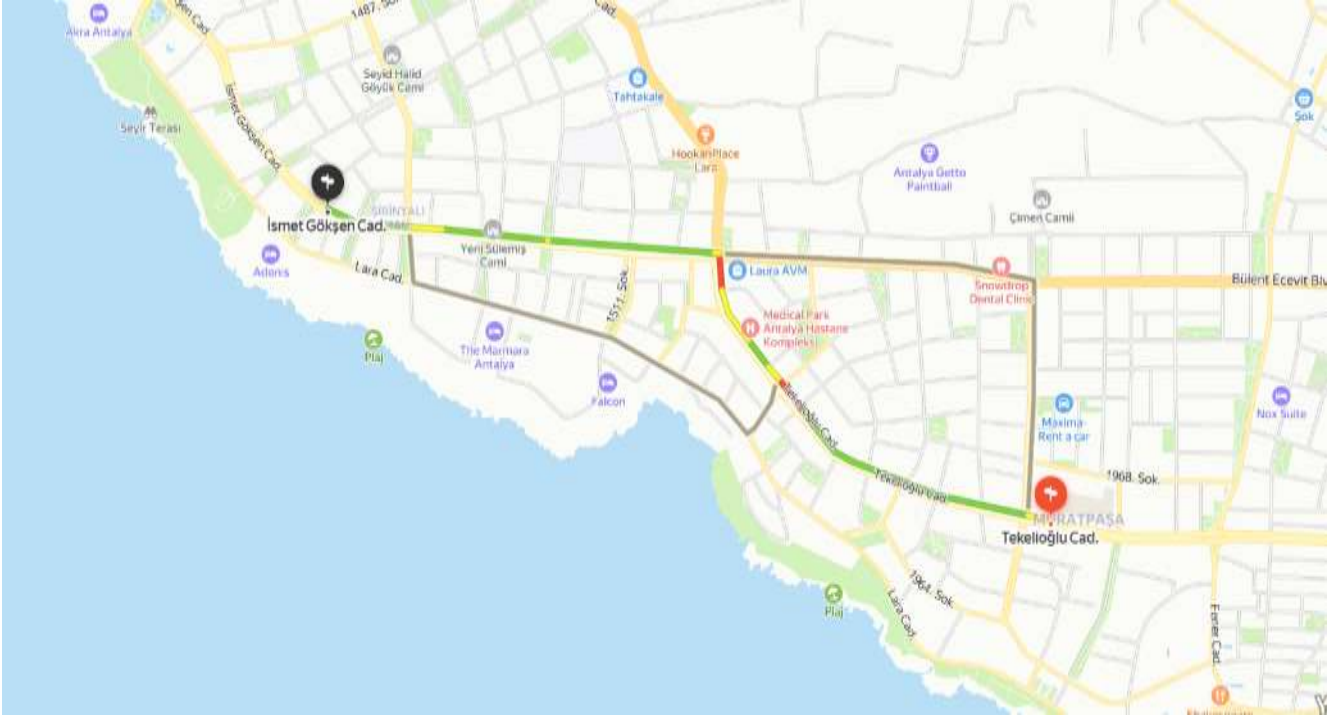
31.12.2024
2024-ŞGYO-0013
Sayfa 9 / 45

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkul, Tekelioğlu Caddesi, Terra City AVM önünden batıya hareketle, yaklaşık 2,8 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 8 dakikada ulaşılabilir.



TERRACITY AVM önünden batıya hareketle yaklaşık 1,05 km. Tekelioğlu Caddesi üzerinden ilerlenir, daha sonra LAURA AVM'nin bulunduğu döner kavşaktan sola İsmet Gökşen Caddesi'ne dönülür. Cadde üzerinde Batı yönünde 1.2 km ilerlenir ve sol kolda konumlu 36D dış kapı no.lu konu gayrimenkule ulaşılır.

Binanın yakın çevresinde Adonis Otel, Erdal İnönü Parkı ve Özel Antalya Yaşam Hastanesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşmalar, konut altı ticaret ve yer yer ticari yapılar şeklinde gerçekleşmiştir. Rapor konusu gayrimenkulün belediye hizmetlerinden istifadesi tamdır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0013
Sayfa 10 / 45

3.1.2. Parsel Bilgileri

5825 Ada 6 Parsel (Enlem: 36°51'34.53"K Boylam: 30°43'56.14"D Google Earth)

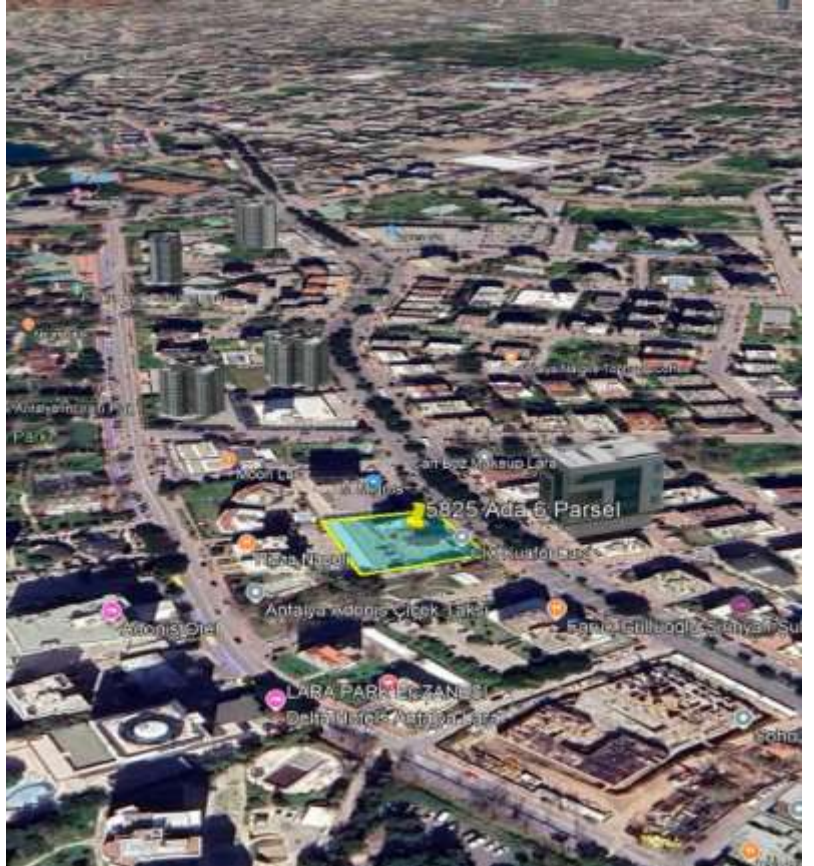


İl	Antalya
İlçe	Muratpaşa
Mahalle/Köy	Şirinyalı
Mahalle No	205013
Ada	5825
Parsel	6
Tapu Alanı	2.329,00
Nitelik	11 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	-

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	25

Tip	Alan (m2)
Yapı	503.74

Kat	Nitelik	BB No
ZK	Depolu Asma Katlı Dükkan	1
ZK	Depolu Asma Katlı Dükkan	2
ZK	Depolu Asma Katlı Dükkan	3
ZK	Depolu Asma Katlı Dükkan	4
ZK	Depolu Asma Katlı Dükkan	5
1. NK	Mesken	6
1. NK	Mesken	7
2. NK	Mesken	8
2. NK	Mesken	9
3. NK	Mesken	10
3. NK	Mesken	11
4. NK	Mesken	12
4. NK	Mesken	13
5. NK	Mesken	14
5. NK	Mesken	15
6. NK	Mesken	16
6. NK	Mesken	17
7. NK	Mesken	18
7. NK	Mesken	19
8. NK	Mesken	20
8. NK	Mesken	21
9. NK	Mesken	22
9. NK	Mesken	23
10. NK	Dubleks Mesken	24
10. NK	Dubleks Mesken	25



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 11 / 45
--	--	--

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Kat Mülkiyet
Ada/Parsel	5825/6
AT Yüzölçümü (m2)	2.329,00
İl/İlçe/Mahalle	ANTALYA / MURATPAŞA
Mahalle/Mevkii	ŞİRİNYALI / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	11 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Sebebi	Satış

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
16808768	5/419	Depolu Asma Katlı Dükkan	Zemin Kat	4	1230/13926	30.06.2020 / 13559

Tapu örneği [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : Satış

Tarih-Yevmiye : 30.06.2020 / 13559

Beyanlar Hanesinde:

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) (24.09.2008 tarih – 3656 yevmiye)
- YÖNETİM PLANI:25/03/1998 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

TAKBİS tarihi itibarıyla, Yönetim Planı ve Kat Mülkiyetine Çevrilme beyanları bulunmakta, **taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.**

TAKBİS örneği [EK-2](#)'de yer almaktadır.

