

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	05.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.12.2014
RAPOR TARİHİ	30.12.2014
RAPOR NO	ATA-1410006
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞ MERKEZİ BİNASI (HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ)
DEĞERLEME ADRESİ	HAŞİM İŞCAN MAHALLESİ, RECEP PEKER CADDESİ, NO: 10, MURATPAŞA/ANTALYA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

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

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

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

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

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

5 - Değerleme Yöntemleri

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

7 - Sonuç

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kuleli Sokak, No:3/3-4, G.O.P. - Çankaya / ANKARA

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için işbu rapor 30.12.2014 tarih ve ATA-1410006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve A.Ali YERTUT değerleme işleminde görev almış olup, Mehmet SARIER raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	ANTALYA
İlçesi	:	MURATPAŞA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	HAŞİMİŞCAN
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	8989
Parsel No	:	16
Alanı	:	2012 m ²
Vasfı	:	BETONARME BİNA
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden 19.11.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde;
Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

05.11.2014 tarihinde; Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum belgesine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

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

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

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

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde 05.11.2014 tarihinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait 08.02.1999 tarih 01/22 sayılı onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Dosyada yapılan incelemelerde taşınmaz için Muratpaşa Belediyesi tarafından düzenlenmiş, 08.02.1999 tarih, 01/22 sayılı yapı ruhsatı ile ana taşınmazın tamamı için düzenlenmiş olan 28.11.2001 tarih, 04/44 sayılı genel iskan belgesi ve değerlemeye konu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 nolu bağımsız bölümler için düzenlenmiş olan 19.06.2003 tarih, 22/18 sayılı yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapı ruhsatı; yol kotu altında 3 kat ve yol kotu üstünde 10 kat olmak üzere toplam 13 katlı, 3 adet dükkan, 9 adet büro ve 1 adet trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm ve 11640 m² kapalı alana sahip 3-B yapı sınıfında bina için düzenlenmiştir. Yapı kullanma izin belgesi ise bağımsız bölümler için düzenlendiğinden dolayı, toplam yapı alanı olarak 6496 m² olarak görünmektedir. Yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesindeki toplam yapı alanı arasındaki fark otopark, vs. gibi ortak alanlardan kaynaklanmaktadır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi, Recep Peker Caddesi üzerinde, 8989 ada 16 parsel numaralı arsa üzerinde yer alan, 1, 2, 3 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 bağımsız bölüm numaralı işyerleri ve 13 bağımsız bölüm numaralı trafo birimlerinden oluşan, 14 katlı iş merkezi binasıdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

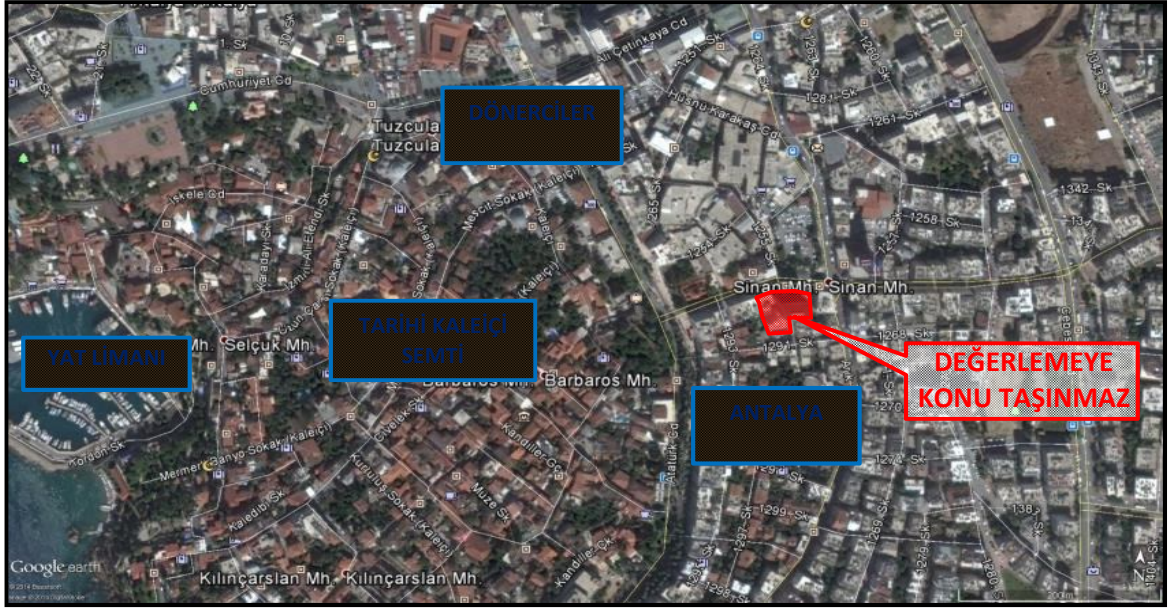
Taşınmazın konumlandığı bölge şehrin eski yerleşim bölgelerinden olup, ağırlıklı olarak 20 yaş ve üzeri, 5-10 katlı, betonarme yapılar bulunmaktadır. Bölgede ticari hareketlilik merkezi konumundan dolayı oldukça yoğun olup, özellikle ana caddeler üzerinde olmak üzere bölgedeki yapılar ağırlıklı olarak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