UAVT Adres Kodu: 4 No.lu B.B. / 1277879860



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
680858958	5825	06	-	-	Bağımsız Ana Giriş	DEMİRCİ HASAN BEY APT.	-	38D	1277879860	-	Banka Şubesi	Özel	İskan	-

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

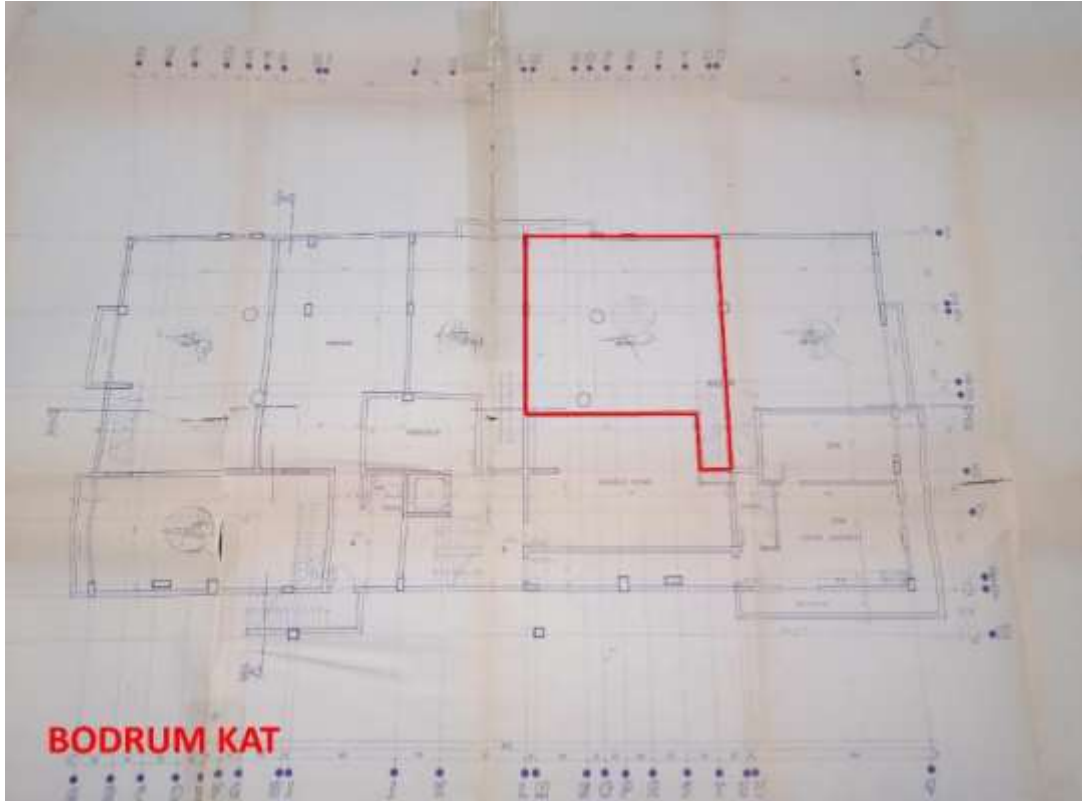
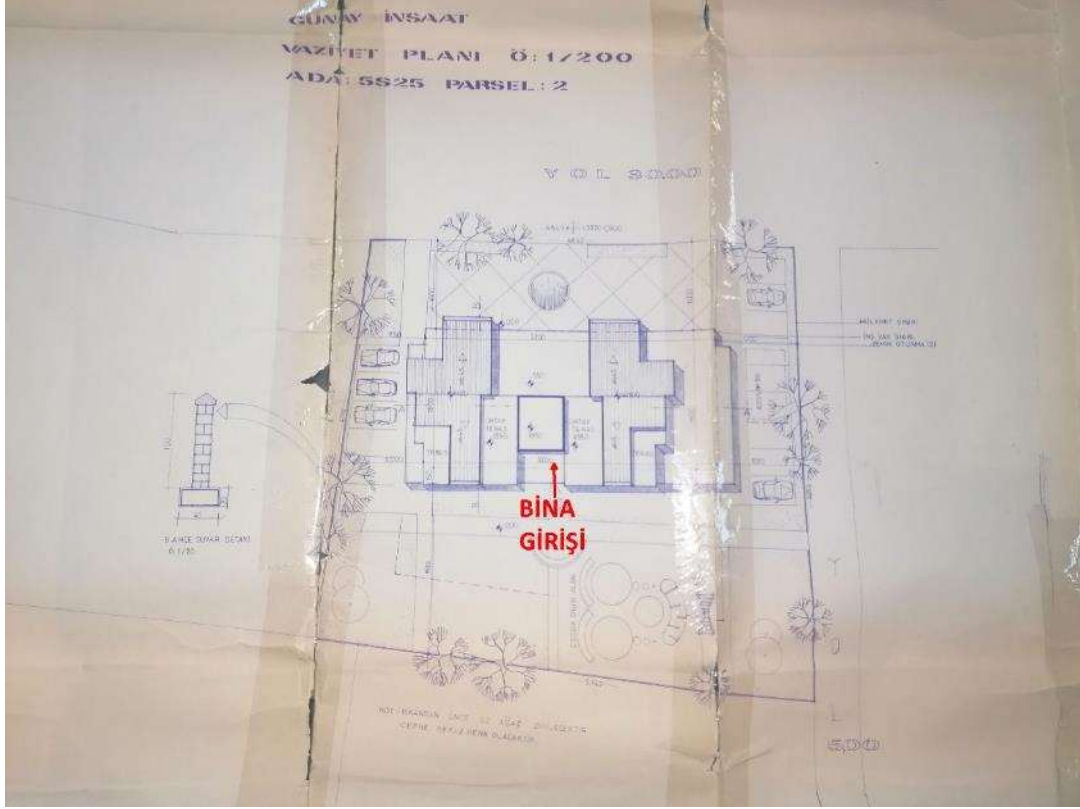
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0013
Sayfa 13 / 45

Proje



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

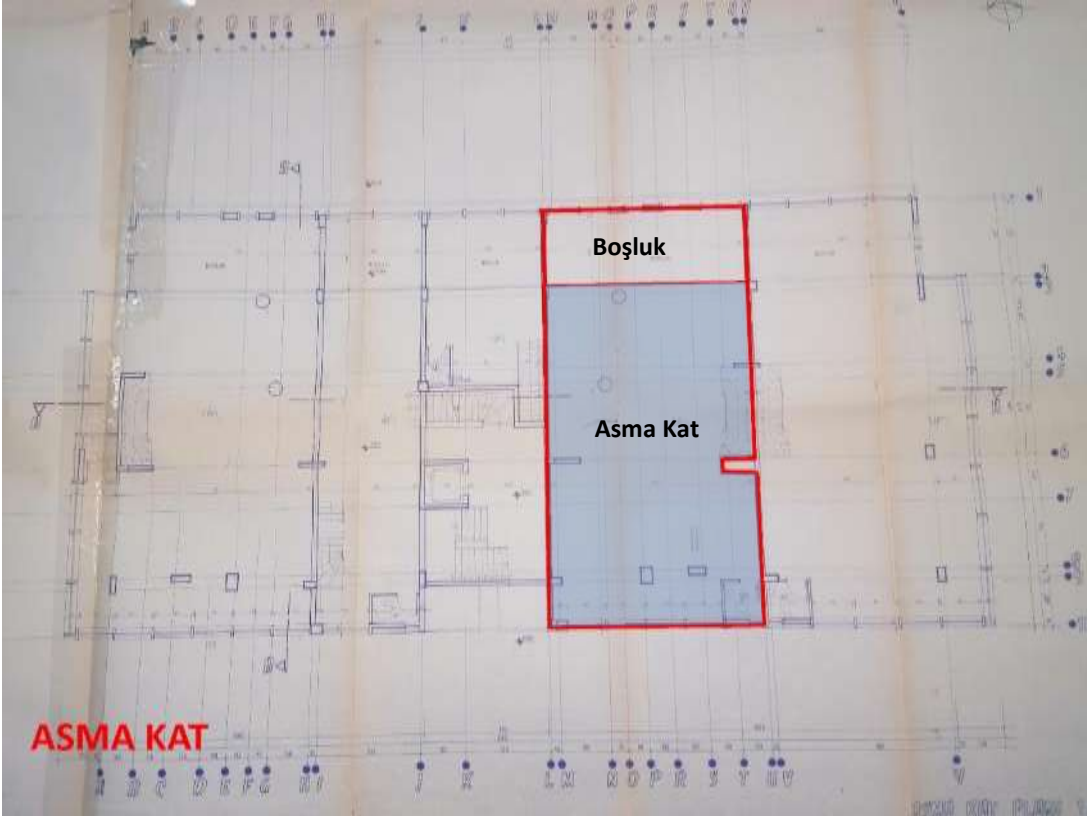
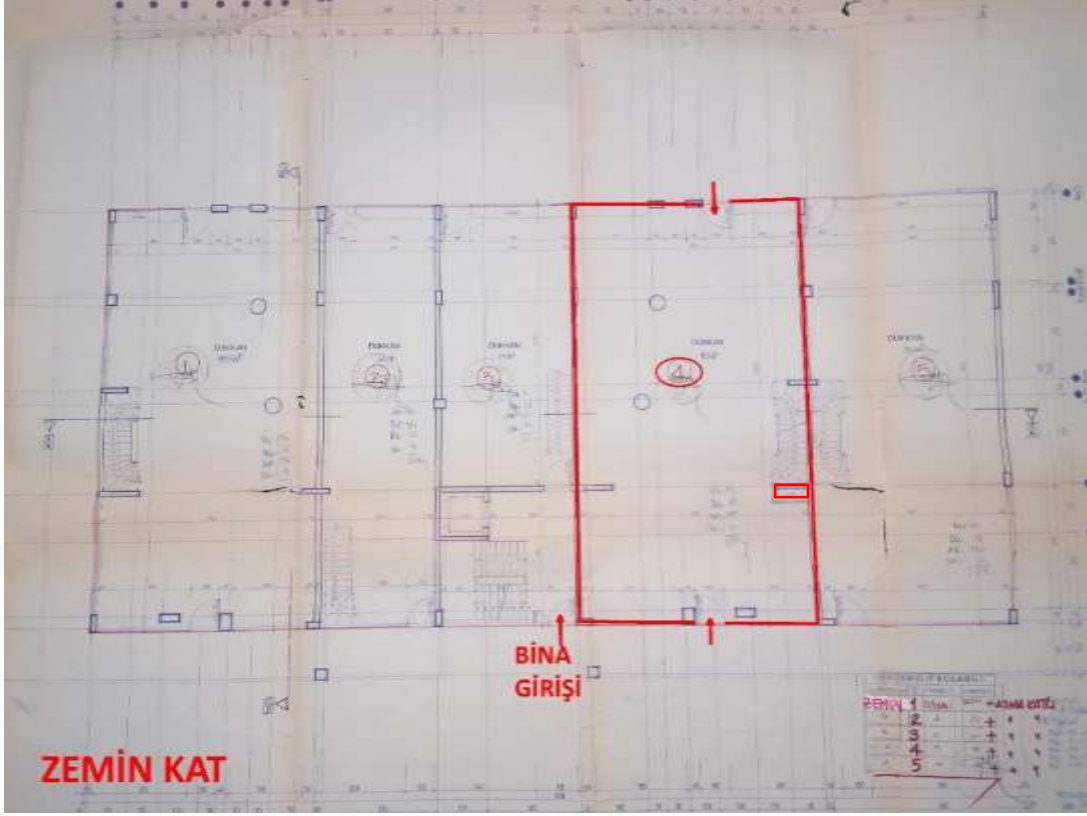
☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0013
Sayfa 14 / 45



Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve diğer proje bilgileri ektedir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024

2024-ŞGYO-0013

Sayfa 15 / 45

3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen beyan, şerh, ittifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 30.06.2020 tarih 13559 yevmiye ile satış edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresinde ağırlıklı olarak zemin katlar ticaret, normal katlar konut niteliklidir.

3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Muratpaşa Belediyesi imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 16 / 45
--	--	--

3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

07.08.1997 tarihli 18/02 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Proje.

15.02.2008 tarihli 59 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı.

28.04.2008 tarihli 11/03 sayılı Genel İskân Belgesi.

26.06.2008 tarihli 648 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (Zemin Katta 4 No.lu Dükkan 300 m² Kısmi Kullanma izni).

3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Yapı Ruhsatı 07.08.2007 tarihli olup, 29.01.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.

3.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Kat mülkiyetli yapıda 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

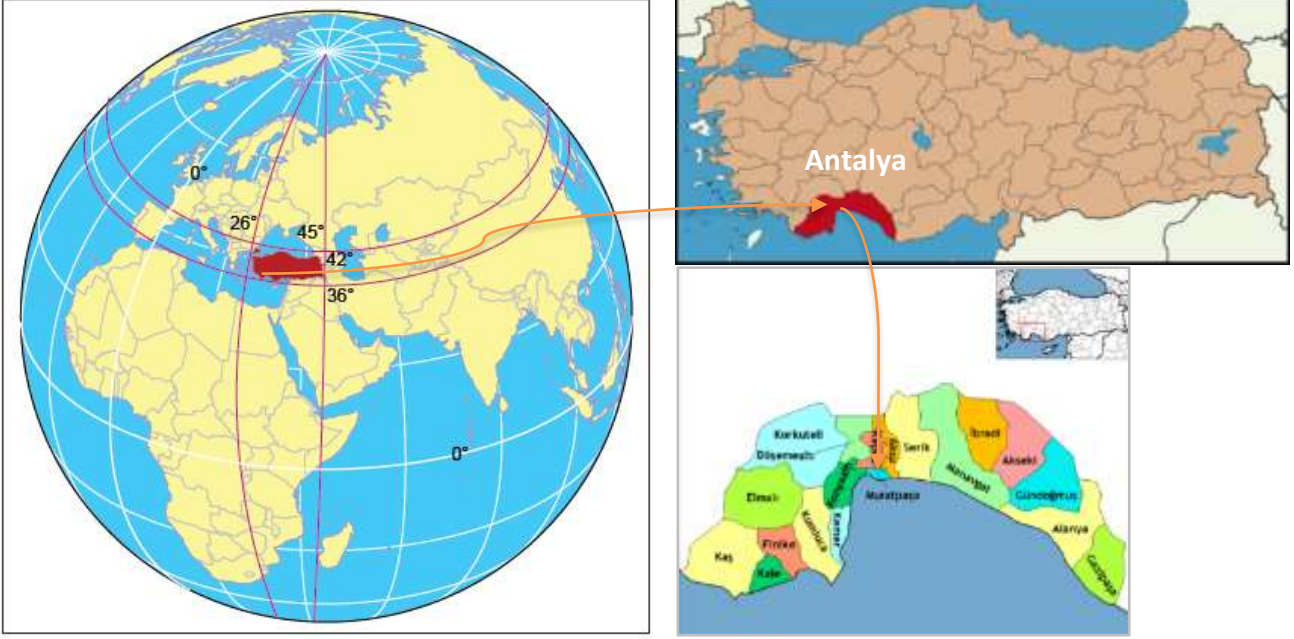
Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır.



4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0013
Sayfa **18 / 45**

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortalama yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortalama yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortalama yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortalama yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortalama yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortalama yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortalama yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

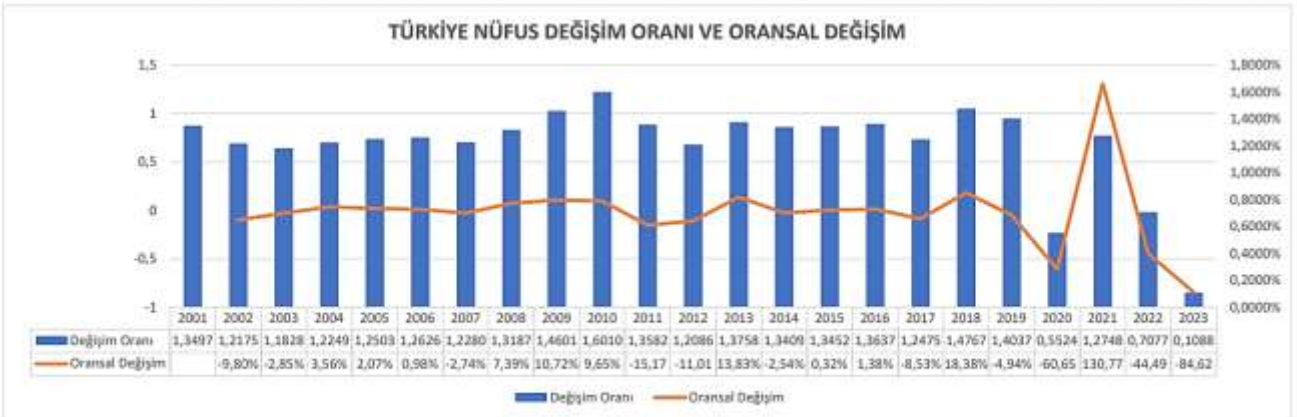
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	868 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 368	1 065 911	599 280	82 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0013
Sayfa **20 / 45**

ANTALYA NÜFUSU: 2.696.249



ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %0,31
ARTIŞ MİKTARI 8.245

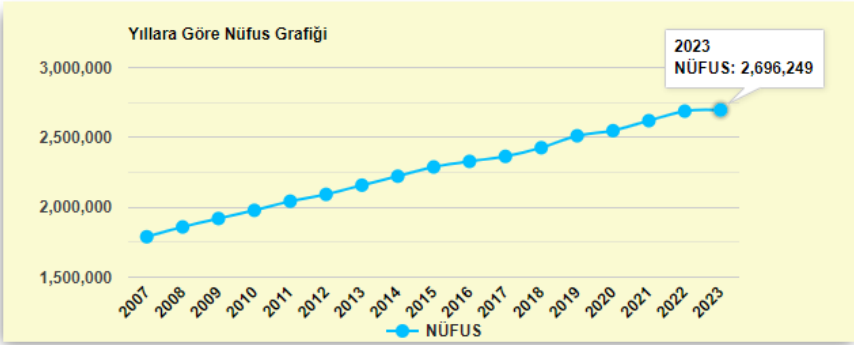
ANTALYA NÜFUSU

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
7	ANTALYA	2.696.249	1.357.198	1.339.051

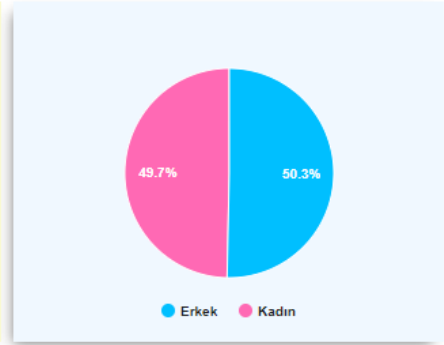
ANTALYA iline ait diğer bilgiler

ANTALYA bağlı İlçe sayısı:	19	ANTALYA Nüfusu En büyük ilçesi:	KEPEZ (614.135)
ANTALYA bağlı Mahalle sayısı:	913	ANTALYA Nüfusu En küçük ilçesi:	İBRADI (4.243)
		ANTALYA Yüzölçümü:	20.177 Km ²
		ANTALYA Nüfus Yoğunluğu:	134 /Km ²

ANTALYA Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



ANTALYA Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



İLÇELERE GÖRE ANTALYA NÜFUSU

İLÇE ADI	İLÇE TOPLAM NÜFUS	İLÇE ERKEK NÜFUS	İLÇE KADIN NÜFUS	NÜFUS YÜZDESİ
KEPEZ NÜFUSU	614.135	311.863	302.272	% 22,78
MURATPAŞA NÜFUSU	512.700	249.756	262.944	% 19,02
ALANYA NÜFUSU	359.891	182.614	177.277	% 13,35
MANAVGAT NÜFUSU	258.367	133.165	125.202	% 9,58
KONYAALTI NÜFUSU	196.498	93.648	102.850	% 7,29
SERİK NÜFUSU	141.569	72.116	69.453	% 5,25
DÖŞEMEALTI NÜFUSU	86.109	45.055	41.054	% 3,19
AKSU NÜFUSU	80.350	41.127	39.223	% 2,98
KUMLUCA NÜFUSU	74.353	37.558	36.795	% 2,76
KAŞ NÜFUSU	64.014	33.062	30.952	% 2,37
KORKUTELİ NÜFUSU	59.295	29.848	29.447	% 2,20
GAZİPAŞA NÜFUSU	55.185	28.000	27.185	% 2,05
FİNİKE NÜFUSU	50.688	25.384	25.304	% 1,88
KEMER NÜFUSU	49.695	25.868	23.827	% 1,84
ELMALI NÜFUSU	41.240	21.507	19.733	% 1,53
DEMRE NÜFUSU	27.762	14.263	13.499	% 1,03
AKSEKİ NÜFUSU	11.896	6.030	5.866	% 0,44
GÜNDOĞMUŞ NÜFUSU	8.259	4.154	4.105	% 0,31
İBRADI NÜFUSU	4.243	2.180	2.063	% 0,16

Merkez ilçe niteliğindeki Muratpaşa 2023 yılında 512.700 kişilik nüfusuyla Antalya'da 2. Konumdadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024

2024-ŞGYO-0013

Sayfa 21 / 45

ANTALYA İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞMİŞLİK SIRALAMASI**Antalya İlçeleri**

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Muratpaşa	15	3,173	1
Konyaaltı	27	2,465	1
Alanya	64	1,676	1
Manavgat	74	1,538	2
Kemer	80	1,501	2
Kepez	88	1,392	2
Döşemealtı	100	1,216	2
Serik	152	0,852	2
Kumluca	219	0,515	2
Aksu	225	0,476	2

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Finike	258	0,315	3
Kaş	276	0,203	3
Demre	280	0,180	3
Gazipaşa	289	0,152	3
Korkuteli	307	0,081	3
Elmalı	401	-0,150	3
Akseki	419	-0,182	4
İbradı	471	-0,264	4
Gündoğmuş	848	-0,815	5

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Muratpaşa İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 3,173 Skor ile 1. Kademe 15., Antalya ilçeleri sıralamasında 1. Kademe 1. sırada yer almaktadır.

Muratpaşa İlçesi

Antalya iline bağlı merkez ilçelerden biri olan Muratpaşa birçok medeniyete ev sahipliği yapmış bir bölgedir. Kentin en eski yerleşim yeri olma özelliğine sahip olması sebebiyle bölgede birçok arkeolojik kazı yapılmıştır. Bölgede yaşayan medeniyetler hakkında detaylı bilgilere ulaşılmasına olanak sağlayan bu kazılar Muratpaşa ilçesinin tarihini de gün yüzüne çıkarmıştır. Kuzeyde kepez, doğuda Aksu ve batıda Konyaaltı ilçeleri ile komşudur. 20 km uzunluğunda sahil

şeridine sahiptir.

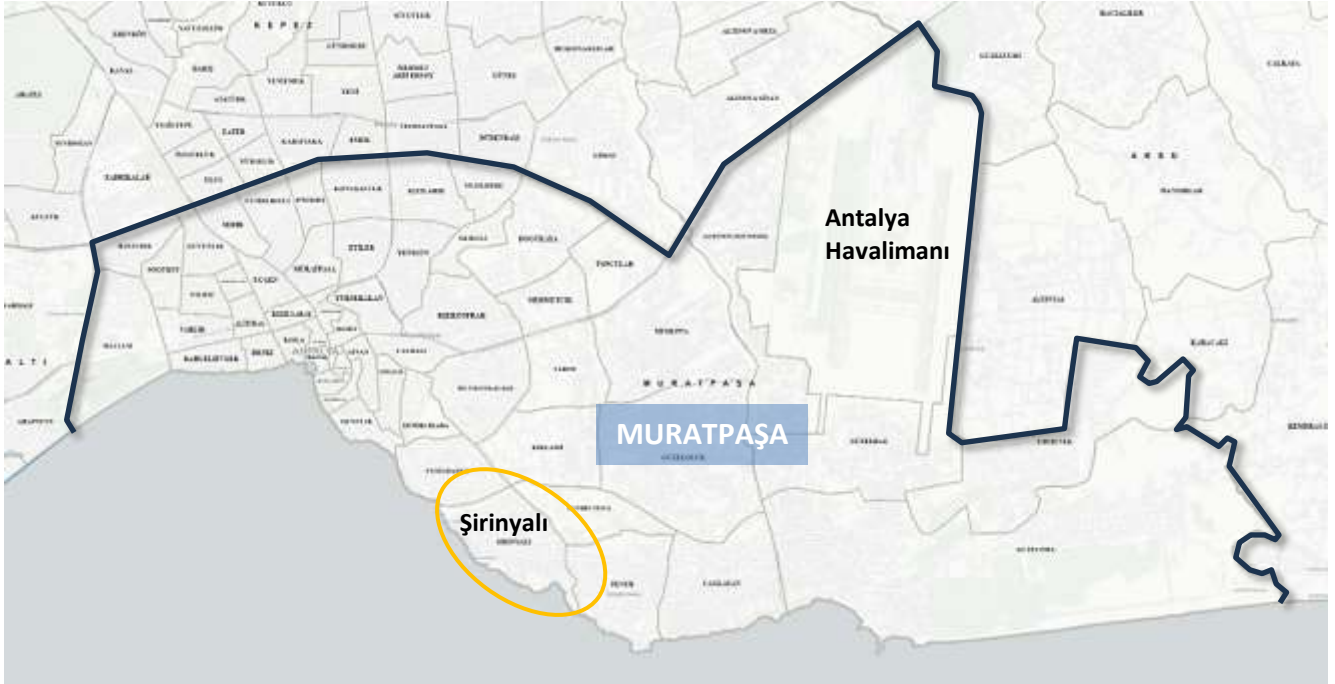
Muratpaşa 1993 yılında Kepez ve Konyaaltı ile Antalya büyük şehir belediyesine bağlı bir belde olarak kurulmuştur. Karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Antalya havalimanı uluslararası hava trafiğine açıktır. Muratpaşa İlçesi önemli bir turizm potansiyeline sahip olmakla birlikte bu sektör yeterince gelişmiştir. İlçede 5 yıldızlı otel başta olmak üzere birçok otel, motel ve pansiyon bulunmaktadır. Yıldızlarına göre Kültür ve Turizm Bakanlığı Belgeli oteller ile Belediye Belgeli oteller ve yatak sayıları tespiti çalışmaları devam ettiğinden çıkarılamamıştır. İlçe merkezinde elektrik sıkıntısı olmayıp bazı mahallerde elektrik kesilmeleri yaşanmaktadır.

Özellikle kış aylarında ve fırtınalı havalarda bazı mahallelerde elektrik arızaları uzun olabilmekte; günlük hayatı ve iş hayatını olumsuz etkilemektedir. Bu sorunun çözümü için elektrik sisteminin yeraltına alınması gerekmektedir. İlçe merkezinde içme suyu şebekesi bulunmaktadır. Genel olarak ilçe merkezinde içme suyu sorunu yoktur. Ayrıca tüm yerleşim birimlerinde içme suları çok yüksek kalitede memba suyudur.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0013
Sayfa 22 / 45



ANTALYA MURATPAŞA NÜFUSU DETAY

Bağlı Olan İl Adı	ANTALYA	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	262.944
Toplam Nüfus	512.700	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	249.756	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	262.944	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	512.700	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	249.756	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	55

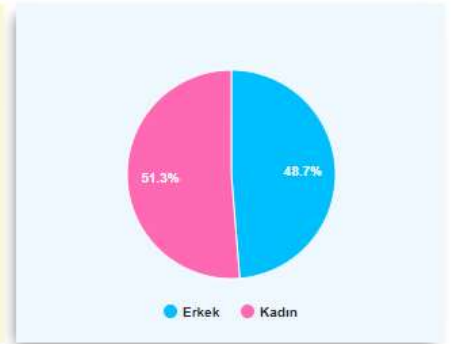
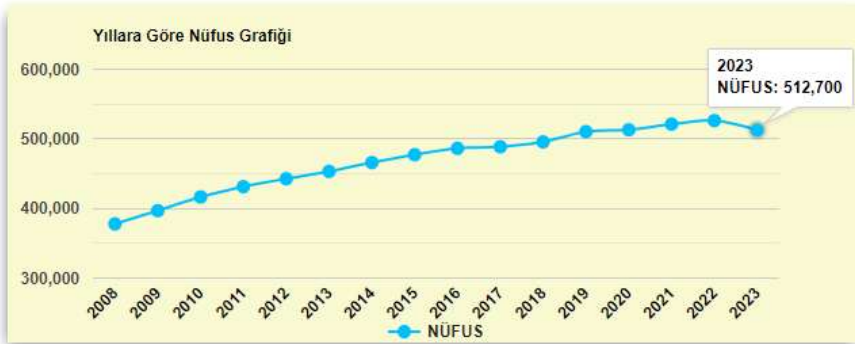
ANTALYA MURATPAŞA NÜFUSU: 512.700



ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIS ORANI %2,58
AZALIS MİKTARI 13.593

Muratpaşa nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %2,58 (13.593 kişi) azaldığı görülmektedir.