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi, Recep Peker Caddesi üzerinde konumlu, 10 kapı nolu, 8989 ada, 16 parsel numaralı, 2012 m² arsa üzerinde yer alan, 3 adet dükkan, 9 adet işyeri ve 1 adet trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölümden oluşan, 14 katlı, iş merkezi binasıdır.

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

Mevcutta bina dahilindeki dükkan vasıflı 1 nolu bağımsız bölüm Kipa Alışveriş Merkezi tarafından; dükkan vasıflı 2 nolu ve işyeri vasıflı 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 nolu bağımsız bölümler Final Dergisi Dershaneleri tarafından kiralanmak suretiyle kullanılmakta olup, dükkan vasıflı 3 nolu bağımsız bölüm ise yakın tarihe kadar Vakıflar Bankası Üçkapılar Şubesi tarafından kullanılmaktayken değerlendirme tarihi itibarıyla boş durumdadır. 13 nolu bağımsız bölüm trafo vasıflı olup, iş merkezinin ortak kullanımına yönelik olarak kullanılmaktadır.

Ana Taşınmaz Özellikleri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bağımsız Bölüm Özellikleri:

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

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

3 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 1. bodrum, zemin, galeri katlarında ve binaya Recep Peker Caddesi yönünden bakılınca sol tarafta konumlu dükkan olup, 1. bodrum katta 254 m², zemin katta 265 m², galeri katta 315 m² olmak üzere toplam **834 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta boş durumda olup kullanılmaktadır.

4 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 1. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **287 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Dergisi Dershanesi bünyesinde kullanılmaktadır.

5 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 2. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **350 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Dergisi Dershanesi bünyesinde kullanılmaktadır.

6 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 3. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **385 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Dergisi Dershanesi bünyesinde kullanılmaktadır.

7 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 4. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **385 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Dergisi Dershanesi bünyesinde kullanılmaktadır.

8 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 5. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **385 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Dergisi Dershanesi bünyesinde kullanılmaktadır.

9 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 6. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **385 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Dergisi Dershanesi bünyesinde kullanılmaktadır.

10 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 7. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **385 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Dergisi Dershanesi bünyesinde kullanılmaktadır.

11 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 8. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **385 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Dergisi Dershanesi bünyesinde kullanılmaktadır.

12 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 9. normal katında konumlu işyeri olup, brüt **385 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kiracı tarafından Final Dergisi Dershanesi bünyesinde kullanılmaktadır.

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

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

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

Site ve Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Antalya İli

Antalya, Türkiye'nin güneyinde, Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Türkiye'nin en çok turist alan ilidir. Toplam nüfusu 1.978.333, merkez nüfusu 1.001.318'dir. Antalya ili Anadolu'nun güneybatısında yer almaktadır. Yüzölçümü 20.723 km² olup, Türkiye yüzölçümünün %2.6'sı kadardır. İlin kara sınırlarını Toros Dağları meydana getirmektedir. İlin güneyinde Akdeniz, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında ise Muğla illeri vardır.

İl arazisinin ortalama olarak %77.8'i dağlık, %10.2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batı'da ki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. Çoğunlukla kireçtaşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Aynı özellik gösteren bu alanları sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlayabiliriz.



Harita 1: Antalya'nın Konumu

Sahil kesimi ilçeleri; Konyaaltı, Muratpaşa, Aksu, Gazipaşa, Alanya, Manavgat, Serik, Kemer, Kumluca, Finike, Demre ve Kaş'tır. Denizden yüksekliği 5–44 m arasındadır. Yayla kesimi ilçeler ise; Gündoğmuş, Döşemealtı, Kepez, Akseki, İbradı, Korkuteli ve Elmalı'dır. Bu ilçelerin denizden yüksekliği 900–1000 m arasındadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Antalya'nın Toplam Nüfusu 2.092.537 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 1.492.674 (% 71,33) kent nüfusu, 599.863 da (% 28,67) kırsal nüfustur.

4.1.2 - Muratpaşa İlçesi

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

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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mutekabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

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

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazın değerinin tespitinde;

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

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* SATILIK DÜKKAN

Talip Yörükoğlu Emlak

Tel 0 532 494 27 68

Taşınmazın 50 m. batısında, Atatürk Caddesine çok yakın olarak daha iyi konumlu, Recep Peker Caddesine cepheli, zemin katta 60 m² ve asma katta 60 m² olmak üzere toplam 120 m² olarak pazarlanan dükkan için 1.200.000.-TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmaz ile konum, cephe ve ticari potansiyel açısından benzer özelliklidir. Fiyatın abartılı olduğu, ciddi pazarlık payı olabileceği düşünülmektedir.

(Etkin alan: (Z:60m²) + (A:60m² x %40) = 84 m²)

Zemin Kat Dükkan birim değeri: (14.285.-TL/m²)

* SATILIK DÜKKAN

Murat Ordun Emlak

Tel 0 532 516 93 63

Taşınmazın 200 m. doğusunda, Atatürk Caddesine daha uzak ve ticari potansiyelin daha sınırlı olduğu bölgede konumlu, Recep Peker Caddesine cepheli, bodrum katta 55 m², zemin katta 85 m² olmak üzere toplam 140 m² brüt alana sahip dükkan için 425.000.-TL fiyat talep edildiği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmaza göre konum, cephe ve ticari potansiyel açısından dezavantajlı durumdadır.

(Etkin alan: (B:55m² x %20) + (Z:85m²) = 96 m²)

Zemin Kat Dükkan birim değeri: (4.427.-TL/m²)

* SATILIK DÜKKAN

Sahibinden

Tel 0 543 527 14 14

Taşınmazın 100 m. güneydoğusunda, ticari potansiyeli daha düşük olan Arık Caddesine cepheli olarak konumlu, zemin katta 100 m² dükkan ve dükkan üzeri 1. katta 85 m² daire olarak toplam 185 m² alana sahip işyeri için 725.000.-TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmaza göre konum, cephe ve ticari potansiyel açısından dezavantajlı durumdadır.

(Etkin alan: (Z:100m²) + (1.NK:85m² x %30) = 125 m²)

Zemin Kat Dükkan birim değeri: (5.800.-TL/m²)

*** SATILIK OFİS**

Geo Gayrimenkul

Tel 0 532 256 81 37

Taşınmazın 350 m. kuzeyinde konumlu, İsmetpaşa Caddesine cepheli, 3. katta, 120 m² alanlı olarak pazarlanan, gerçekçi olarak 100 m² olduğu tahmin edilen, kaleiçi ve deniz manzaralı ofis için 110.000.-USD (~255.000.-TL) fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmaza göre konum, cephe ve ticari potansiyel açısından daha avantajlı durumdadır.
Ofis birim değeri: (2.550.-TL/m²)

*** SATILIK OFİS**

Sahibinden

Tel 0 532 216 89 57

Taşınmazın 200 m. kuzeybatısında konumlu, Atatürk Caddesine cepheli, 4. katta ve katta komple tek bağımsız bölüm olarak konumlu, 330 m² olarak pazarlanan, gerçekçi 280 m² olduğu tahmin edilen, ofis için 290.000.-EUR (~825.000.-TL) fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmaza göre konum, cephe ve ticari potansiyel açısından daha avantajlı durumdadır.
Birim değeri: (2.946.-TL/m²)