ANTALYA MURATPAŞA NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0013
Sayfa **23 / 45**

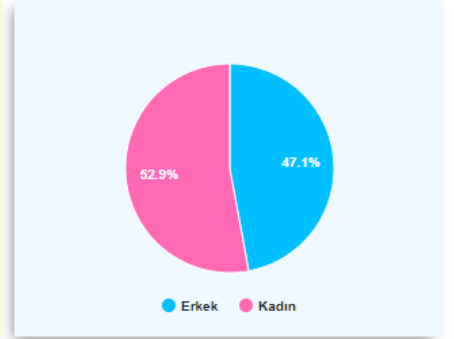
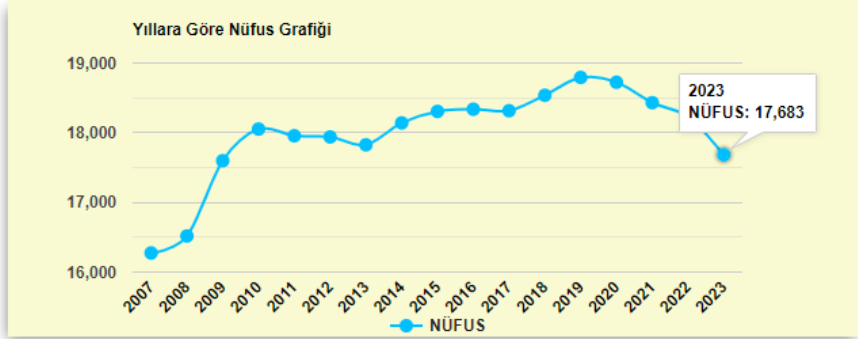
Şirinyalı Mahallesi

ANTALYA MURATPAŞA ŞİRİNYALI MAHALLESİ
NÜFUSU: 17.683



ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI **%2,98**
AZALIŞ MİKTARI **544**

ANTALYA MURATPAŞA ŞİRİNYALI MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Şirinyalı Mahallesi, 2023 nüfusuyla Muratpaşa 55 mahallesi arasında 8. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

Depremsellik



İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
MURATPAŞA	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-ŞİRİNYALI	4

DASK risk bölgesine göre Şirinyalı Mahallesi, 4. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 24 / 45
--	--	--

4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1.Genel Değerlendirme

Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katlıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımını ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyrin ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur.

TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politikalara devam etmiştir.

Kredi kartı işlemlerinde uygulanan azami akdi faiz oranları dönem sonu borcuna göre farklılaştırılmıştır.

Sistemde fazla likidite olduğunda ağırlıklı olarak gecelik vadedeki depo alım ihaleleri kanalıyla sterilize edilmiş ve gecelik faizler TCMB politika faiz oranına yakın düzeylerde seyretmiştir.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

¹ [TCMB](#)

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 25 / 45
--	--	--

Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir.

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir.

Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ile gelişmiş ülke merkez bankalarının politika kararlarına yönelik belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır.

2.2 Finansal Koşullar

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etmektedir.

Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık yükseliş oranı 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 115,4 olarak gerçekleşmiştir.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte dış ticaret haddi sınırlı artış kaydetmiş, ithalat miktar endeksinde ihracat miktar endeksindekine kıyasla daha yüksek gerçekleşen gerileme, dış ticarete miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

Hizmetler dengesi hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin desteğiyle güçlü görünümünü sürdürmektedir.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmış, rezerv birikimi devam ederken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 26 / 45
--	--	--

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir.

Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir.

Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

2.4 Enflasyon

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir.

Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyir izlemiştir.

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.

Üretici enflasyonu ana eğilimi ılımlı seyrini korumuştur.

Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi yılın üçüncü çeyreğinde yükselmiştir.

Konuta dair...

Uzun vadeli olması nedeniyle oldukça yatay bir seyir izleyen konut kredisi faizleri ve kampanya durumuna bağlı dalgalı seyreden taşıt kredisi faizleri ise 25 Ekim itibarıyla sırasıyla yüzde 41,3 ve yüzde 41,7 seviyesindedir (Grafik 2.2.8). BDDK'nın 20 Eylül 2024 tarihli duyurusu ile önceden daha ihtiyatlı belirlenen bireysel kredi risk ağırlıklarının Basel standartlarına indirilmesinin bankaların düzenleme yükünü azaltarak önümüzdeki dönemde bireysel kredi faizlerine aşağı yönlü etki edebileceği değerlendirilmektedir.

Bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyümesi ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde kredi büyüme kısıtlarından istisna edilen bireysel kredi kartları ve konut kredileri büyümesi kaynaklı artarak 25 Ekim itibarıyla yüzde 36,3'e yükselmiştir. Bireysel kredi kartları ve **konut kredilerinin** söz konusu büyümeleri sırasıyla yüzde **41,6** ve yüzde 28,3 **seviyesine gelmiştir**.

Konut kredisi büyümesinin mevcut Enflasyon Raporu döneminde artmasında, hanehalkının konut fiyatı/kira oranındaki gerileme nedeniyle konut kredisi kullanım talebindeki artışın ve bankaların fazla TL likiditelerini uzun vadeli kredi kullandırarak değerlendirme isteklerinin etkili olduğu düşünülmektedir.

Grafik 2.2.8: Kredi Faizleri (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 27 / 45
--	--	--

Konut kredi büyümesi bir miktar hızlansa da söz konusu kredilerin büyümesi kısıt uygulanan diğer kredi türlerine benzer seyretmekte ve ipotekli satışların toplam konut satış adedindeki payı 2024 yılı eylül ayı itibarıyla yüzde 11,2 ile sınırlı kalmaya devam etmektedir.

Kiraya dair...

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu tahminlerinin üzerinde seyretmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde hizmet enflasyonundaki yüksek seyir, dönemsel fiyatlama ve **geriye doğru endeksleme davranışı güçlü olan kira** ve eğitim grupları ile akaryakıt fiyatlarına duyarlılığı fazla olan ulaştırma hizmetlerinin öncülüğünde devam etmiştir. **Söz konusu yüksek seyrirde özellikle kira grubu öne çıkarken** kira dışında kalan hizmet enflasyonu sınırlı da olsa kademeli bir yavaşlama eğilimi göstermiştir. Bu dönemde temel mal enflasyonu düşük seyretmeye devam etmiştir.

Konut kredisi büyümesinin mevcut Enflasyon Raporu döneminde artmasında, hanehalkının **konut fiyatı/kira oranındaki gerileme nedeniyle** konut kredisi kullanım talebindeki artışın ve bankaların fazla TL likiditelerini uzun vadeli kredi kullanarak değerlendirme isteklerinin etkili olduğu düşünülmektedir. Konut kredi büyümesi bir miktar hızlansa da söz konusu kredilerin büyümesi kısıt uygulanan diğer kredi türlerine benzer seyretmekte ve ipotekli satışların toplam konut satış adedindeki payı 2024 yılı eylül ayı itibarıyla yüzde 11,2 ile sınırlı kalmaya devam etmektedir.

En yüksek fiyat artışı, sözleşme yenileme oranının üçüncü çeyrekte yükselmesinin de etkisiyle, **kira alt grubunda kaydedilmiştir.**

Gerek Perakende Ödeme Sistemi (PÖS) mikro verilerinden elde edilen yeni ve yenilenen sözleşmelerde oluşan gerekse de **konut değerlendirme raporları üzerinden takip edilen kira artış oranlarının TÜFE'deki mevcut yıllık kira enflasyonunun altında değerler aldığı ve gerilediği izlenmektedir** (Grafik 2.4.6, Kutu 2.6).

Önümüzdeki aylarda **sözleşme yenileme oranının üçüncü çeyreğe kıyasla azalacak olması ve sözleşmelerde referans olarak kullanılan artış oranlarının düşüşü**, yılın son çeyreğinde aylık kira enflasyonunun **yavaşlayacağına işaret etmektedir.** Nitekim, ekim ayında kira aylık enflasyonu yavaşlama göstererek bu görünümü teyit etmiştir. Üçüncü çeyrekte hizmet enflasyonu üzerinde okula dönüş etkisi belirgin olmuştur.