*** SATILIK OFİS**

Sevimli Gayrimenkul

Tel 0 543 425 20 65

Taşınmazın 200 m. kuzeybatısında konumlu, Atatürk Caddesine cepheli, 2. katta konumlu, 1+1, 80 m² olarak pazarlanan, gerçekçi 65 m² olduğu tahmin edilen ofis için 155.000.-TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmaza göre konum, cephe ve ticari potansiyel açısından daha avantajlı durumdadır.
Birim değeri: (2.385.-TL/m²)

Kiralık Emsaller

* KİRALIK DÜKKAN

Arandı Emlak

Tel 0 532 287 83 01

Taşınmazın 150 m. doğusunda, Atatürk Caddesine daha uzak ve ticari potansiyelin daha sınırlı olduğu bölgede konumlu, Recep Peker Caddesine cepheli, bodrum katta 90 m² ve zemin katta 140 m² olmak üzere toplam 230 m² olarak pazarlanan dükkan için aylık 2.250.-TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmaza göre konum, cephe ve ticari potansiyel açısından dezavantajlı durumdadır.

(Etkin alan: (B:90m² x %20) + (Z:140m²) = 158 m²)

Zemin Kat Dükkan Aylık Kira birim değeri: (14,24.-TL/m²)

* KİRALIK DÜKKAN

Yedikule Emlak

Tel 0 532 566 55 78

Taşınmazın yaklaşık 50 m. doğusunda, Plaza 2000 binasının yan tarafında konumlu, Hüsnü Karakaş Caddesine cepheli, bodrum katta 220 m², zemin katta 180 m², 1. katta 180 m², 2. katta 120 m² olmak üzere toplam 700 m² alanlı, dükkan için aylık 10.000.-TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmaza göre konum, cephe ve ticari potansiyel açısından dezavantajlı durumdadır.

(Etkin alan: (B:220m² x %20)+(Z:180m²)+(1.NK:180m² x %40)+(2.NK:120m² x %35)=338 m²)

Zemin Kat Dükkan Aylık Kira birim değeri: (29,58.-TL/m²)

* KİRALIK DÜKKAN

Sevimli Gayrimenkul

Tel 0 541 883 66 83

Taşınmazın yaklaşık 200 m. güneydoğusunda konumlu, Arık Caddesine cepheli, bodrum katta 120 m² ve zemin katta 240 m² olmak üzere toplam 360 m² alanlı dükkan için aylık 5.000.-TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmaza göre konum, cephe ve ticari potansiyel açısından dezavantajlı durumdadır.

(Etkin alan: (B:120m² x %20) + (Z:240m²) = 264 m²)

Zemin Kat Dükkan Aylık Kira birim değeri: (18,94.-TL/m²)

*** KİRALIK OFİS**

Geo Gayrimenkul

Tel 0 532 256 81 37

Taşınmazın 150 m. kuzeyinde konumlu, Atatürk Caddesine cepheli, 3. katta, 95 m² olarak pazarlanan, gerçekçi 80 m² olduğu tahmin edilen, iç mekanı tamamen yenilenmiş ve lüks olarak dekore edilmiş ofis için eşyalı olarak aylık 1.750.-TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmaza göre konum, cephe ve ticari potansiyel açısından daha avantajlı durumdadır. Ofis Aylık Kira birim değeri: (21,88.-TL/m²)

*** KİRALIK OFİS**

Sevimli Gayrimenkul

Tel 0 541 883 66 83

Taşınmazın 200 m. kuzeybatısında konumlu, Atatürk Caddesine cepheli, 2. katta konumlu, 1+1, 80 m² olarak pazarlanan, gerçekçi 65 m² olduğu tahmin edilen ofis için aylık 900.-TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmaza göre konum, cephe ve ticari potansiyel açısından benzer durumdadır. Ofis Aylık Kira birim değeri: (13,85.-TL/m²)

*** KİRALIK OFİS**

Sahibinden

Tel 0 532 205 83 11

Taşınmazın 100 m. batısında konumlu, Atatürk Caddesine cepheli, 4. katta konumlu, 2+1, 110 m² olarak pazarlanan, gerçekçi 85 m² olduğu tahmin edilen, mesken nitelikli ofis için aylık 1.000.-TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmaza göre konum, cephe ve ticari potansiyel açısından dezavantajlı durumdadır. Ofis Aylık Kira birim değeri: (11,76.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1 NOLU BAĞ.BÖL. İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		1.200.000	425.000	725.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1932	120	140	185
BİRİM M ² DEĞERİ		10.000	3.036	3.919
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
Zemine İndirgenmiş Alanlar		84	96	125
BİRİM M² DEĞERİ		14.286	4.427	5.800
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-12%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		-61%	-2%	-12%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.000	5.600	4.321	5.081

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede kat irtifakı kurulmuş, benzer konumlu dükkanların konumlu olduğu caddenin ticari potansiyeline göre zemin kat birim m² satış fiyatlarının 4.000.-TL ile 8.000.-TL civarında; kira değerlerinin ise zemin kat birim m² bazında 15.-TL ile 30.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalarda çok katlı dükkanlarda bodrum kat birim değerinin zemin kat değerinin yaklaşık %20'si kadar, asma ve normal kat birim değerinin zemin kat değerinin yaklaşık %40'ı kadar olabileceği kanaatine varılmış olup emsallerdeki birim fiyat hesaplamaları bu esasa göre yapılmıştır.

Bölgede ticari binaların normal katında yer alan büyük hacimli ofislerin birim m² satış fiyatlarının 2.000.-TL ile 2.500.-TL civarında, kira değerlerinin ise birim m² bazında 10.-TL ile 20.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; merkezi ve ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir bölgede yer alması, ana ticaret aksı durumundaki Atatürk Caddesine olan yakınlığı, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, bağımsız bölümlerin kat bazlı piyasa satış değeri hesaplamasında, zemin kat birim m² değeri olarak yaklaşık 5.000.-TL takdir edilmiş olup bodrum kat birim değerinin zemin kat değerinin yaklaşık %20'si kadar olacağı, normal kat birim değerinin zemin kat değerinin yaklaşık % 40'ı kadar olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU					
Bağımsız Böl. No.	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	1.932 m ²	2.420 TL/m ²	4.676.280 TL
2	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks	388 m ²	1.955 TL/m ²	758.400 TL
3	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	834 m ²	2.569 TL/m ²	2.142.730 TL
4	1	İş Yeri	287 m ²	2.000 TL/m ²	574.000 TL
5	2	İş Yeri	350 m ²	2.000 TL/m ²	700.000 TL
6	3	İş Yeri	385 m ²	2.000 TL/m ²	770.000 TL
7	4	İş Yeri	385 m ²	2.000 TL/m ²	770.000 TL
8	5	İş Yeri	385 m ²	2.000 TL/m ²	770.000 TL
9	6	İş Yeri	385 m ²	2.000 TL/m ²	770.000 TL
10	7	İş Yeri	385 m ²	2.000 TL/m ²	770.000 TL
11	8	İş Yeri	385 m ²	2.000 TL/m ²	770.000 TL
12	9	İş Yeri	385 m ²	2.000 TL/m ²	770.000 TL
13	1. Bodrum	Trafo	10 m ²	0 TL/m ²	0 TL
TOPLAM			6.496 m²		14.241.410 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapıların inşası tamamlanmış ve kat mülkiyetine geçmiş ve 2011 yılında onaylanan Koruma imar plan tadilatı ile yapılaşma şartlarının azaltıldığından dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı dükkanlar için % 7,50, ofisler için % 7,00 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplama doğrultusunda oluşturulan aşağıdaki net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, Taşınmazın bu yöntemle göre değeri olarak yaklaşık 14.056.000-TL takdir edilmiştir.