2024 yıl sonu enflasyon tahmininin yüzde 44 seviyesine güncellenmesinde eylül ve ekim aylarına ilişkin enflasyon gerçekleştirmeleri sonrası tahmin sapması ile ana eğilim ve beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden sınırlı olması etkili olmuştur. Ekim ayı tüketici enflasyonu yıllık yüzde 48,6 seviyesinde gerçekleşerek bir önceki Rapor döneminde öngörülen tahmin aralığının 0,2 puan üstünde kalmıştır. Bu dönemde enflasyonun ana eğilimi öngörülenden yavaş olsa da iyileşmesini sürdürmüştür. Bununla birlikte, **kira gibi fiyat dinamiklerinde yapısal unsurları da içeren kalemler** ile beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden yavaş olması gibi faktörler neticesinde, **önümüzdeki dönemde enflasyonun ataletindeki iyileşmenin sınırlı bir miktar daha zayıf kalacağı değerlendirilmiştir.**

Özellikle kira grubuna ilişkin dinamikler barındırdığı yapısal unsurlar sebebi ile diğer hizmetlerden ayrırmakta ve ataleti yüksek bir görünüm sergilemektedir.

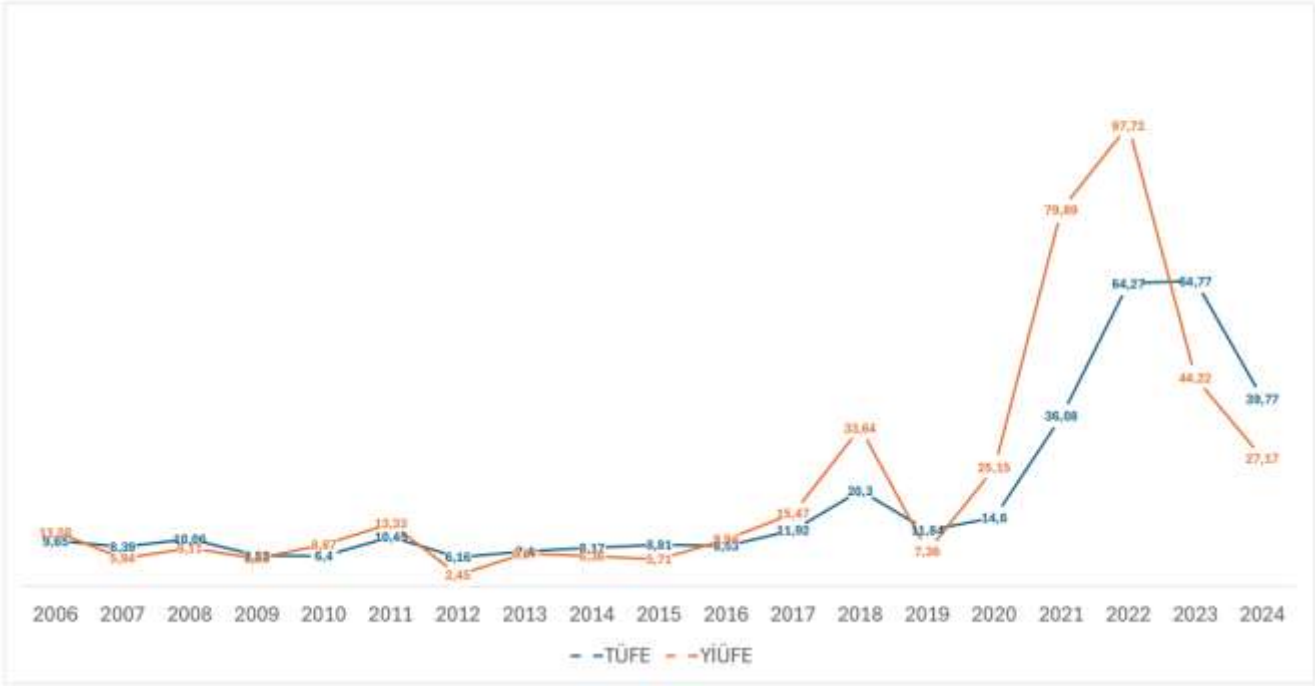
Bu dönemde, en yüksek fiyat artışı kira alt grubunda gözlenmiştir. Ancak, yılın son çeyreğinde sözleşme yenileme ve sözleşmelerde referans olarak kullanılan artış oranlarının azalacak olması nedeniyle aylık kira enflasyonunun yavaşlaması beklenmektedir. Ancak kira fiyat dinamikleri yapısal unsurlar da içeren ataleti yüksek bir kalemdir. Dolayısıyla kiralar enflasyon tahmini üzerinde bir risk unsuru olmaya devam etmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0013
Sayfa **28 / 45**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE	9,65	8,39	10,06	6,53	6,4	10,45	6,16	7,4	8,17	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27	64,77	39,77
YİÜFE	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	27,17



Ekim 2024 / TÜİK Verileri

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Ekim 2024

Domestic producer price index and rate of change, October 2024

[2003=100]

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Year	Jan.	Feb.	March	April	May	June	July	August	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	
Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%)													
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,85	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,29	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,35	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,66	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,99	0,04	0,88	0,69	0,62	1,11	6,97
2014	3,32	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,92	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,20	1,05	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,96	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	8,60	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29			27,17

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0013
Sayfa 29 / 45

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)
Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)
Monthly rate of change (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,65
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30	6,40
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,38	0,38	6,16
2013	1,65	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,46	7,40
2014	1,98	-0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	-0,71	1,19	1,63	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,55	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,46	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,08	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,62	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,30
2019	1,06	0,16	1,03	1,69	0,95	0,03	1,36	0,86	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,25	14,60
2021	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,08
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,28	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88			39,77

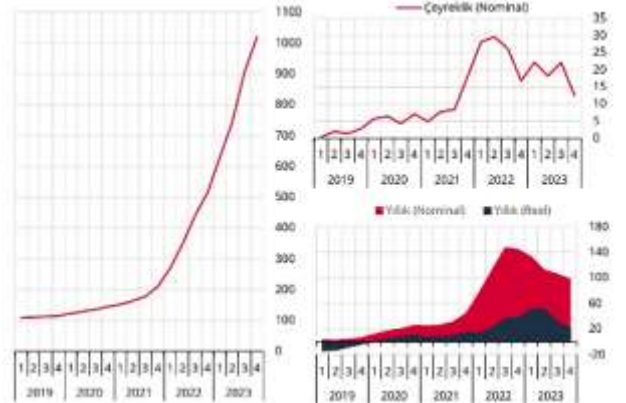
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) 2023 4. Çeyrek / TCMB

2023 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 12,5 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 98,2, reel olarak ise yüzde 21,8 oranında artmıştır.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2017=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	1019,7 (%98,2)	1009,5 (%98,9)	1077,6 (%94,2)
	899,8 (%80,9)	905,1 (%83,4)	881,5 (%72,8)
	1102,3 (%110,2)	1011,3 (%109,4)	1366,9 (%103,3)
	1153,0 (%110,1)	1099,5 (%106,6)	1472,2 (%125,3)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 30 / 45
--	--	--

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu “Depolu Asma Katlı Dükkan” nitelikli bağımsız bölümün yer aldığı yapı; Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Şirinyalı Mahallesi, İsmet Gökşen Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu 2.329,00 m² yüzölçümlü 5825 ada 6 parsel, “11 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası” nitelikli olup, üzerinde Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 10 Normal Kat + Çatı Katlı olarak inşa edilmiş Betonarme Karkas yapı bulunmaktadır.

Bodrum Kat; Sığınak, Kapıcı Dairesi, Merkezi Isıtma Odası ve Hidrofor Odası ile dükkanlara ait 5 adet depo,

Zemin Kat; Bina Girişi ile 5 Adet “Depolu Asma Katlı Dükkan”, asma katta dükkanlara ait eklentiler,

Normal Katlar; Her katta ikişer adet olmak üzere 20 Mesken (2/10 Kat),

Binada toplam 25 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Bir adet asansör bulunan binanın giriş kapısı camlı demir doğrama, balkon korkulukları demir doğramadır. Parsel dahilinde açık otopark alanı ve jeneratör bulunmaktadır.

Değerleme konusu ‘Depolu Asma Katlı Dükkan’ nitelikli 4 no’lu bağımsız bölüm; bodrum, zemin ve asma katlarında konumludur.

Taşınmazın ana girişi zemin kat kuzeydoğu cepheden, İsmet Gökşen Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Ancak zemin kat güneybatı cepheden de bir giriş kapısı mevcuttur. Taşınmaz projesine göre bodrum katta depo hacminden oluşmakta olup brüt ~67 m²; zemin katta dükkan hacminden oluşmakta olup brüt ~124 m²; asma katta dükkan ve tuvalet hacimlerinden oluşmakta olup brüt 109 m²; toplam brüt 300 m² kullanım alanına sahiptir.

Yerinde yapılan inceleme ve ölçümde, taşınmazın kat, kattaki konum ve kullanım alanı açısından mimari projesi ile uyumlu inşa edildiği görülmüştür. Tüm katlarda hacimler cam ve alçıpan ile bölünerek iç düzenlemeler yapılmıştır. Bodrum katta kasa dairesi, arşiv ve sistem odaları; zemin katta müşteri bankosu ve operasyon alanı; asma katta ilave tuvalet, mutfak ve iki adet oda hacimleri oluşturulmuştur. Taşınmazın ana giriş kapısı camlı alüminyum doğrama, iç kapılar bodrum katta çelik, zemin katta temperli cam, asma katta ofis odası bölümlerinde alüminyum çerçeveli cam, tuvalet ve mutfakta ahşap panel, dış cepheler alüminyum doğramadır. Taşınmazın tüm katlarında zeminler seramik kaplı, merdiven basamak ve rıhları mermer kaplı, merdiven korkulukları alüminyum doğrama, duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Zemin ve asma kat tavanlarında asma tavan uygulaması yapılmıştır. Tuvaletlerde klozet ve lavabo, mutfakta ahşap mutfak dolapları ve mermerit tezgâh bulunmaktadır. Taşınmazın inşasında kullanılan malzeme ve işçilik orta seviyede olup bakımlı durumdadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 31 / 45
--	--	--

GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımın kolay olması. ✓ Ana caddeye cepheli olması. ✓ Tercih edilen bir lokasyonda yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.	ZAYIF ✓ Ara dükkan konumunda olması.
FIRSAT ✓ Yakın çevrede kiralık ve satılık benzer özellikte dükkan sayısının az olması.	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmazın inşasında ruhsatına aykırı bir durum gözlenmemiştir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul halen banka şubesi amaçlı kullanılmaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 32 / 45
--	--	---

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS “105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri”nde “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri bulunmaktadır.

UDS 104 “Değer Esasları” özetle

Bu zorunlu standarda uyum, değerlemeyi gerçekleştirenin uygun değer esasını (veya esaslarını) seçmesini ve bu standardın bir parçası olsun (UDS tanımlı değer esasları için) veya olmasın (UDS tanımlı olmayan değer esasları için) söz konusu esasla ilgili uygulanabilir olan tüm şartları uygulamasını gerektirir.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kiralama sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır.

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 33 / 45
--	--	---

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir.

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır.

Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır.

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez.

Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralama sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 34 / 45
--	--	--

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır. Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

“Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının hali hazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemten sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değerın takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değerın kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağimsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 35 / 45
--	--	--

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

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.

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde subjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak subjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 36 / 45
--	--	--

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerlendirme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhütle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 37 / 45
--	--	--

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarını ayakkare (veya metrekaresine) başı fiyat, ayakkare (veya metrekaresine) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (örneğin, getiri) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlendirilmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

Pazar Kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0013
Sayfa **38 / 45**

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal Açıklama Kiralık

Emsal 1 / CENTURY HAN 21 Gayrimenkul / 0537 065 78 37

Taşınmazla aynı bölgede konumlu, İsmet Gökşen Caddesi'ne cepheli, 100 m² zemin kat, 50 m² asma kat olmak üzere toplam 150 m² kullanım alanına sahip, tuvaleti olan bakımlı dükkan, pazarlık öncesi 25.900.000 TL bedelle satılıktır. Talep edilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir. Asma kat alanı 1/2 oranında zemin kata indirildiğinde toplam alan 125 m² olmaktadır.

Emsal 2 / RİBA Gayrimenkul 2 / 0543 603 34 51

Taşınmazla aynı bölgede konumlu, İsmet Gökşen Caddesi'ne cepheli, 135 m² zemin kat, 65 m² bodrum kat olmak üzere toplam 200 m² kullanım alanına sahip, kısmen bakım gerektiren dükkan, pazarlık öncesi 24.750.000 TL bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirildiğinde toplam alan 157 m² olmaktadır.

Emsal 3 / GLC Gayrimenkul / 0544 903 07 90

Taşınmazla aynı bölgede konumlu, İsmet Gökşen Caddesi'ne cepheli, 160 m² zemin kat, 90 m² bodrum kat olmak üzere toplam 250 m² kullanım alanına sahip, bakımlı dükkan, pazarlık öncesi 40.750.000 TL bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirildiğinde toplam alan 190 m² olmaktadır.

Emsal 4 / Sahibi / 0532326 90 23

Taşınmaza yakın konumda, İsmet Gökşen Caddesi'ne cepheli, 100 m² zemin kat kullanım alanına sahip, bakımlı dükkan, pazarlık öncesi 24.800.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5 / Kemal ATABEY Gayrimenkul / 0532 200 83 08

Taşınmazla aynı bölgede konumlu, Metin Kasapoğlu Caddesi ile Çınarlı Caddesi'nin kesiştiği Metropol Çarşı kavşağına cepheli, 105 m² zemin kat, 50 m² bodrum kat olmak üzere toplam 155 m² kullanım alanına sahip, mutfak ve tuvaleti olduğu belirtilen, bakımlı dükkan pazarlık öncesi 18.000.000 TL bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirildiğinde toplam alan 122 m² olmaktadır.

Emsal 6 / DELFİN Emlak / 0532 735 05 23

Taşınmazla aynı bölgede, İsmet Gökşen Caddesi'ne cepheli, 120 m² zemin kat kullanım alanına sahip, bakımlı dükkan, pazarlık öncesi aylık 110.000 TL bedelle kiralıktır. 14 yıl amortisman süresi kabulüyle taşınmazın fiyatı pazarlık öncesi yaklaşık 18.500.000 olmaktadır.

Emsal Bilgileri

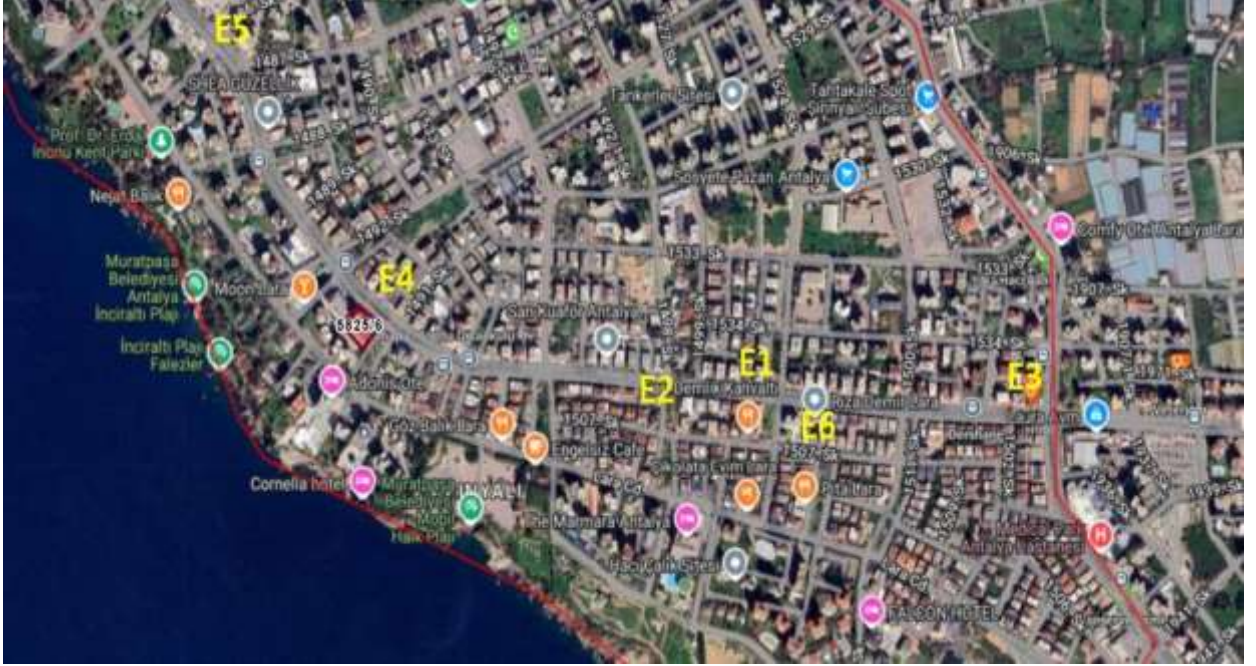
Emsal No.	Mahalle	Niteliği	Durumu	Fiyat (TL)	İndirgenmiş Alan (m ²)	Satıcı / Kaynak	İletişim
1	Şirinyalı	Dükkan	Satılık	25.900.000	125,00	CENTURY 21 HAN Gayrimenkul	(537) 065-7837
2	Şirinyalı	Dükkan	Satılık	24.750.000	157,00	RİBA Gayrimenkul 2	(543) 603-3451
3	Şirinyalı	Dükkan	Satılık	40.750.000	190,00	GLC Gayrimenkul	(544) 903-0790
4	Şirinyalı	Dükkan	Satılık	24.800.000	100,00	Sahibi	(532) 326-9023
5	Şirinyalı	Dükkan	Satılık	18.000.000	122,00	Kemal ATABEY Gayrimenkul	(532) 200-8308
6	Şirinyalı	Dükkan	Kiralık	18.500.000	120,00	DELFIN Emlak	(532) 735-0523



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0013
Sayfa 39 / 45

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Emsal No.	Mahalle	Niteliği	Satış Fiyatı (TL)	İndirgenmiş Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Pazarlık Oranı (%)	Pazarlıklı (TL/m ²)	Konum Uymlaştırma	Düzeltilmiş (TL/m ²)
1	Şirinyalı	Dükkan	25.900.000	125,00	207.200	-10,00%	186.480	-20,00%	149.200
2	Şirinyalı	Dükkan	24.750.000	157,00	157.600	-10,00%	141.840	-15,00%	120.600
3	Şirinyalı	Dükkan	40.750.000	190,00	214.500	-10,00%	193.050	-20,00%	154.400
4	Şirinyalı	Dükkan	24.800.000	100,00	248.000	-10,00%	223.200	-20,00%	178.600
5	Şirinyalı	Dükkan	18.000.000	122,00	147.500	-10,00%	132.750	5,00%	139.400
6	Şirinyalı	Dükkan	18.500.000	120,00	154.200	-10,00%	138.780	-10,00%	124.900
Ortalama Birim Fiyat (TL/m ²)									144.517

Asma Kat alanları 1/2 oranında, Bodrum Kat alanları 1/3 oranında zemin kata indirgenerek zemin kata göre birim değer çalışması yapılmıştır.