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU							
Bağımsız Böl. No.	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Kira Değeri	Yıllık Kira Geliri (TL)	Kap. Oran	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	1.932 m ²	14,4 TL/m ²	334.020 TL	7,5%	4.454.000 TL
2	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks	388 m ²	12,4 TL/m ²	57.638 TL	7,5%	769.000 TL
3	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	834 m ²	14,8 TL/m ²	148.445 TL	7,5%	1.979.000 TL
4	1	İş Yeri	287 m ²	12,0 TL/m ²	41.328 TL	7,0%	590.000 TL
5	2	İş Yeri	350 m ²	12,0 TL/m ²	50.400 TL	7,0%	720.000 TL
6	3	İş Yeri	385 m ²	12,0 TL/m ²	55.440 TL	7,0%	792.000 TL
7	4	İş Yeri	385 m ²	12,0 TL/m ²	55.440 TL	7,0%	792.000 TL
8	5	İş Yeri	385 m ²	12,0 TL/m ²	55.440 TL	7,0%	792.000 TL
9	6	İş Yeri	385 m ²	12,0 TL/m ²	55.440 TL	7,0%	792.000 TL
10	7	İş Yeri	385 m ²	12,0 TL/m ²	55.440 TL	7,0%	792.000 TL
11	8	İş Yeri	385 m ²	12,0 TL/m ²	55.440 TL	7,0%	792.000 TL
12	9	İş Yeri	385 m ²	12,0 TL/m ²	55.440 TL	7,0%	792.000 TL
13	1.Bodrum	Trafo	10 m ²	0,0 TL/m ²	0 TL	7,0%	0 TL
TOPLAM			6.496 m²		1.019.911		14.056.000

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre;**

13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	14.241.410,00
13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-USD)	6.121.914,63

■ **Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımına Göre;**

13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	14.056.000,00
13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-USD)	6.042.212,96

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde tesis edilmiş olan kat mülkiyetine göre 13 adet bağımsız bölümün tamamı "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde olduğu dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre binada yer alan 13 adet bağımsız bölümün tamamı dikkate alınarak, değerlemeye konu 8989 ada 16 parsel üzerindeki Haşim İşcan İş Merkezinin aylık toplam kira getirisi yaklaşık **84.993.-TL/Ay**; yıllık toplam kira getirisi ise yaklaşık **1.019.911.-TL/Yıl** olarak hesaplanmıştır. Münferit kira değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KİRA DEĞER TABLOSU						
Bağımsız Böl. No.	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Kira Değeri	Aylık Kira Geliri (TL)	Yıllık Kira Geliri (TL)
1	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	1.932 m ²	14,4 TL/m ²	27.835 TL	334.020 TL
2	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks	388 m ²	12,4 TL/m ²	4.803 TL	57.638 TL
3	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	834 m ²	14,8 TL/m ²	12.370 TL	148.445 TL
4	1	İş Yeri	287 m ²	12,0 TL/m ²	3.444 TL	41.328 TL
5	2	İş Yeri	350 m ²	12,0 TL/m ²	4.200 TL	50.400 TL
6	3	İş Yeri	385 m ²	12,0 TL/m ²	4.620 TL	55.440 TL
7	4	İş Yeri	385 m ²	12,0 TL/m ²	4.620 TL	55.440 TL
8	5	İş Yeri	385 m ²	12,0 TL/m ²	4.620 TL	55.440 TL
9	6	İş Yeri	385 m ²	12,0 TL/m ²	4.620 TL	55.440 TL
10	7	İş Yeri	385 m ²	12,0 TL/m ²	4.620 TL	55.440 TL
11	8	İş Yeri	385 m ²	12,0 TL/m ²	4.620 TL	55.440 TL
12	9	İş Yeri	385 m ²	12,0 TL/m ²	4.620 TL	55.440 TL
13	1.Bodrum	Trafo	10 m ²	0,0 TL/m ²	0 TL	0 TL
TOPLAM			6.496 m²		84.993	1.019.911

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; parsel üzerindeki yapının iskan izninin bulunması ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

30.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

14.241.410 .-TL

(On Dört Milyon İki Yüz Kırk Bir Bin Dört Yüz On TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

16.804.864 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİGORTAYA ESAS DEĞERİ	7.566.000 TL
------------------------------	---------------------

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
			(% 18)
14.241.410	6.121.915	4.987.187	16.804.864

TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
			(% 18)
84.993	36.536	29.763	100.291

1 USD = 2,3263 .-TL

1 EURO = 2,8556 .-TL

Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544