Aynı cadde üzerinde yer alan emsallerin uyumlaştırma sonucu zemin kata göre birim pazar değeri 144.517 TL/m² bulunmuş, 144.500 TL/m² kabul edilmiştir.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Saha çalışmasında, değerlemeye konu taşınmaza benzer nitelikte, yaşta ve konumdaki emsallerin ele alınmasına dikkat edilmiştir.

Dükkanların bodrum katları 1/3, asma katları 1/2 oranında zemin kat alanına indirgenerek değerlendirme çalışması yapılmıştır. Buna göre değerlendirme konusu dükkanın zemin kata indirgenmiş toplam alanı ~200 m² olarak hesaplanmış ve dikkate alınmıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0013
Sayfa **40 / 45**

Emsal şerefiyelerinde gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra, bölgede değerlemeye konu taşınmaza benzer konum ve özellikteki dükkanların birim satış fiyatının 135.000 TL/m² – 150.000 TL/m² arasında olduğu görülmüştür.

Emsal uyumlaştırması sonucu zemin kata göre birim pazar değeri 144.517 TL/m² bulunmuş, 144.500 TL/m² takdir edilmiştir.

Bu değer, Bodrum Kat için 1/3, Asma Kat için 1/2 oranında uygulanmıştır.

Buna göre takdir edilen Pazar değeri hesaplaması aşağıda yer almaktadır.

Kat	Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Değer (TL)	Takdir Edilen Değer (TL)
Bodrum Kat	67	48.167	3.227.167	3.225.000
Zemin Kat	124	144.500	17.918.000	17.920.000
Asma Kat	109	72.250	7.875.250	7.875.000
Toplam				29.020.000

Toplam 29.020.000 TL pazar değeri bulunmuş ve takdir edilmiştir.

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.

5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu dükkan nitelikli gayrimenkulün, tamamlanmış kat mülkiyetli yapıda yer alan bağımsız bölüm olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024

2024-ŞGYO-0013

Sayfa 41 / 45

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Kullanılmamıştır.

5.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Kullanılmamıştır.

5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Kullanılmamıştır.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Kullanılmamıştır.

5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Emsal 1 / DELFİN Emlak / 0532 735 05 23

Taşınmazla aynı bölgede, İsmet Gökşen Caddesi'ne cepheli, 120 m² zemin kat kullanım alanına sahip, bakımlı dükkan, pazarlık öncesi aylık 110.000 TL bedelle kiralıktır.

Beyan 1 / CENTURY HAN 21 Gayrimenkul / 0537 065 78 37

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak firması yetkilisi, cadde cepheli ve 125 m² zemin kat alanlı dükkanın Temmuz Ayında aylık 67.000 TL bedelle kiraya verildiğini, değerlendirme konusu taşınmazın aylık kira bedelinin 120.000 TL civarında olabileceğini beyan etmiştir.

Beyan 2 / RİBA Gayrimenkul 2 / 0543 603 34 51

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak firması yetkilisi, satılık ve kiralık dükkan sayısının az olması nedeniyle fiyatların yüksek olduğunu; halen 24.750.000 TL fiyatla satılık olan cadde cepheli ve 125 m² zemin kat alanlı dükkanın gerçekçi fiyatının 18.000.000 TL olduğunu; değerlendirme konusu taşınmazın aylık kira bedelinin ise 110.000 TL civarında olacağını beyan etmiştir.

Beyan 3 / DELFİN Emlak / 0532 735 05 23

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak firması yetkilisi, değerlendirme konusu taşınmazın aylık kira bedelinin 120.000 TL civarında olabileceğini beyan etmiştir.

Emsal Bilgileri

Emsal No.	Mahalle	Niteliği	Durumu	Kira (TL/m ² -ay)	İndirgenmiş Alan (m ²)	Satıcı / Kaynak	İletişim
1	Şirinyalı	Dükkan	Kiralık	110.000	120,00	DELFIN Emlak	(532) 735-0523
2	Şirinyalı	Dükkan	Beyan	120.000	200,00	CENTURY 21 HAN Gayrimenkul	(537) 065-7837
3	Şirinyalı	Dükkan	Beyan	110.000	200,00	RİBA Gayrimenkul 2	(543) 603-3451
4	Şirinyalı	Dükkan	Beyan	120.000	200,00	DELFIN Emlak	(532) 735-0523

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükdere/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel
4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0013
Sayfa 42 / 45

Kiralık Emsal Uyumlaştırma

Emsal No.	Mahalle	Niteliği	Durumu	Fiyat (TL/m ² -ay)	İndirgenmiş Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ² -ay)	Pazarlık Oranı (%)	Pazarlıklı Birim Fiyat (TL/m ²)	Konum Şerefiyesi (%)	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)
1	Şirinyalı	Dükkan	Kiralık	110.000	120,00	917	-15,00%	779	-15,00%	662
2	Şirinyalı	Dükkan	Beyan	120.000	200,00	600	0,00%	600	0,00%	600
3	Şirinyalı	Dükkan	Beyan	110.000	200,00	550	0,00%	550	0,00%	550
4	Şirinyalı	Dükkan	Beyan	120.000	200,00	600	0,00%	600	0,00%	600
Ortalama Birim Fiyat (TL/m ²)										603

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak firması yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın aylık kira bedelinin 120.000-130.000 TL civarında olabileceğini beyan edilmiştir.

Taşınmaza benzer konum ve özellikte kiralık dükkan sayısının yetersiz olması nedeniyle, bölgede faaliyet gösteren emlak firması yetkililerinden kira beyanı alınmıştır. Değerlemeye konu taşınmazın konumu, kullanım alanı, tercih edilen bir lokasyonda bulunması, tabela görünürlüğü gibi etkenler de göz önüne alınarak zemin kat için aylık birim pazar kirası 603 TL/m²-ay bulunmuş, 600 TL/m²-ay takdir edilmiştir.

Bu değer, Bodrum Kat için 1/3, Asma Kat için 1/2 oranında uygulanmıştır.

Buna göre takdir edilen pazar kirası hesaplaması aşağıda yer almaktadır.

Kat	Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ² -ay)	Değer (TL/ay)
Bodrum Kat	67	200	13.400
Zemin Kat	124	600	74.400
Asma Kat	109	300	32.700
Toplam			120.500

Toplam 120.500 TL/ay pazar kirası bulunmuş ve takdir edilmiştir.

5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları
Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
Kullanılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
Kullanılmamıştır.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 43 / 45
--	--	--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu 5825 ada 6 parselde konumlu, 4 bağımsız bölüm numaralı, “Depolu Asma Katlı Dükkan” nitelikli taşınmazın değerlendirilmesinde ‘Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi’ uygulanmış, emsal bilgileri ve emlakçı beyanları doğrultusunda değer belirlenmiştir.

[5.1.5.](#)’te yer alan çalışma ile toplam 29.020.000 TL pazar değeri bulunmuş ve takdir edilmiştir.

[5.4.1.](#)’de yer alan çalışma ile toplam 120.500 TL/ay pazar kirası bulunmuş ve takdir edilmiştir.

Buna göre brüt kira çarpanı 240,83 ay (20,07 yıl) bulunmaktadır

Tarafımızca yapılan piyasa değeri araştırmasının güncel değeri gerçekçi yansıttığı değerlendirilmiştir.

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yasal gerekler yerine getirilmiş, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)’te, TAKBİS örnekleri [EK-2](#)’de yer almaktadır.

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu siciline devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, 2008 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş binada yer alan ‘Asma Katlı Depolu Dükkan’dır.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 44 / 45
--	--	--

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Değerleme konusu işyeri nitelikli gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, Kat Mülkiyeti tesis edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”in 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.

Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında “yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olması, Kat Mülkiyeti tesis edilmiş olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, bağımsız bölüm olarak GYO portföyünde bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları 3.1.4.’te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla bağımsız bölüm üzerinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olması, Kat Mülkiyeti tesis edilmiş olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, bağımsız bölüm olarak GYO portföyünde bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Antalya, Muratpaşa, Şirinyalı Mah. 5825 Ada 6 Parsel 4 Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Asma Katlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0013 Sayfa 45 / 45
--	--	---

7.2. Nihai Değer Takdiri

[7.1.](#)'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Depolu Asma Katlı Dükkan" nitelikli 4 no.lu bağımsız bölüm için KDV hariç 29.020.000 TL Pazar Değeri, 120.500 TL/Ay KDV/Stopaj hariç pazar kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Pazar Değeri;

29.020.000 TL (YirmidokuzMilyonYirmiBinTürkLirası) + KDV

Pazar Kirası (KDV/Stopaj Hariç);

120.500 TL/Ay (YüzyirmiBinBeşyüzTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Ekler

- 1 - Tapu Örneği
- 2 - TAKBİS Belgesi
- 3 - Yazılı İmar Durumu, E İmar ve Üst Ölçek İmar Planları
- 4 - Proje Bilgileri
- 5 - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 6 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri