



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Antalya İli

Muratpaşa İlçesi

8989 Ada 16 Parsel

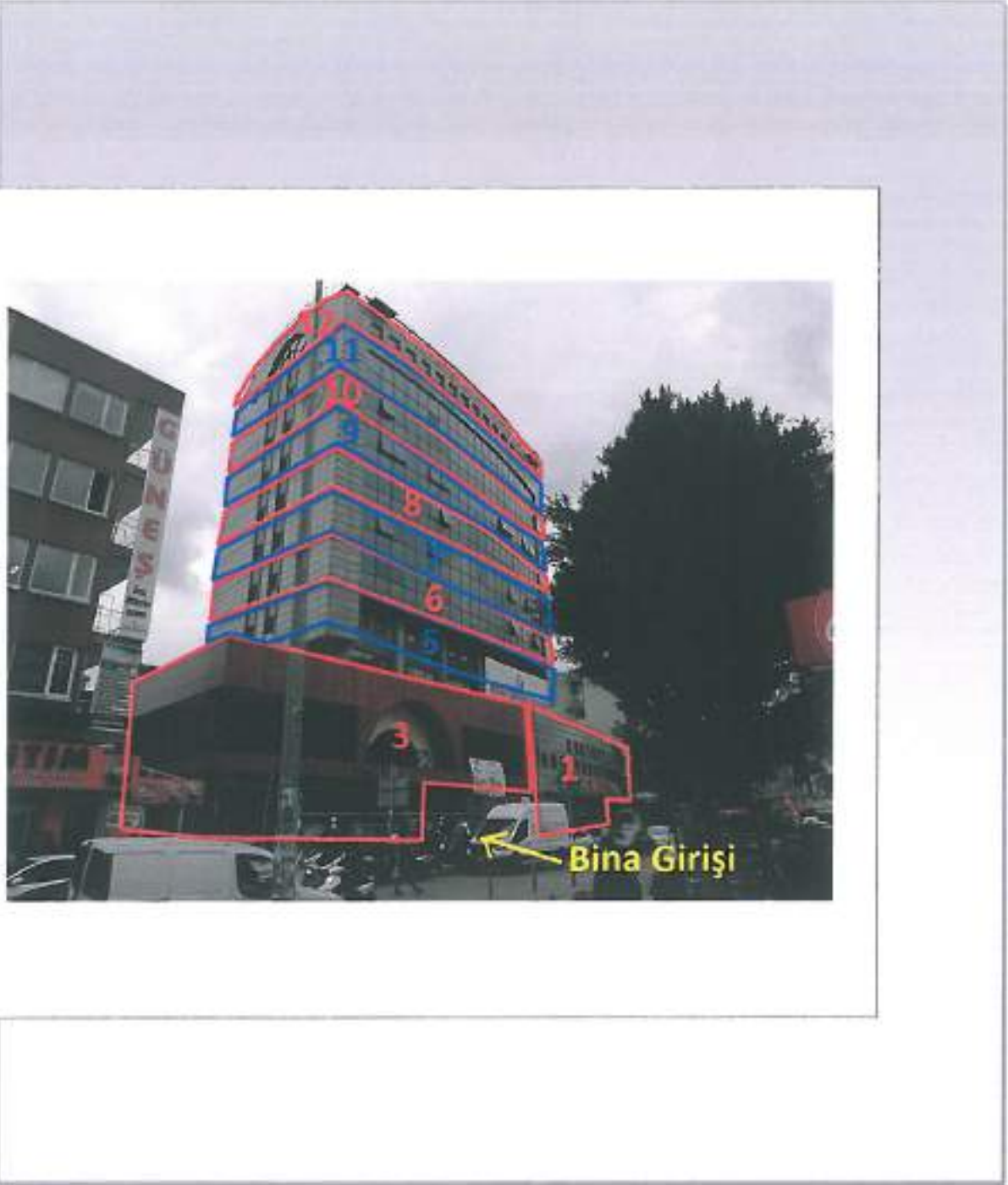
**13 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan
Bina**

Rapor Tarihi 26.12.2018

Rapor No P180392

Raporu Talep Eden

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**



26.12.2018

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No: 28, Çankaya/Ankara

Konu: Gayrimenkul değerlendirme raporu

Sayın İlgili,

Kurumunuz ile şirketimiz arasında imzalanan sözleşme uyarınca Haşımışcan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, No: 10/A – 10/B, 10/C adreslerinde konumlu 3 adet dükkan kullanımlı, No:10/101-201-301-401-501-601-701-801-901 adreslerinde konumlu 9 adet işyeri ve 1 adet trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm için incelemeler ve gerekli analizler yapılarak hazırlanan değerlendirme raporunu bilgilerinize sunarız. Değerleme raporu gerekli verileri ve değere nasıl ulaşıldığına dair detaylı açıklamaları içermektedir. Rapor içeriğinde belirtilen hususlar, değerlendirme tarihi itibarı ile geçerlidir.

Bu değerlendirme raporunun amacı, rapor içerisinde detayları belirtilen gayrimenkullere ilişkin mutlak mülkiyet hakkının pazar değeri (piyasa değeri) kanaatini 21.12.2018 tarihi itibarıyla oluşturmaktır. Raporun kullanım amacı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uyarınca gerekli verileri edinmek, bilgilendirmeleri yapmak ve kayıtları oluşturmak üzere müşteri tarafından kullanılmasıdır. Raporun ilgili kullanıcıları ise Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Sermaye Piyasası Mevzuatı ile ilgili mevzuatın izin verdiği kullanıcılarıdır.

Değerleme çalışmasına konu taşınmazlar 2.012 m² arsa üzerinde, 11.640 m² inşaat alanına sahip binada yer alan toplamda 6.496 m² kiralanabilir alanlı kat mülkiyeti tesis edilmiş 13 adet bağımsız bölümdür. Mahallinde 1 nolu bağımsız bölüm market olarak, 3 nolu bağımsız bölüm kafe olarak, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 nolu bağımsız bölümler birlikte temel lise olarak kullanılmaktadırlar.

Raporda belirtilen değer, belirli tanımlar, kısıtlayıcı koşullar, varsayımlar ve uygunluk beyanı çerçevesinde takdir edilmiştir. Raporda yer alan açıklamalar ve analizler, kapsamlı rapor formatı çerçevesinde düzenlenmiştir.

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak ve mesleki özen ve titizlik prensipleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme uzmanı tarafından yapılan incelemeler ve yapılan analizler doğrultusunda, değerleme raporunda detayları yer aldığı üzere, değerleme çalışmasına konu taşınmazlar için 21.12.2018 tarihi itibarıyla takdir edilen pazar değeri (piyasa değeri) (KDV hariç);

19.000.000 TL

(Ondokuzmilyon.-TürkLirası)

Saygılarımızla bilgilerinize sunarız.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

KALME KURUMSAY
GAYRİMENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Menkuller Piyasası Kurumları Genel Müdürlüğü'ne Kayıtlıdır
Tel: (0 312) 212 77 41 - 212 77 42 - 212 77 43
Ticaret Sicil No: 245550 - Mersis No: 08030012455019
Muhür ve İmza Yetkisi: 08030012455019
www.kalme.com.tr - info@kalme.com.tr

Cüneyt KARATEPE FRICS, REV, MAI

Genel Müdür



İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU İÇERİĞİ

İÇİNDEKİLER.....	- 2 -
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	- 5 -
ONAY (UYGUNLUK BEYANI).....	- 6 -
GENEL KABULLER VE KISITLAMALAR.....	- 7 -
RAPORUN KULLANIMI VE YAYINLANMASINA İLİŞKİN KISITLAMALAR.....	- 8 -
TAŞINMAZ İÇİN ÖNCEDEN HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARI.....	- 8 -
DAYANAK VERİLER.....	- 9 -
GENEL BİLGİLER.....	- 9 -
RAPORU HAZIRLAYAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	- 9 -
MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	- 9 -
RAPORUN KULLANIM AMACI (DEĞERLEMENİN AMACI) VE İLGİLİ KULLANICILAR.....	- 9 -
RAPOR BİLGİLERİ.....	- 10 -
RAPORUN TÜRÜ.....	- 10 -
DEĞERLEME KONUSU.....	- 10 -
RAPORUN SERMAYE PİYASASI KURULU (SPK) DÜZENLEMELERİ İLE İLİŞKİSİ.....	- 10 -
KULLANILAN DEĞER TANIMI.....	- 10 -
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI.....	- 11 -
DEĞERİN TARİHİ.....	- 11 -
ÇALIŞMANIN KAPSAMI.....	- 11 -
MÜŞTERİ TALEPLERİ KAPSAMI VE MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	- 13 -
DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	- 13 -
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	- 13 -
TAPU KAYITLARI VE MÜLKİYET BİLGİLERİ.....	- 14 -
TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDATLAR VE KISITLAMALAR.....	- 15 -
TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV İNCELEMESİ.....	- 18 -
GAYRİMENKULE İLİŞKİN GEÇMİŞ BİLGİLER.....	- 19 -
SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN EL DEĞİŞTİRMELER.....	- 19 -
SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT TAKYİDATLARA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	- 19 -
TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE GENEL EKONOMİK VERİLERİ.....	- 19 -
DEMOGRAFİK VERİLER.....	- 19 -



GENEL DEMOGRAFİK GÖSTERGELER.....	- 19 -
NÜFUS PROJEKSİYONU	- 20 -
GENEL EKONOMİK VERİLER.....	- 22 -
GİRİŞ	- 22 -
EKONOMİK BÜYÜME ORANLARI	- 24 -
ENFLASYON.....	- 25 -
İŞSİZLİK ORANLARI VE İSTİHDAM.....	- 26 -
DÖVİZ KURLARINDAKİ DEĞİŞİM.....	- 27 -
GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ	- 29 -
ANTALYA İLİ BÖLGESEL ANALİZİ.....	- 31 -
TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGE ANALİZİ	- 38 -
MURATPAŞA İLÇESİ.....	- 38 -
TAŞINMAZIN KONUMLANDIĞI BÖLGE	- 39 -
GENEL BİLGİLER VE YAKIN ÇEVRE ANALİZİ.....	- 40 -
ULAŞIM	- 44 -
ARAZİ KULLANIM AMACI VE DEĞİŞİKLİKLERİ	- 45 -
ÇEVRE VE ZEMİN ETKİLERİ	- 45 -
TAŞINMAZA İLİŞKİN TESPİTLER VE ANALİZLER.....	- 45 -
ARAZİYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	- 45 -
YAPIYA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	- 47 -
ANA YAPI VE ARAZİ KULLANIM ÖZELLİKLERİ	- 47 -
BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....	- 59 -
İMAR DURUM BİLGİLERİ.....	- 60 -
İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİNLER.....	- 60 -
İMAR DURUMU.....	- 61 -
YASAL İZİNLER VE EVRAKLAR.....	- 64 -
SON ÜÇ YILLIK SÖREÇTE OLUŞAN İMAR DURUM DEĞİŞİKLİĞİ VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ.....	- 64 -
SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT YASAL İZİNLERE İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	- 65 -
GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ.....	- 65 -
YAPI DENETİM.....	- 65 -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	- 65 -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM TANIMI.....	- 65 -
BOŞ OLARAK DÜŞÜNÜLDÜĞÜNDE EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	- 66 -



GELİŞTİRİLMİŞ OLARAK EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	- 66 -
DEĞERLEME.....	- 66 -
DEĞERLEME SÜRECİ.....	- 66 -
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	- 67 -
MALİYET YAKLAŞIMI	- 68 -
YÖNTEM.....	- 68 -
MALİYET YAKLAŞIMININ UYGULANMASI.....	- 69 -
PAZAR YAKLAŞIMI (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI).....	- 69 -
YÖNTEM.....	- 69 -
PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ UYGULANMASI.....	- 70 -
PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ SONUÇLARI.....	- 75 -
GELİR YAKLAŞIMI.....	- 76 -
YÖNTEM.....	- 76 -
GELİR YAKLAŞIMININ UYGULANMASI.....	- 76 -
GELİR YAKLAŞIMI SONUÇLARI.....	- 82 -
GELİŞTİRME YAKLAŞIMI.....	- 83 -
YÖNTEM.....	- 83 -
GELİŞTİRİLECEK PROJEYE İLİŞKİN GÖRÜŞ (BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA).....	- 83 -
PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSANIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ).....	- 84 -
MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	- 84 -
DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ VE SONUÇ.....	- 84 -
DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ	- 84 -
FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 84 -
SONUÇ.....	- 85 -
SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	- 86 -
ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER HAKKINDA GÖRÜŞ.....	- 86 -
YASAL İZİNLER VE SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GÖRÜŞ	- 86 -
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	- 86 -
EKLER.....	- 87 -
DEĞERLEME UZMANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER VE LİSANSLARI.....	- 87 -
FOTOĞRAFLAR VE BELGELER	- 87 -



YÖNETİCİ ÖZETİ

Önemli Konular ve Sonuçların Özeti

Taşınmaz türü:	6.496 m ² kiralanabilir alana sahip 13 adet bağımsız bölüm
Adres:	Haşimişcan Mahallesi Recep Peker Caddesi, No: 10/A-B-C ile 10/101-201-301-401-501-601-701-801-901, Muratpaşa / Antalya – Turkey, 07100
Değerleme tarihi:	21.12.2018
Değerlenen mülkiyet hakkı:	Mutlak mülkiyet (birinci derece hak)
Arsa:	2.012 m ² alanlı arsa geliştirmelerin yapıldığı imar mevzuatı hükümlerine göre geliştirilmiştir.
Geliştirmeler:	Yaklaşık 18 yıllık, 11.640 m ² inşaat alanına sahip betonarme binadır. Binada 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
Kullanım amacı:	Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri uyarınca müşteri tarafından gerekli bildirim ve kayıtlar için düzenlenmiştir
İlgili kullanıcılar:	Sermaye Piyasası Kurulu ve ilgili mevzuatın izin verdiği kullanıcılar
İmar durumu:	Ticaret Alanı Bitişik Nizam, 3 kat, TAKS: 0,60, Emsal (KAKS): 1,80.
En verimli ve en iyi kullanım:	
<i>Boş olarak düşünüldüğünde</i>	Güncel imar durumuna göre maksimum brüt kullanım alanı oluşturulacak şekilde ticaret kullanımına uygun bina inşa edilmesi olarak düşünülmektedir.
<i>Geliştirilmiş olarak</i>	Zemin katlarda cadde cephesinde perakende ticaret kullanımı ve normal katlarda ofis/işyeri kullanımı şeklindeki mevcut kullanımı optimum kullanım şeklidir.
Arsa değeri:	-
Maliyet Yaklaşımı:	-
Pazar yaklaşımı:	19.000.000 TL
Gelir yaklaşımı:	20.465.000 TL
Takdir edilen değer:	19.000.000 TL



ONAY (UYGUNLUK BEYANI)

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları onaylarız;

- Bu rapordaki tüm bilgiler ve araştırmalar, bildiğimiz ve açıkladığımız şekilde gerçek ve doğrudur,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar ile sınırlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır,
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul, yatırım ve yatırımın tarafları ile herhangi bir ilğimiz yoktur,
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız yoktur,
- Yürütmüş olduğumuz iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş ve bu şekilde rapor edilmemiştir,
- Verdiğimiz hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya koyulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir, çalışmanın ücreti de raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir,
- Değerleme çalışması, etik kurallara, performans standartlarına ve mesleki gerekliliklere göre gerçekleştirilmiştir,
- Değerleme çalışmasını yürütmek ve tamamlamak konusunda gerekli mesleki eğitim şartlarını sağlamaktayız,
- Değerleme konusu gayrimenkulün yeri ve türü hakkında daha önceden bilgi sahibiyiz,
- Bu rapora konu olan gayrimenkuller Cemal Bahadır SAYGILI tarafından incelenmiş, değerlendirme raporu Cemal Bahadır SAYGILI ve Doruk YAĞIBASAN tarafından hazırlanmıştır,
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar Uluslararası Değerleme Standartları düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmıştır,
- Değerlemeyi gerçekleştiren değerlendirme uzmanı tüm önemli ve anlamlı girdilerin uygunluğunu değerlendirmiştir,
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır,

Değerlemeyi Gerçekleştiren Değerleme Uzmanları

Cemal Bahadır SAYGILI
Ziraat Mühendisi,
Lisans No:407848

Doruk YAĞIBASAN
İnşaat Mühendisi
Lisans No:402152

Değerlemeyi Gözden Geçiren
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cüneyt KARATEPE FRICS, REV, MAI
İnşaat Mühendisi
Lisans No: 400440

Bu değerlendirme raporunda başka bir versiyondan bahsedilmediği sürece UDS (veya UDES) ifadesi, SPK tarafından yayınlanan Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (II-43.1) uyarınca Uluslararası Değerleme Standartları'nın yayımlanan güncel versiyonu olarak kullanılacaktır. Bu raporda aksi belirtilmedikçe UDS veya UDES ifadesi Uluslararası Değerleme Standartları 2017 versiyonu anlamına gelir.



GENEL KABULLER VE KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikir ve yorumların yürürlük tarihi değerlendirme tarihidir. Rapor teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin raporda belirtilen fikir, yorum veya sonuçları etkilemesinden değerlendirme raporunda adı geçen uzmanlar ve değerlendirme raporunu hazırlayan şirket sorumluluk taşımaz.
- Değerleme raporu, doğası gereği, bakış açısıyla ilgilidir ve yalnızca taşınmazın değerinin tahminini yansıtmaktadır.
- Raporda bahsedilen, fikir, yorum veya sonuçlar, yalnızca bu çalışma için geçerli olup rapor içeriği ve kapsamı dışında kullanılamaz.
- Raporda kabul edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa ve uzun vadeli arz-talep faktörleri ve istikrarlı bir ekonomik ortam varsayımına dayalı olarak hazırlanmıştır. Bu şartlar gelecek dönemdeki ekonomik göstergeler doğrultusunda değişebilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Değerleme çalışması, pazar değeri (piyasa değeri) varsayımlarına göre ve pazar değerinin belirlenmesine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- Rapor içerisinde yapılan yorumlar, özel hukuki konuları veya özel uzmanlık gerektiren konuları açıklamak amacı ile yapılmamış, değerlendirme uzmanının bilgisi dahilinde olan konulara ilişkin belirtilmiştir.
- Resmi kurumlardan temin edilen belge ve bilgilerin doğru ve güvenilir olduğu, tapu kayıtlarında yer alan takyidatların (varsa) ise el değiştirme işlemine engel teşkil etmeyeceği ve taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı ile değerlendirileceği kabul edilmiştir.
- Rapor içerisinde veya eklerinde belirtilen bilgi ve belgeler, ilgili kurumlardan temin edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Değerleme çalışması söz konusu temin edilebilen bilgi ve belgeler dikkate alınarak sonuçlandırılmıştır.
- Temin edilebilen verilerin, bilgi ve belgelerin doğru olduğu kabulü ile değerlendirme uzmanı tarafından genel bir değerlendirme çalışması yapılmıştır. Aksi belirtilmedikçe temin edilen bilgi ve belgelerdeki miktarların (büyüklük, alan, vb.) doğru olduğu ve mülke veya mülkün herhangi bir mülkiyet ihlaline konu olmadığı varsayılmıştır.
- Rapor içerisinde veya eklerinde yer alan görsel öğeler, raporun anlaşılabilirliğine yönelik olarak hazırlanmıştır ve başka bir amaçla referans olarak kullanılmamalıdır.
- Raporda aksi belirtilmedikçe, kişisel mülkiyet hakları, taşınabilir varlıklar ve araziye ilişkin kaynak hakları veya yer altı zenginlikleri gibi öğeler dikkate alınmamış, yalnızca rapor içerisinde belirtilen gayrimenkule ilişkin çalışmalar yapılmıştır.
- Bu raporda, gayrimenkulü etkileyecek veya etkileme ihtimali olan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeler incelenmemiş ve bu tür değer düşürücü bir durumun olmadığı veya oluşmayacağı varsayımından hareketle değerlendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.
- Gayrimenkulü etkileyecek ve değer düşüklüğüne neden olabilecek zemin kirliliği, çevre kirliliği veya gürültü kirliliği gibi faktörlerin olmadığı ve oluşmayacağı varsayılmıştır. Müşteri, gerekli görür ise bu madde ve yukarıdaki maddede yer alan hususlara ilişkin konunun uzmanlarından detaylı ölçüm isteyebilir.
- Değerleme konusu bölgenin ve yapının deprem açısından yeterli zemin ve temel yapısına ve yapısal uygunluğa sahip olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazı ilgilendiren herhangi bir hukuki sorun olmadığı, olsa dahi bu sorunların kolaylıkla çözülebileceği varsayımı dikkate alınmış, analizler bu varsayım ışığında sonuçlandırılmıştır.
- Aksi belirtilmedikçe, değerlendirme çalışması muhasebe uygulamalarına ilişkin olarak herhangi bir çalışmayı içermemekte olup Müşteri'nin bu çerçevedeki uygulamalarından raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşu ve raporda imzası bulunanlar sorumlu değildir.
- Raporda belirtilen değerler değerlendirme çalışması kapsamında, raporun kullanım amacı ve ilgili kullanıcı ile bağlantılı olarak yalnızca değerlendirilen mülkiyet haklarına uygulanabilir. Değerleme çalışması başka bir amaç veya kullanıma uygun değildir.
- Aksi belirtilmediği takdirde, müşteri ve değerlendirme çalışması hakkında elde edilen bilgilerin doğru olarak derlendiği ve açıklanmayan kiralar, anlaşmalar, rehinler ve diğer takyidatların olmadığı varsayılmıştır.



- Tüm mühendislik çalışmalarının doğru olduğu kabul edilmiştir. Değerleme uzmanı yasal teftiş yapmamış veya denetim için görevlendirilmemiştir. Bu nedenle sunulan belge ve görseller okuyucuya yardımcı olmak amacıyla derlenmiştir.
- Sorumlu mülk sahibi ve yeterli düzeyde gayrimenkul yönetiminin olduğu varsayılmaktadır.
- Taşınmazın faaliyeti ile ilgili temin edilen tüm finansal verilerin (finansal tablo ve raporlar, kira verileri, vb) eksiksiz, doğru ve gerçek olduğu kabul edilmiştir.
- Uyumsuzluklar ve eksiklikler belirtilmedikçe, detaylı olarak açıklanmadıkça ve raporda nitelendirilmedikçe, taşınmazın ilgili yasal düzenlemeler ve çevre düzenlemelerine tam uyumlu olduğu varsayılmaktadır.
- Raporda takdir edilen değer arsa ve üzerindeki geliştirmeler olarak ayrılması, sadece belirli kullanım şekillerinde uygulanabilir. Arsa ve bina olarak ayrılmış değerlerin diğer değerleme çalışmaları ile birlikte kullanılması veya belirli kullanım şekilleri dışında uygulanması durumunda bu değerler geçerli değildir.
- Bu rapor herhangi bir mühendislik raporu niteliğinde düzenlenmemiş veya bu tür bir raporla ilgilendirilmemiştir, yalnızca değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporun amacı yapısal yeterliliğin incelenmesi değildir. Bu nedenle, malzeme, çatı, temel, tesisat vb. ekipman ve konuları da içine alan hizmetler konusunda güvence, sunum veya sorumluluk içermemektedir. Müşteri tarafından gerekli görülürse ayrıca mühendislik veya inşaat gözlemleri yaptırılabilir. Bütün geliştirme, ekipman ve yapı tesisatlarının yeterli olduğu, gizlenmiş veya potansiyel hasar ya da yetersizliklerin olmadığı tahminine dayalı olarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu değerlendirme raporu yalnızca bir bütün olarak değerlendirilebilir. Raporun bir parçası rapordan ve içeriğinden bağımsız olarak kullanılamaz. Bu değerlendirme çalışmasının bütününden ayrı olarak bir parçanın değerlendirilmesi ona bağlı olarak ulaşılan sonucu geçersiz kılar.

RAPORUN KULLANIMI VE YAYINLANMASINA İLİŞKİN KISITLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, raporda belirtilen kullanım amacına yönelik olarak hazırlanmış olup başka bir kullanım için uygun değildir. Bu değerlendirme raporu Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından "Müşteri" için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun veya eklerinin Müşteri veya raporda açıkça belirtilen ilgili Kullanıcı(lar) haricinde başka bir kişi veya kurum ile Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni olmadan paylaşılması yasaktır.

Bu raporun veya eklerinin herhangi bir bölümünün, belirtilen değerlerin, raporun bir parçasının veya tamamının, değerlendirme uzmanları veya değerlendirme şirketine ilişkin bilgilerin, değerlendirme yöntemlerine ilişkin yapılan çalışmaların ve çalışma yöntemlerinin, bölgesel veya genel verilerin, rapor veya ekleri içeriğinde yer alan her türlü bilgi, belge, şekil, şema, grafik, formül, isim, vb. alıntı yapılması, üçüncü kişi veya kurumlara bildirilmesi, paylaşılması, herhangi bir yerde yayınlanması, referans gösterilmesi, kopyalanması, vs. tüm kısmi veya bütün alıntılar Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni olmadan yapılamaz.

Bu değerlendirme raporu Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından sınırlı sayıda üretilmiştir. Orijinal nüshaları dışında kopyalanması veya kısmi veya bütün olarak çoğaltılması Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den onay alınmadan yapılamaz.

TAŞINMAZ İÇİN ÖNCEDEN HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARI

Bu rapor kapsamına dahil edilen gayrimenkuller için şirketimiz tarafından önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



DAYANAK VERİLER

- Rapor içeriğinde belirtilen resmi kurumlardan ve diğer kişi ve kurumlardan elde edilen bilgi ve belgeler
- Rapor içeriğinde belirtilen mevcut piyasa araştırmaları ve analizleri
- Taşınmazın yerinde, yakın ve uzak çevresinde yapılan incelemelerden ve tespitlerden elde edilen veriler
- Değerleme uzmanının geçmiş dönem çalışmaları, tecrübeleri ile şirket arşivi
- Rapor içerisinde belirtilen kaynak, doküman ve standartlar

Dayanak olarak ele alınan verilere ilişkin detaylara rapor içerisinde yer verilmiş ve kaynakları ile doğrulanmasına ilişkin gerekli çalışmalar yapılmıştır. Bu değerlendirme raporunda yer alan bilgilerin, sahip olunan tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygunluğu konusunda ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özen gösterilmiştir.

GENEL BİLGİLER

RAPORU HAZIRLAYAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres: Mebusevleri Mh. M.Fevzi Çakmak Cd. No:25/16 Çankaya/Ankara, 06570.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.;

- ✓ 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- ✓ 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- ✓ 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- ✓ 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- ✓ 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- ✓ 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Adres: Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No:28, Çankaya/Ankara

RAPORUN KULLANIM AMACI (DEĞERLEMENİN AMACI) VE İLGİLİ KULLANICILAR

Bu değerlendirme raporunun amacı (müşteri talepleri kapsamı), müşteri talebi doğrultusunda, rapor içerisinden detayları belirtilen gayrimenkullere ilişkin pazar değeri (piyasa değeri) kanaatini değerlendirme tarihi itibarıyla oluşturmaktır.

Pazar değeri takdiri Türk Lirası cinsinden takdir edilmiş, döviz bazlı değer takdirleri ise sadece bilgi vermek amaçlı belirtilmiştir.

Raporun kullanım amacı Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri uyarınca gerekli verileri edinmek, bilgilendirmeleri yapmak ve kayıtları oluşturmak üzere müşteri ve ilgili kullanıcı(lar) tarafından kullanılmasıdır.



Raporun ilgili kullanıcıları ise Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Sermaye Piyasası Mevzuatının rapora erişim hakkı ve rapor hakkında bilgi edinmesine izin verdiği kullanıcılarıdır.

Raporun türü, değerlendirme tarihi itibarıyla raporda detayları belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin takdirine ilişkin hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu olarak sınıflandırılmaktadır. Bu rapor, bahsedilenden farklı amaç için kullanıma yönelik değildir.

RAPOR BİLGİLERİ

Şirketimiz ile müşteri arasında 30.01.2018 tarihinde imzalanan sözleşme uyarınca bu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu 26.12.2018 tarihi itibarıyla tanzim edilmiştir. Şirketimiz tarafından P180392 rapor numarası ile bu çalışma kayıt altına alınmıştır.

Bu çalışmada değerlemeyi gerçekleştiren değerlendirme uzmanı olarak Cemal Bahadır SAYGILI (Lisans No: 407848) ve Doruk YAĞIBASAN (Lisans No:402152), değerlemeyi gözden geçiren sorumlu değerlendirme uzmanı olarak da Cüneyt KARATEPE (Lisans No:400440) görev almıştır.

RAPORUN TÜRÜ

Değerleme tarihi itibarıyla rapor içerisinde detayları verilen taşınmazların pazar değerinin belirlenmesine ilişkin gayrimenkul değerlendirme raporudur.

DEĞERLEME KONUSU

Haşimişcan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, No:10/A-B-C ile 10/101-201-301-401-501-601-701-801-901 adresinde yer alan, 1. bodrum kat 13 bağımsız bölüm numaralı trafo, zemin + galeri katında, 1 nolu depolu dubleks işyeri, 2 nolu dubleks işyeri ve 3 nolu depolu dubleks işyeri, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu katlarda sırasıyla 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 bağımsız bölüm nolu işyerlerinin oluşturduğu mevcut durumda 1 nolu bağımsız bölüm market olarak, 3 nolu bağımsız bölüm kafe olarak, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 nolu bağımsız bölümler birlikte temel lise, 13 nolu bağımsız bölüm ise trafo yeri olarak kullanılan, 2.012 m² arsa üzerinde, 11.640 m² inşaat alanına sahip binada yer alan, 6.496 m² kiralanabilir alanlı kat mülkiyeti tesis edilmiş 13 adet bağımsız bölümlüdür.

RAPORUN SERMAYE PİYASASI KURULU (SPK) DÜZENLEMELERİ İLE İLİŞKİSİ

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğleri ve düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

KULLANILAN DEĞER TANIMI

Bu değerlendirme çalışmasında "Pazar Değeri" tanımı esas alınmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları (UDS), 2017 versiyonunda UDS 104 Değer Esasları bölümünde Pazar Değeri "bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazeasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır" şeklinde tanımlanmıştır (Uluslararası Değerleme Standartları, 2017, s.26, para.30.1).

The Appraisal of Real Estate bu tanımı şu şekilde ifade eder; "Pazar değeri (piyasa değeri), özel bir tarihte, nakit veya nakit benzeri bir araç ile ya da diğer ayrıntılı olarak açıklanan bir araç ile, belirlenmiş mülkiyet haklarının gerekli adil satış koşullarına sahip rekabetçi bir piyasada, makul bir pazarlama sonrasında satıldığı, alıcı ve satıcının makul, bilgili ve kişisel çıkarlarını gözetenek



davrandıkları, uygunsuz zorlama olmaksızın fiyattır (The Appraisal of Real Estate, 13th Edition, Appraisal Institute, s.23).

Yukarıda ifade edilen tanımlar genel olarak benzer ifadeleri içermekte olup, bu tanımlar çerçevesinde üzerinde durulan temel konular aşağıdaki gibidir;

- Taraflar arasında özel bir ilişki, özel durumlar veya verilen ödünler bulunmamaktadır. Taraflar birbirinden bağımsız hareket etmektedir ve birbirleri ile ilişkileri yoktur,
- Daha önceden belirlenmiş veya gerçek satış fiyatından ziyade, değer, tahmini bir tutardır,
- Değer, belirli bir tarih için (değerleme tarihi) tahmin edilmektedir,
- Satın alma konusunda motive olmuş, zorlanmamış bir alıcı ile; herhangi bir fiyattan satmaya aşırı istekli ve zorlanmış olmayan ve piyasa koşullarında makul görülmeyen bir fiyatta ısrarcı olmayan satıcı arasındaki işlemdir,
- Yeterli sayıda piyasa katılımcısının dikkatine sunulmasına olanak verecek şekilde yeterli zaman ve belirli bir pazarlama dönemi bulunmaktadır,
- Taraflar piyasa koşulları hakkında makul derecede bilgi sahibidirler, makul, basiretli ve kendilerine en yüksek faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler,
- Herhangi bir zorlama ve baskı olmaksızın işlem gerçekleştirilmektedir,
- İşlem peşin veya benzeri bir şekilde gerçekleştirilmektedir.

Pazar değeri ve piyasa değeri ifadeleri eş anlamlı ifadeler olup, bu raporun bazı bölümlerinde pazar değeri, bazı bölümlerinde piyasa değeri ifadesi kullanılmış olabilir. Her iki ifade de bu bölümde açıklanan aynı tanım için kullanılmaktadır.

UDS'de açıklandığı üzere, bu değer ifadesinde el değiştirme işlemlerinden kaynaklı olarak tarafların katlanacağı el değiştirmeye yönelik maliyetler ve yine bu işlem sonucu doğan vergiler dikkate alınmamaktadır.

DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

Bu çalışmada mutlak mülkiyet hakkı (sınırsız mutlak mülkiyet hakkı, birinci derece hak) değerlemeye konu edilmiştir. Değerlemeye kişisel mülkiyet hakları dahil edilmemiştir.

DEĞERİN TARİHİ

Saha araştırmaları 11.12.2018 – 21.12.2018 tarihleri arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 21.12.2018 tarihtir. Değerleme sonucu, değer tahmininin efektif tarihi itibarıyla geçerlidir. Efektif tarih olarak saha çalışmalarının sonuçlandığı tarih esas alınmıştır.

ÇALIŞMANIN KAPSAMI

Bu değerleme çalışmasının kapsamı, çalışmaya konu taşınmazın değerine etki edebilecek tüm faktörlerin detaylı bir şekilde analiz edilmesini içermektedir. Bu çerçevede, genel, yerel ve bölgesel karakteristik, değişik kaynaklar kullanılarak araştırılmıştır. Bu kaynaklara resmi kurumlar tarafından yayımlanan istatistik veriler, değişik yayınlar, bölgede yapılan araştırmalar gibi genelden özele doğru yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler dahildir. Daha geniş çaplı tespitlerin yanı sıra Antalya genelinde ve daha spesifik olarak da Muratpaşa özelinde taşınmazın içinde yer aldığı piyasaya ilişkin araştırmalar yine kamuya açık kaynaklardan, ilgili belediye verilerinden ve piyasa katılımcılarından toplanmıştır.

Çalışmaya başlamadan önce, değerlemede kullanılacak tanımlar ve değerlemenin amacı dikkate alınarak ön hazırlıklar yapılmıştır. Taşınmaza ilişkin tapu kayıtları alınarak ön çalışmada bu bilgiler de değerlendirilmiştir. Bu kayıtlarda herhangi bir takyidat olup olmadığı incelenmiştir. Bu çalışma hukuki bir inceleme amacını temel almadığından, değerleme amacı için hazırlandığından, olası takyidatlara



İlişkin açıklamaları raporu hazırlayan uzmanın bilgilendirme amaçlı olarak yaptığı göz ardı edilmemelidir. Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada (varsa) takyidatların ilgili mevzuatta (Sermaye Piyasası Mevzuatı) yer aldığı şekliyle değerlendirildiği ve buna yönelik açıklamaların yapıldığı dikkate alınmalıdır. On-line sistem üzerinden parsel olarak konumu, özellikleri, imar bilgileri gibi bilgilerden erişilebilen bilgiler incelenmiştir.

Tapu kayıtları ve son üç yıl içerisinde el değiştirmelerin olup olmadığına dair bilgi edinmek üzere ilgili tapu müdürlüğünde incelemeler yapılmıştır. Tespit edilen bilgiler ile çalışmaya başlamadan önce elde edilen bilgiler karşılaştırılmıştır. Resmi kurum incelemelerinin bir aşaması belediye araştırmasıdır. İlgili belediyesinde imar durumu ile ilgili bilgilerin yanı sıra arşiv kayıtları ve diğer gerekli izinler ve belgelere ilişkin veriler toplanmıştır. Belediye araştırmaları aşamasında emlak vergisi ile ilgili bilgiler de alınmıştır.

Resmi kurumlarda yapılan incelemeler veya resmi kurumların sistemlerinden erişilen bilgiler incelenmiş, benzer olan bilgilerin kontrolleri ve uyumları yapılmıştır. Sonraki aşamada ise taşınmazın yerinde incelemeleri ve tespitler yapılmıştır. Saha tespitlerinin bir aşaması da incelenen yapının resmi kurumlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile imar planına uygunluğunun test aşamasıdır. Gayrimenkulün niteliğine göre bazı durumlarda taşınmazın tamamının detaylı olarak incelenmesi gerekmektedir. Bu çalışmada uzman tarafından saha incelemeleri, değerlendirme çalışması için gerekli detayları edinecek biçimde şekillendirilmiştir.

Bu çalışmada, müşteriden ilgili belediyesinden alınan imar durumu ile ilgili resmi yazı, ilgili tapu müdürlüğünden alınan tapu kayıt belgeleri, emlak vergisi beyanları ve sigorta poliçesi temin edilmiştir. Bu belgeler, ilgili resmi kurumlarda kontrol edilmiştir.

Saha araştırmalarının bir bölümü de karşılaştırılabilir gayrimenkullere ilişkin verilerin toplanması ve satış ya da satılık bilgileri ile kiralara ilişkin bilgilerin piyasa katılımcılarından temin edilmesi aşamasını kapsamaktadır. Geliştirilmiş mülklerin yanı sıra, arsa değerlemesinin de gerekli olduğu durumlarda karşılaştırılabilir arsa satış verilerinin teminine yönelik araştırmalar yapılmaktadır. Bu çalışmada, taşınmazın niteliği ve değerlendirme aşamasında kullanılacak yöntemler esas alınarak gerekli piyasa verileri, belirlenen piyasa alanında toplanmıştır. Genel olarak satılmış gayrimenkul verilerine erişmek güç olsa da bu tür verilerin toplanması için gerekli araştırmalar yapılmış, satılık veya teklif gören taşınmazlara ilişkin bilgilere ulaşılmaya çalışılmıştır. Piyasa katılımcılarının davranışları ve motivasyonları hakkında detaylı bilgilerin alınması için emlak komisyoncuları ile de görüşmeler yapılmış ve arzdaki taşınmazlara karşı oluşabilecek piyasa analiz edilmiştir. Piyasa araştırmaları gerekli görülen çalışmalarda sadece satış verileri üzerine değil, kira verileri, kiralama koşulları, boşluk ve toplama kaybı, masraflar, geri dönüş oranları, inşaat maliyetleri, yıpranmalar gibi diğer konular içerecek biçimde de şekillenebilmektedir. Bu çalışmada gayrimenkulün türü ve değerlemede kullanılan yöntemler araştırmanın kapsamını ve içeriğini oluşturmuş ve bu konulara uygun veriler toplanmıştır.

Gerekli olan veriler toplandıktan ve derlendikten sonra çalışmanın analiz kısmı başlamaktadır. Veriler incelenerek en verimli ve en iyi kullanım, kullanılacak değerlendirme yaklaşımının belirlenmesi gibi aşamalar irdelenmiştir ve sonrasında resmi kurumlarda ve sahada tespit edilen tüm veriler tekrar gözden geçirilerek karşılaştırılmış; değerlendirme yaklaşımlarına yönelik analizler ve hesaplamalar yapılmıştır. Tüm yaklaşımlarda ve bakış açılarında piyasa bazlı verilerin kullanılmasına özen gösterilmiştir.

Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları'nın rapor içeriği bölümüne uygun olarak gerekli görülen detayları içerecek şekilde ve standarda uygun olarak tamamlanmıştır.

Bu değerlendirme çalışması Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., kalite yönetim sistemi oluşturmuş ve çalışmalarında belirlemiş olduğu prensipleri uygulamaktadır. Şirketimiz kalite standartları gereği, hazırlanan raporlar zorunlu olarak ikinci bir okuma ve kontrolden geçmektedir.

Raporda adı geçen değerlendirme uzmanı yerinde inceleme ve araştırmaları tamamlamış, yukarıda açıklanan çalışmaları yürütmüş ve tespit ettiği veriler başta olmak üzere diğer araştırmaları ve tecrübelerinden de yararlanarak değerlendirme raporunu hazırlamıştır. Hazırlanan değerlendirme raporu sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından gözden geçirme (valuation review) çalışması biçiminde incelenmiştir.



Değerleme çalışması için yerinde tespitlere başlanmadan önce raporu hazırlayan uzman ile sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından bölgesel ve sektörel araştırmalar ile çalışmanın kapsamı konusunda ön hazırlık yapılmış, 11.12.2018 ve 21.12.2018 tarihleri arasında değerlendirme uzmanı tarafından yerinde tespitler ve bölgesel incelemeler yapılmıştır. Gerekli verilerin toplanmasından sonra analizler yapılmış ve rapor yazım aşamasına geçilmiştir.

Çalışmanın Kapsamı ana başlığı ve alt başlıklarında yer alan konular da dahil olmak üzere, bu bölümler ve bunlardan önceki bölümler *İşin Kapsamı* olarak müşteriye ve raporun ilgili kullanıcılarına yazılı şekilde bu rapor içeriğinde açıklanmıştır.

MÜŞTERİ TALEPLERİ KAPSAMI VE MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN KISITLAMALAR

Bu değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Müşteri talepleri, raporda detayları verilen taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini kapsamaktadır.

DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasında belirtilen kullanım amacı doğrultusunda, görevlendirmenin koşulları çerçevesinde çalışmayı ve araştırmayı kısıtlayıcı bir bilgi mevcut olmayıp, çalışmanın sonuçlandırılması için gerekli olan araştırma, inceleme ve analizler ile ilgili kısıtlama ve sınırlama bulunmamaktadır. Çalışmayı olumsuz olarak etkileyecek bir faktör oluşmamıştır.

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

Değerleme çalışmasına konu taşınmazlar, Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Haşımışcan Mahallesi, 8989 Ada, 16 Parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 nolu bağımsız bölümlerdir. Taşınmazlardan 13 nolu bağımsız bölüm tapu kayıtlarında ve projesine göre trafo nitelikli olup diğer tüm bağımsız bölümler işyeri niteliğindedir.

Taşınmazların açık adresi; Haşımışcan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, No: 10/A-B-C-101-201-301-401-501-601-701-801-901, Muratpaşa / Antalya, PK:07100'dir.

Değerleme konusu taşınmazlar 2.012 m² arsa üzerinde 6.496 m² brüt kiralanabilir alan olarak 3 bodrum, zemin, galeri ve 9 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Taşınmazların toplam inşaat alanı ise 11.640 m²'dir. Binanın 3. bodrum katında otopark ve sığınak alanı, 2. bodrum katta depo ve otopark alanı, 1. bodrum katında, otopark, sığınak, E1 Depo eklentisi, depo alanları, 13 b.b. nolu trafo, 2. bodrum + zemin + galeri katta 1 adet depolu dubleks işyeri, zemin + galeri katta 1 adet özel depolu dubleks işyeri, 1. bodrum + zemin + galeri katta 1 adet depolu dubleks işyeri, 9 normal katın her birinde 1'er adet işyeri olmak üzere, binada 12 adet işyeri ve 1 adet trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi baz alındığında, binanın tamamı 2003 yılında kullanıma uygun hale getirilmiş, genel iskan belgesine göre hareket edildiğinde ise binanın 2001 yılında inşaatının tamamlandığı düşünülmektedir. Dolayısıyla binanın yapım yılı olarak 2001 kabul edilmiştir.

Mahallinde 1 nolu bağımsız bölüm market olarak, 3 nolu bağımsız bölüm kafe olarak, binanın diğer kısımları ise temel işe olarak kullanılmaktadır.



TAPU KAYITLARI VE MÜLKİYET BİLGİLERİ

14.12.2018 tarihi onaylı tapu kayıt bilgilerinden elde edilen veriler aşağıdaki gibidir;

Tapu Kayıtları	
İli:	Antalya
İlçesi:	Muratpaşa
Mahallesi:	Haşimişcan
Köyü:	-
Sokağı:	-
Mevkii:	-
Pafta No:	-
Ada No:	8989
Parsel No:	16
Yüzölçümü (m²):	2.012
Ana Gayrimenkul Niteliği:	Betonarme Bina
Bağımsız Bölüm Niteliği:	Tablodadır.
Arsa Payı:	Tablodadır.
Blok No:	-
Kat No:	Tablodadır
Bağımsız Bölüm No:	Tablodadır
Malikleri ve Hisseleri:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)

B.Bölüm No	Katı	Niteliği	Arsa Payı
1	Zemin + Galeri	İşyeri Depolu Dupleks	350/855
2	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks	4/855
3	Zemin + Galeri	İşyeri Depolu Dupleks	200/855
4	1	İşyeri	44/855



5	2	İşyeri	32/855
6	3	İşyeri	32/855
7	4	İşyeri	32/855
8	5	İşyeri	32/855
9	6	İşyeri	32/855
10	7	İşyeri	32/855
11	8	İşyeri	32/855
12	9	İşyeri	32/855
13	1. Bodrum	Trafo	1/855

TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDATLAR VE KISITLAMALAR

Muratpaşa Tapu Müdürlüğü'nden alınan ve aşağıda sunulan tapu kayıt belgesine göre rapora konu taşınmazların tapu kayıtlarında aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır:

Beyanlar Hanesinde Tüm Taşınmazlar Üzerinde Müşterek Olarak:

- Çankaya Tapu Müdürlüğü'ne 06.12.2018 tarih, 2018/65182 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama 06.12.2018, Süre: 30 Gün) (*)

2 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde İlave Olarak:

- Eklenti Bilgileri: E1 – E2 Özel Depo (bila tarih ve yevmiye)

(*) Çankaya Tapu Müdürlüğüne verilen yetki, değerlendirme çalışmasında kullanılmak üzere alınacak tapu kayıt belgelerinin Çankaya Tapu Müdürlüğü tarafından verilebilmesine ilişkin Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilen yetkidir; tasarrufu kısıtlayıcı bir unsur içermemektedir.



Tapu Kayıtları

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Mülkler için Detaylı - SÖİ var)			
Zemin Tipi	1 Kat Mülk	Ada Parcel	1 000/10
Zemin No	1 000/021	Yatırım	1 2 012/0102
B/İlçe	ANTALYA/MERKEZİYE	Ada Tax No/İlk	1 000/0101/0001/0001
Konut No	1 000/021	Ada Kat No/İlçe No	1 000/0101/0001/0001
Mülk No/Ada No	1 000/021/0001	Ada Tax No/İlçe	1 2 012/0102
Mülk	1	Ada Tax No/İlçe	1 2 012/0102
Çoklu Sayı No	1 000/021	Ada Kat No/İlçe	1 000/0101/0001/0001
Kayıt Durum	1 000/021		

MÜLKİYE BİLGİLERİ			
Sistem No	Mülk	İlçe/Ada No	Ada Kat No/İlçe No
1000021	ANTALYA/MERKEZİYE/ANTALYA/MERKEZİYE/ANTALYA/MERKEZİYE	1 000/021	1 000/0101/0001/0001
SÖİ	Antal	Mülk / İlçe	Ada Kat No/İlçe No
1000021	Antal	Mülk / İlçe	Ada Kat No/İlçe No

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Mülkler için Detaylı - SÖİ var)			
Zemin Tipi	1 Kat Mülk	Ada Parcel	1 000/10
Zemin No	1 000/021	Yatırım	1 2 012/0102
B/İlçe	ANTALYA/MERKEZİYE	Ada Tax No/İlk	1 000/0101/0001/0001
Konut No	1 000/021	Ada Kat No/İlçe No	1 000/0101/0001/0001
Mülk No/Ada No	1 000/021/0001	Ada Tax No/İlçe	1 2 012/0102
Mülk	1	Ada Tax No/İlçe	1 2 012/0102
Çoklu Sayı No	1 000/021	Ada Kat No/İlçe	1 000/0101/0001/0001
Kayıt Durum	1 000/021		

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	İlgili	Tanım	Tarih / Yürürlük
1000021	Antal	1 000/021/0001/0001	1 2 012/0102

MÜLKİYE BİLGİLERİ			
Sistem No	Mülk	İlçe/Ada No	Ada Kat No/İlçe No
1000021	ANTALYA/MERKEZİYE/ANTALYA/MERKEZİYE/ANTALYA/MERKEZİYE	1 000/021	1 000/0101/0001/0001
SÖİ	Antal	Mülk / İlçe	Ada Kat No/İlçe No
1000021	Antal	Mülk / İlçe	Ada Kat No/İlçe No

Kayıt Durum: 1 000/021

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Mülkler için Detaylı - SÖİ var)			
Zemin Tipi	1 Kat Mülk	Ada Parcel	1 000/10
Zemin No	1 000/021	Yatırım	1 2 012/0102
B/İlçe	ANTALYA/MERKEZİYE	Ada Tax No/İlk	1 000/0101/0001/0001
Konut No	1 000/021	Ada Kat No/İlçe No	1 000/0101/0001/0001
Mülk No/Ada No	1 000/021/0001	Ada Tax No/İlçe	1 2 012/0102
Mülk	1	Ada Tax No/İlçe	1 2 012/0102
Çoklu Sayı No	1 000/021	Ada Kat No/İlçe	1 000/0101/0001/0001
Kayıt Durum	1 000/021		

MÜLKİYE BİLGİLERİ			
Sistem No	Mülk	İlçe/Ada No	Ada Kat No/İlçe No
1000021	ANTALYA/MERKEZİYE/ANTALYA/MERKEZİYE/ANTALYA/MERKEZİYE	1 000/021	1 000/0101/0001/0001
SÖİ	Antal	Mülk / İlçe	Ada Kat No/İlçe No
1000021	Antal	Mülk / İlçe	Ada Kat No/İlçe No

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Mülkler için Detaylı - SÖİ var)			
Zemin Tipi	1 Kat Mülk	Ada Parcel	1 000/10
Zemin No	1 000/021	Yatırım	1 2 012/0102
B/İlçe	ANTALYA/MERKEZİYE	Ada Tax No/İlk	1 000/0101/0001/0001
Konut No	1 000/021	Ada Kat No/İlçe No	1 000/0101/0001/0001
Mülk No/Ada No	1 000/021/0001	Ada Tax No/İlçe	1 2 012/0102
Mülk	1	Ada Tax No/İlçe	1 2 012/0102
Çoklu Sayı No	1 000/021	Ada Kat No/İlçe	1 000/0101/0001/0001
Kayıt Durum	1 000/021		

MÜLKİYE BİLGİLERİ			
Sistem No	Mülk	İlçe/Ada No	Ada Kat No/İlçe No
1000021	ANTALYA/MERKEZİYE/ANTALYA/MERKEZİYE/ANTALYA/MERKEZİYE	1 000/021	1 000/0101/0001/0001
SÖİ	Antal	Mülk / İlçe	Ada Kat No/İlçe No
1000021	Antal	Mülk / İlçe	Ada Kat No/İlçe No



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Mülkler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	1	Kat Malzeme	Ada Parşeli	1	0000 10	
Zemin No	1	1700002	Yataylaşım	1	2012 00 02	
H / Bce	1	ANTALYA NİMLER BAŞPAZASI	Alan Tarzı No/No	1	0010 NİMLER BAŞPAZASI	
Kurum Adı	1	MAKİNAZİYE	İmkân Kat Gerekli B.B. No	1	1 - 2 - 1 (İmkân Kat No/No)	
Mülkiyet / Kıs. Adı	1	MAKİNAZİYE ANKARA	Alan Parşeli No	1	201000	
Mülkiyet	1		İmkân Kat No/No	1	001000	
Ekli / Sayfa No	1	11 / 2007				
Kayıt Durumu	1	Aktif				
MÜHÜRLEME BİLGİLERİ						
Sıra No	Mühür	Ekim No	Ekim Parşeli No	Mülkiyet	Ekim Sahibi - Tarih - Yeri	Ekim Sahibi - Tarih - Yeri
1000000	ANTALYA NİMLER BAŞPAZASI (ANTALYA NİMLER BAŞPAZASI)	1000			Kat Mülkiyeti Tarih: 18.07.2012	
SBI	Antikam	Mülkiyet / Ekim	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri
10000	Antikam Tarih: 18.07.2012 (Antikam Tarih: 18.07.2012)					
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Mülkler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	1	Kat Malzeme	Ada Parşeli	1	0000 10	
Zemin No	1	1700002	Yataylaşım	1	2012 00 02	
H / Bce	1	ANTALYA NİMLER BAŞPAZASI	Alan Tarzı No/No	1	0010 NİMLER BAŞPAZASI	
Kurum Adı	1	MAKİNAZİYE	İmkân Kat Gerekli B.B. No	1	1 - 2 - 1 (İmkân Kat No/No)	
Mülkiyet / Kıs. Adı	1	MAKİNAZİYE ANKARA	Alan Parşeli No	1	201000	
Mülkiyet	1		İmkân Kat No/No	1	001000	
Ekli / Sayfa No	1	11 / 2007				
Kayıt Durumu	1	Aktif				
MÜHÜRLEME BİLGİLERİ						
Sıra No	Mühür	Ekim No	Ekim Parşeli No	Mülkiyet	Ekim Sahibi - Tarih - Yeri	Ekim Sahibi - Tarih - Yeri
1000000	ANTALYA NİMLER BAŞPAZASI (ANTALYA NİMLER BAŞPAZASI)	1000			Kat Mülkiyeti Tarih: 18.07.2012	
SBI	Antikam	Mülkiyet / Ekim	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri
10000	Antikam Tarih: 18.07.2012 (Antikam Tarih: 18.07.2012)					
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Mülkler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	1	Kat Malzeme	Ada Parşeli	1	0000 10	
Zemin No	1	1700002	Yataylaşım	1	2012 00 02	
H / Bce	1	ANTALYA NİMLER BAŞPAZASI	Alan Tarzı No/No	1	0010 NİMLER BAŞPAZASI	
Kurum Adı	1	MAKİNAZİYE	İmkân Kat Gerekli B.B. No	1	1 - 2 - 1 (İmkân Kat No/No)	
Mülkiyet / Kıs. Adı	1	MAKİNAZİYE ANKARA	Alan Parşeli No	1	201000	
Mülkiyet	1		İmkân Kat No/No	1	001000	
Ekli / Sayfa No	1	11 / 2007				
Kayıt Durumu	1	Aktif				
MÜHÜRLEME BİLGİLERİ						
Sıra No	Mühür	Ekim No	Ekim Parşeli No	Mülkiyet	Ekim Sahibi - Tarih - Yeri	Ekim Sahibi - Tarih - Yeri
1000000	ANTALYA NİMLER BAŞPAZASI (ANTALYA NİMLER BAŞPAZASI)	1000			Kat Mülkiyeti Tarih: 18.07.2012	
SBI	Antikam	Mülkiyet / Ekim	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri
10000	Antikam Tarih: 18.07.2012 (Antikam Tarih: 18.07.2012)					
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Mülkler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	1	Kat Malzeme	Ada Parşeli	1	0000 10	
Zemin No	1	1700002	Yataylaşım	1	2012 00 02	
H / Bce	1	ANTALYA NİMLER BAŞPAZASI	Alan Tarzı No/No	1	0010 NİMLER BAŞPAZASI	
Kurum Adı	1	MAKİNAZİYE	İmkân Kat Gerekli B.B. No	1	1 - 2 - 1 (İmkân Kat No/No)	
Mülkiyet / Kıs. Adı	1	MAKİNAZİYE ANKARA	Alan Parşeli No	1	201000	
Mülkiyet	1		İmkân Kat No/No	1	001000	
Ekli / Sayfa No	1	11 / 2007				
Kayıt Durumu	1	Aktif				
MÜHÜRLEME BİLGİLERİ						
Sıra No	Mühür	Ekim No	Ekim Parşeli No	Mülkiyet	Ekim Sahibi - Tarih - Yeri	Ekim Sahibi - Tarih - Yeri
1000000	ANTALYA NİMLER BAŞPAZASI (ANTALYA NİMLER BAŞPAZASI)	1000			Kat Mülkiyeti Tarih: 18.07.2012	
SBI	Antikam	Mülkiyet / Ekim	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri
10000	Antikam Tarih: 18.07.2012 (Antikam Tarih: 18.07.2012)					

[illegible]

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV İNCELEMESİ

Muratpaşa Tapu Müdürlüğü'nde 21.12.2018 tarihinde incelemeler yapılmış, kat irtifakına esas mimari proje, vaziyet planı ve kat planları incelenmiştir.



GAYRİMENKULE İLİŞKİN GEÇMİŞ BİLGİLER

Taşınmazın tapu kayıtlarında, tapu kütüğü üzerinden, son üç yıl içerisinde varsa el değiştirmeler incelenmiştir.

SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN EL DEĞİŞTİRMELER

Tapu müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin son 3 yıl içerisinde el değiştirme işlemi gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT TAKYİDATLARA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Mevcut takyidatların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil edip etmediği hakkında görüşte temel olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili hükümleri incelenmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan takyidatların, mevcut vasfı dikkate alınarak Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde, gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına veya tasarrufuna ilişkin herhangi bir engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE GENEL EKONOMİK VERİLERİ

DEMOGRAFİK VERİLER

GENEL DEMOGRAFİK GÖSTERGELER

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2017 yılı Türkiye nüfusu 80.810.525 kişidir.

Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış Hızı, 2007 – 2017

Yıl	Nüfus	Yıllık Nüfus Artış Hızı (binde, ‰)
2007	70.586.256	-
2008	71.517.100	13,1
2009	72.561.312	14,5
2010	73.722.988	15,9
2011	74.724.269	13,5
2012	75.627.384	12,0
2013	76.667.864	13,7
2014	77.695.904	13,3



2015	78.741.053	13,4
2016	79.814.871	13,5
2017	80.810.525	12,4

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2017, TÜİK

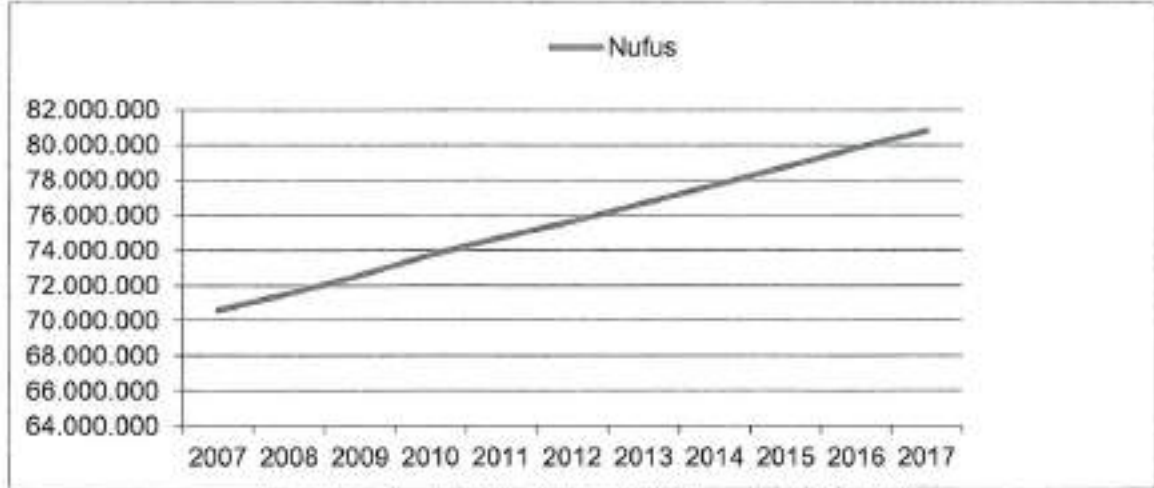
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla nüfus dağılım oranında %50,2 erkek nüfus, %49,8 kadın nüfus olarak sayılmış ve bir önceki yıla göre nüfus artışı 995.654 olmuştur.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında binde 13,4 iken; 2016 yılında binde 13,5; 2017 yılında ise binde 12,40 olmuştur. Türkiye’de il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak gerçekleşmiştir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1; 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5’e yükselmiştir.

Demografik yaşlanma verilerinden bir tanesi olan ortalama yaş, nüfusun sayısal olarak iki eşit parçaya bölünmesi ve alttaki genç, üstteki yaşlı nüfus grubunda birbirine eşit sayıda kişi bulunması ile hesaplanmaktadır. Türkiye’de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında 2012 yılına göre artış göstererek 30,4 olmuştur. 2014 yılında ise 30,7 olarak hesaplanmıştır. 2015 yılında ortalama yaş 31 olarak hesaplanmıştır. 2016 yılında ise 31,4 olarak hesaplanmıştır. 2017 yılında ise bir önceki yıla göre artış göstererek 31,7 olmuştur. 2017 verilerine göre ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan ve çalışma çağında olarak nitelendirilen nüfusun oranı 2014 ve 2015 yılında bu oran %67,8 (2014: 52.640.512, 2015: 53.359.594) olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise bu oran %1,6 artarak %68’e (54.274.112) ulaşmıştır. 2017 yılında bu oran bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artarak %67,9’a ulaşmıştır.

Nüfus yoğunluğu (bir kilometrekareye düşen kişi sayısı) Türkiye genelinde 2015 yılında ise 1 kişi artışla 102 olarak hesaplanmıştır. 2016 yılında ise yine 2 kişi artışla 104 kişi olmuştur. Bu sayı 2017 yılında ise 1 kişi artışla 105 kişiye yükselmiştir.



Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2017, TÜİK

NÜFUS PROJEKSİYONU

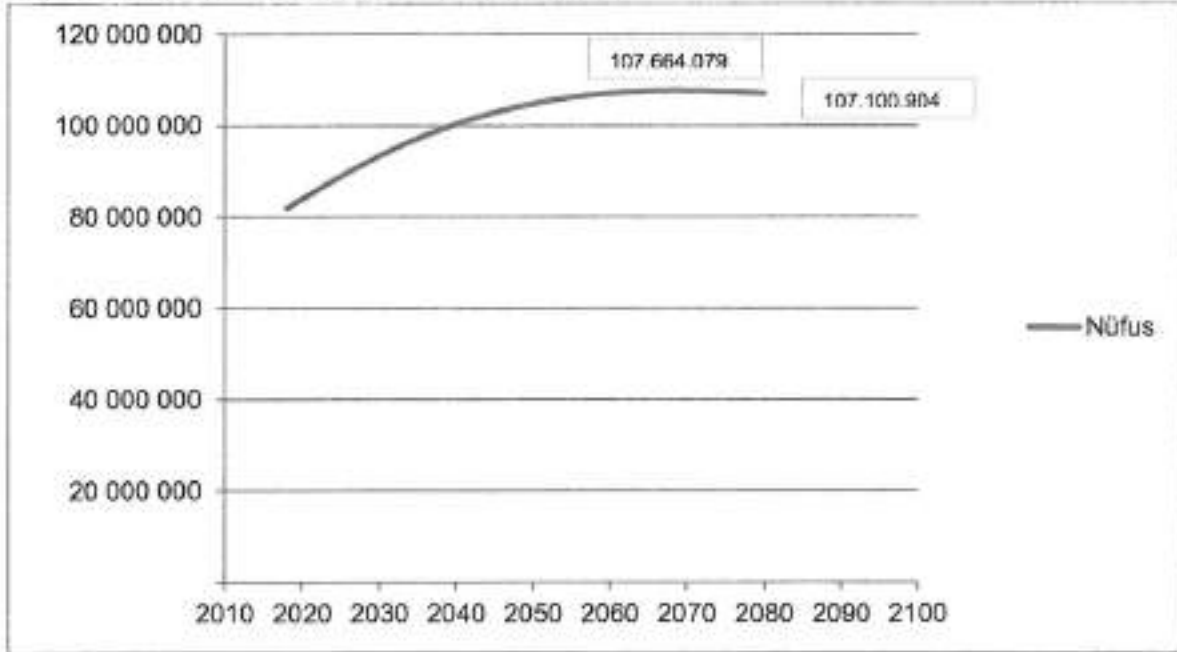
Ekim 2017 tarihli Kalkınma Bakanlığı, 2018 – 2020 Orta Vadeli programda Türkiye’nin 2016, 2017, 2018, 2019 ve 2020 yılı nüfus tahminleri aşağıdaki grafikte belirtildiği gibi öngörülmektedir;



Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2018-2020 Orta Vadeli Program, Ekim 2017

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından 2017 yılı ADNKS sonuçları baz alınarak nüfus projeksiyonları yapılmıştır. Bu çalışmaya göre Türkiye nüfusunun 2023 yılında 86.907.367 kişi olacağı, nüfusun 2069 yılına kadar artış göstererek en yüksek değeri olan 107.664.079 kişi ile bu yılda alacağı tahmin edilmektedir. 2070 yılından itibaren nüfusun düşeceği ve 2080 yılında ise 107.100.904 kişiye ulaşacağı beklenmektedir.

TÜİK hazırlamış olduğu nüfus projeksiyonu ile ilgili şu ifadeyi kullanır; "nüfus projeksiyonlarının bir tahmin değil, mevcut nüfus eğilimlerinin devam etmesi veya benzer süreçleri daha önce yaşamış ülkelerin eğilimlerinin analiz edilerek bu eğilimlerin yansıtılması durumunda nüfusun gidişatını gösteren bir uygulama olduğu göz ardı edilmemelidir."



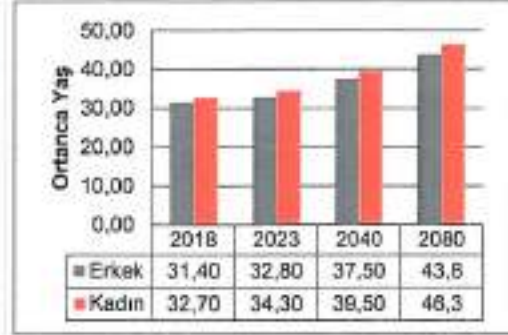
Türkiye Nüfusu 2018-2080 (Kaynak: TÜİK)

Yapılan bu çalışmaya istinaden ülkemizin nüfus projeksiyonuna ilişkin öngörüler ve tahminler şu şekilde listelenebilir;



- Demografik göstergelerdeki mevcut eğilimler devam ettiği takdirde Türkiye nüfusunun yaşlanmaya devam edeceği tahmin edilmektedir. 2018 yılında yaşlı nüfus olarak tabir edilen 65 yaş ve üzerindeki nüfus toplam nüfusa oranı %8,70'dir. 2023 yılına gelindiğinde bu nüfusun %10,2'ye yükseleceği öngörülmektedir.
- Türkiye nüfusunun ortalanca yaşı 2018'de 32 iken 2023'te ise 33,50'ye çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye nüfusunun ortalanca yaşı 2040'ta 38,50 ve 2060'ta 42,3, 2080'de ise 45 olarak öngörülmektedir.

Yıl	Toplam	Erkek	Kadın
2018	32	31,4	32,7
2023	33,5	32,8	34,3
2040	38,5	37,5	39,5
2080	45	43,8	46,3



Ortanca Yaş 2012-2075 (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

- 2023'te, 2017 ADNKS sonuçlarına kıyasla 68 ilin nüfusunun artması beklenirken 13 ilin nüfusunun azalacağı düşünülmektedir. Nüfusu en fazla olan beş ilin sıralamasında bir değişiklik olmayacağı öngörülmektedir. İstanbul'un nüfusu 16,30 milyona yükselirken Ankara'nın nüfusu 6,1, İzmir'in nüfusu 4,6 milyon, Bursa'nın nüfusu 3,2 milyon olarak tahmin edilmektedir.

GENEL EKONOMİK VERİLER

GİRİŞ

Türkiye ekonomisi özellikle 1980 sonrasında hızla gelişen serbest piyasa ekonomisi ile köklü ve hızlı bir değişim yaşamıştır. Bu gelişimlerin olumlu etkilerinin yanı sıra özellikle enflasyondaki ciddi artışlar gibi olumsuz etkiler de görülmüştür. Bu değişimin olumsuz etkilerinin yansımaları etkileri 1990 yılları sonlarına kadar devam etmiş, bunun yanı sıra Asya piyasalarında yaşanan krizin etkileri de hissedilmiştir. Bu gelişmeler sonucunda, 1999 yılında IMF destekli ve 2000 – 2002 yıllarını kapsayan bir istikrar programı uygulanmıştır. Bu program ile birlikte 2000 yılından itibaren yaşanan olumlu gelişmeler, enflasyon, ithalat ve ihracat dengesi gibi faktörler olarak yorumlanabilen olumsuz etkileri de doğurmuş, bankacılık sektöründeki olumsuzluklar, deprem gibi faktörlerin de tetiklemesi ile Şubat 2001 krizi ortaya çıkmıştır. Geçiş döneminin de etkilerinde kaynaklı oluşan bu kriz ortamında, uygulanan ekonomik önlemler ile bankacılık sektörünün olumsuz etkilendiği söylenebilir. Finansal istikrarsızlık olarak tanımlanabilecek bu dönem sonrasında döviz kurlarının dalgalanmaya açık hale getirilmesi ve faizlerin Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından denetim altına alınması uygulamalarının döviz kurlarını artırıcı etkisi görülmüştür. Bu ekonomik kriz döneminde planlanan yapısal düzenlemeler, siyasi belirsizliklerin de etkisiyle sınırlı olumlu yansıma gösterebilmiştir.

2002 yılından sonra, krizin etkileri sona ermiş ve ekonomide olumlu gelişmeler gözlemlenmiştir. Değişik reformlar ve özel sektörü canlandırıcı düzenlemelerin olumlu yansımaları olmuştur. Bu dönemde olumlu etkilerin genel olarak belirli sektörler ile sınırlı kaldığı şeklinde yorumlar yapılsa da, azalan siyasi risklerin piyasalarda etkisi genel olarak olumlu seyir izlemeye başlamıştır ve 2005 yılından sonra da bu olumlu hava daha sürdürülebilir bir nitelik kazanmıştır. Tüm bu olumlu havaya rağmen, 2007 yılında başlayan ve hızla yayılarak tüm dünyayı etkileyen ekonomik kriz tüm dengeleri ve beklentileri etkilemiştir. 2007 yılında ABD'de konut sektörü nedeni ile oluşan kriz 2008 yılı sonlarına doğru küresel ölçekte etkilerini hissettirmiştir. 2009 yılı başlarında ise tüm ülkeleri etkileyecek şekilde en üst düzeye ulaşmıştır.



Küresel kriz, tüm dünyada belirgin bir biçimde hissedilmiş olmasına karşın, krizi en hafif hisseden ülkeler gelişmekte olan Asya ülkeleri, en ağır biçimde hisseden ülkeler ise AB ülkeleri olmuştur. Ülkemizde 2007 yılından itibaren oluşan yüksek büyüme oranları eğilimleri krizin etkisi ile yavaşlamış ve AB ülkeleri ile benzer şekilde 2009 yılında küçülme olarak görülmüştür. Krizin en belirgin etkileri işsizlik oranları üzerinde görülmüş ve ülkemizde işsizlik oranlarında ciddi artışlar olmuş, 2009 yılında son yıllardaki en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Krizin 2008 yılında dünyayı etkilediği, 2009 yılında derinleştiği, 2010 yılında bir miktar toparlanmaya rağmen 2011 yılında da etkisini devam ettirdiği şeklinde bir yorum yapılabilir. Türkiye'nin gelişmiş ülkelere kıyasla krizden daha az hasarla çıktığı da söylenebilir.

2011 ve 2012 yıllarında krizin etkilerinin halen hissedilir olmasına karşın dünya ekonomisinde toparlanmanın başladığı söylenebilir. 2011 yılında gelişmiş ülkelerin büyüme rakamları üzerinde bir orana büyüme gösteren Türkiye, bu dönemde ithalattaki artış ile birlikte cari açık problemi ile de yüz yüze gelmiştir. 2012 yılı başlarındaki petrol fiyatlarındaki gelişmeler ülkemiz enflasyonuna olumsuz yansımış, bu dönemlerde cari açığın düşürülmesi için ekonomik büyümenin yavaşlaması hedeflenmiştir. 2012 yılında ihracatın ülke ekonomisindeki katkılarının da göz ardı edilmemesi gereklidir.

2013 yılı Avrupa'da krizin etkilerinden toparlanmaya geçiş olarak nitelendirilebilir. Kriz öncesi düzeylerden uzak ve yeterli bir ivme kazanamamış ve düşük büyüme oranları göze çarpsa da, olumlu yansımalar genel olarak hissedilir hale gelmiş ve dünya ticaretinde tekrar hareketlilik görülmeye başlanmıştır. 2013 yılında 2012 yılına göre büyüme kaydeden ülkemizde kişi başına düşen gelirde de artış görülmüştür. 2013 yılı ülkemiz ekonomisi için olumlu bir yıl olarak da nitelendirilebilir. Bu olumlu etkilerin genel olarak kamu harcamalarından kaynaklandığı da söylenebilir. 2012 yılının önemli aktörü olan ihracatın 2013 yılında durağan seyrettiği, ithalatın ise arttığı göze çarpmaktadır. Bu durumun cari açık üzerinde olumsuz sonuçları da gözlenmiştir.

2013 yılındaki küresel gelişmeler ve siyasi riskler nedeni ile olumsuz bir hava yaşayan ülkemizde yerel seçimler ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonrasında bu siyasi gelişmelerin olumsuz etkileri ortadan kalkmış ve 2014 yılında yerel seçimler sonrasında ekonomi genel olarak olumlu bir seyir izlemiştir. Uluslararası ekonomik gelişmeler ve komşu ülkelerde yaşanan istikrarsızlıkların yanı sıra ülkemizde yaşanan gelişmeler 2014 yılında ekonomiye olumsuz şekilde yansımış, bu yılın üçüncü çeyreğinde hedeflerin oldukça altında bir büyüme görülmüş ve bu oran son iki yıldaki en düşük büyüme rakamı olarak gözlemlenmiştir. Bu dönemde ithalatı azaltmaya yönelik alınan tedbirlerin yanı sıra, yaşanan olumsuzluklara rağmen ihracatın yılın ilk yarısında artış gösterdiği söylenebilir. Nitekim cari açığın Ekim 2014 döneminde son yılların en düşük seviyesine gerilediği görülmüş olmasına rağmen TÜİK verilerine göre Kasım 2014'te bir önceki yılın aynı ayına göre ithalatta artış, ihracatta azalış olduğu görülmektedir. Kasım ve Aralık 2014'te Ekonomide Yapısal Dönüşüm Programı'nın 1. ve 2. paketleri açıklanmış, ithalat, teknoloji, yerli üretim, enerji üretimi ve verimliliği, tarım, sağlık ve tasarruf ile ilgili programlar hedeflenmiştir. Aynı programın üçüncü paketi ise işgücü, mesleki eğitim, sağlıklı yaşam, kentsel dönüşüm gibi konuları içermektedir.

2015 yılı başlarında temel ekonomik göster genel olarak çok olumsuz bir hava estirmese dahi, Rusya'da yaşanan olumsuz gelişmelerin yılın ortalarına doğru turizm sektörünü etkilediği görülmeye başlanmış, yılın ortasından itibaren de siyasi belirsizlik ve yaşanan olumsuz hava piyasa genelini olumsuz etkilemeye başlamış ve döviz karşısında Türk Lirasının değer kaybı ve borsada ciddi düşüşler olarak belirgin şekilde kendini göstermeye başlamıştır. 2015 yılı içerisinde yaşanan siyasi belirsizliklerin yılsonuna doğru ortadan kalkması, ekonomide olumlu göstergeler için bir beklenti oluşturmalarına rağmen 2016 yılı başlarında da belirgin bir ekonomik iyileşme görülmemiştir.

2015 yılında Türkiye ekonomisi OVP hedefiyle uyumlu bir şekilde büyümüştür. 2015 yılında Çin ve Hindistan hariç yükselen ekonomilerin ve gelişmekte olan ülkelerin ortalama büyüme hızı ise yüzde 1,8'dir. Jeopolitik gerginliklere ve küresel ekonomideki zayıflıklara rağmen 2016 yılının ilk yarısında GSYH artış kaydetmiştir. Tarımsal üretimin büyümesi olumsuz hava koşulları ve bir önceki yıldaki yüksek baz etkisi nedeniyle sınırlı kalmış, sanayi sektörü ise ikinci çeyrekteki yavaşlamaya rağmen büyümeyi desteklemiştir. Hizmetler sektöründe ticaret ve inşaat alt kalemlerinde nispeten yüksek katma değer artışları kaydedildiği söylenebilir. Yılın ilk yarısında yurtiçi talep kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. Bu dönemde, özel tüketim harcamaları güçlü seyrederken, özel kesim sabit sermaye yatırımları gerilemiştir. Ticaretteki zayıf büyüme ve özellikle turizm sektöründe yaşanan olumsuz gelişmelere bağlı olarak 2016 yılının ilk yarısında net ihracatın büyümeye katkısı negatif olarak



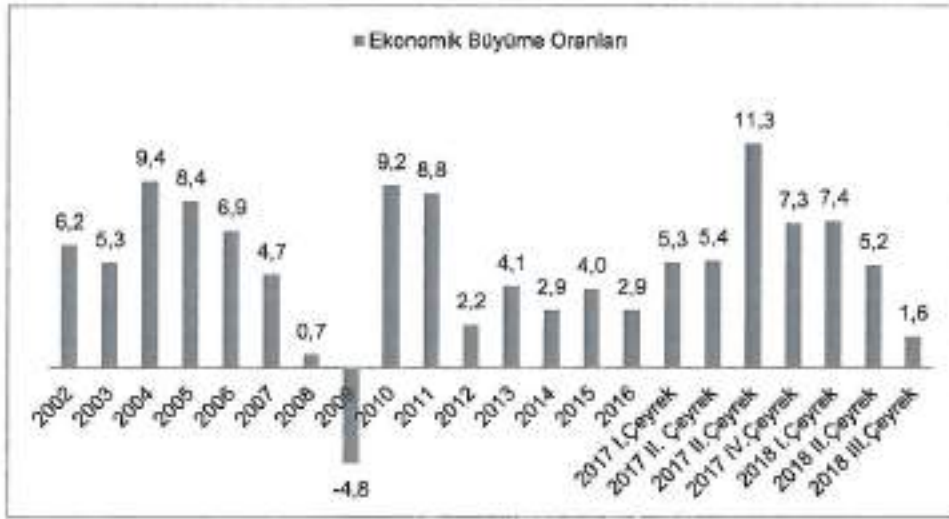
gerçekleşmiştir. Temmuz ayında sanayi üretimindeki gerileme, tarımda özellikle hububat kaynaklı üretim azalması ve turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar yanında 15 Temmuz menfur darbe girişimi büyüme üzerinde olumsuz etkileri görülmüştür. Zamanında alınan tedbirlerle ekonomi hızla normalleşme sürecine girmiş olmakla birlikte, söz konusu gelişmelerin tüketici ve yatırımcı beklentilerine geçici de olsa negatif etkileri nedeniyle 2016 yılı üçüncü çeyreğinde büyüme bir önceki yılın aynı dönemine göre negatif olarak görülmüştür. 2016 yılının son çeyreğinde sanayi üretiminin ivme kazanması ve hizmetler sektöründe büyümeyi destekleyici görünümün devam etmesi ile ve yılın üçüncü çeyreğinde yavaşlaması beklenen yurt içi talebin alınan tedbirlerle son çeyrekte tekrar canlanması ve büyümeyi desteklemesine yönelik çalışmalar ile nispeten toparlanma göze çarpmıştır.

2016 yılında ekonomide yaşanan zorluklar, darbe girişimi ve terör olaylarının da olumsuz etkileri ile büyüme %3,2'de kalmıştır. Bu durum 2017 yılı başlarında da etkisini göstermiş ve büyüme tahminleri %2,5 – 3 mertebelerinde oluşmuş ve TL, dolar karşısında kayıplar yaşamıştır. Sıkışıklığın piyasa risk algısının gerilemesi ile biraz daha rahatlaması ve hükümet tarafından alınan iç talebi artırmaya yönelik tedbirler kısa zamanda etkili olmuş ve yılın ilk 9 ayında %7,4 büyüme rakamı yakalanmıştır. Büyümenin bu derece şiddetli değişim göstermesi de kırılganlıkları da beraberinde getirmiştir. Enflasyon, dış borç, kredi/mevduat oranları ve bütçe açıklarında olumsuz etkiler görülmeye başlanmıştır. 2017 yılındaki büyüme oranlarına kamunun etkisi azalmış görünse de vergi indirimleri ve Kredi Garanti Fonu (KGF) ile dağıtılan kredilerin ve bu desteklerinin önemli bir payı olmuştur.

2018 yılı başlarında da 2017 büyümesinin oluşturduğu kırılganlıkların devam ettiği, olumsuz ekonomik göstergelerin de sürdüğü bir dönem olmuştur. Yıl ortasında da sonuçlanan genel seçimler ile ekonomik gündemin daha ön plana çıkacağı görülmektedir. 2018 yılı içerisinde net dış talebin büyümeye sınırlı pozitif katkısı olacağı tahmin edilmektedir. Net dış talep üzerindeki temel belirleyici faktörlerin de AB ekonomisindeki büyüme, petrol ve diğer hammadde fiyatlarındaki artış ve bölgesel jeopolitik riskler olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca gelişmekte olan piyasalarda ani bir duruş veya küresel finans piyasalarında yüksek borçluluk nedeniyle yaşanabilecek sorunlar ise tahmin Edilenin çok ötesinde olumsuz sonuçlar doğurabilecektir.

EKONOMİK BÜYÜME ORANLARI

2010 ve 2011 yıllarında sırası ile %9,2 ve %8,8 büyüme rakamlarına sahip olan Türkiye ekonomisi, global ekonomik durum karşısında 2012 yılı büyüme beklentisini %4 olarak öngörmüş ve orta vadeli programda ise 2013-2014 büyüme öngörüsünü %3,2'ye çekmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2012 – üçüncü çeyrek büyüme beklentilerin altında %1,6'da kalmış, yine Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre de 2012 yılında Türkiye %2,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Ülkemiz ekonomisinde alınan önlemlere de bağlı olarak 2011 yılı sonrasında büyüme oldukça yavaşlamıştır. Alınan tedbirlerin etkili olduğu ve gayrimenkul sektörünün yanı sıra diğer sektörlerde de yansıdığı gözlemlenmiştir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



2013 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH büyüme oranları TÜİK verilerine göre %3,1, %4,6 ve %4,2 olarak gerçekleşmiştir. Maliye Bakanlığı tarafından yapılan açıklamada, Aralık 2013 döneminde yaşanan siyasi problemler ve Amerikan Merkez Bankası'nın tahvil alımını azaltmasının olası negatif etkilerine rağmen büyümenin %4,0'a ulaşacağı belirtilmiştir. Nitekim TÜİK verilerine göre, 2013 yılı dördüncü çeyreğinde büyüme %4,5 ve yıllık bazda büyüme %4,1 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında büyüme %2,9 oranında gerçekleşirken Türkiye'nin 2015 yılı ilk çeyreğinde büyüme oranı %2,5 olarak açıklanmıştır. 2015 yılının 2. ve 3. çeyreğinde gerçekleşen büyüme oranlarının iyimser bir eğilim gösterdiği söylenebilir. TÜİK verilerine bakıldığında 2015 yılı IV. çeyreğindeki %5,7 büyüme oranı ile 2015 yılı büyüme oranı %4,0 olarak hesaplanmıştır. 2016 yılı başlarına bakıldığında ise ilk çeyrekteki olumlu havanın, 2. çeyrekte azaldığı görülmektedir. 2016 yılı III. çeyreğinde -%1,3 gibi negatif bir büyüme açıklanmış olmasına rağmen, yılın son çeyreğindeki %3,5 oranındaki büyüme ile 2016 yılı büyüme rakamları TÜİK tarafından %2,9 olarak açıklanmıştır. Türkiye ekonomisi 2017'nin ilk iki çeyreğinde yüzde 5,4, üçüncü çeyreğinde yüzde 11,3 (revize) oranında gerçekleşen büyümenin ardından son çeyrekte yüzde 7,3 artış kaydetmiştir. Böylece ekonomi 2017'nin tamamında yüzde 7,4 ile son 4 yılın en güçlü büyümesini sergilemiştir. Kur etkisi nedeniyle 2016'dan 2017'ye toplam GSYH 863 milyar dolardan 851 milyar dolara, kişi başına GSYH ise 10.883 milyar dolardan 10.597 dolara düşmüştür. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2018 yılının üç çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %1,0, sanayi sektörü %0,3, inşaat sektörü %5,3 artışı gözlenmiştir. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %4,5 artış göstermiştir.

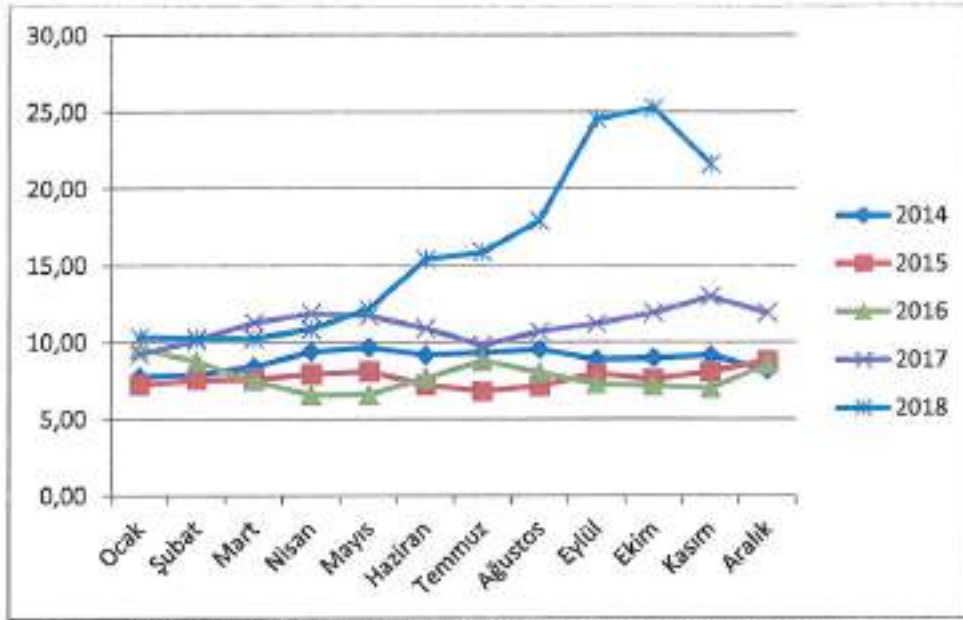
ENFLASYON

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan verilere göre Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) rakamlarındaki değişim aşağıdaki gibidir;

Yıllık Değişim (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına göre Değişim) (%)												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2004	10,59	9,48	8,40	7,87	7,31	7,08	7,79	8,45	8,01	9,43	9,47	9,35
2005	9,23	8,69	7,94	8,18	8,70	8,96	7,82	7,91	7,99	7,52	7,61	7,72
2006	7,93	8,15	8,16	8,83	9,86	10,12	11,69	10,26	10,55	9,98	9,86	9,65
2007	9,93	10,16	10,86	10,72	9,23	8,60	6,90	7,39	7,12	7,70	8,40	8,39
2008	8,17	9,10	9,15	9,66	10,74	10,61	12,06	11,77	11,13	11,99	10,76	10,06
2009	9,50	7,73	7,89	6,13	5,24	5,73	5,39	5,33	5,27	5,08	5,53	6,53
2010	8,19	10,13	9,56	10,19	9,10	8,37	7,59	8,33	9,24	8,62	7,29	6,40
2011	4,90	4,16	3,99	4,26	7,17	6,24	6,31	6,65	6,15	7,66	9,48	10,45
2012	10,61	10,43	10,43	11,14	8,28	8,87	9,07	8,88	9,19	7,80	6,37	6,16
2013	7,31	7,03	7,29	6,13	6,51	8,30	8,88	8,17	7,88	7,71	7,32	7,40
2014	7,75	7,89	8,39	9,38	9,66	9,16	9,32	9,54	8,66	8,96	9,15	8,17
2015	7,24	7,55	7,81	7,91	8,09	7,20	6,81	7,14	7,65	7,58	8,10	8,81
2016	9,58	8,78	7,46	6,57	6,58	7,64	8,79	8,05	7,28	7,16	7,00	8,53
2017	9,22	10,13	11,29	11,87	11,72	10,90	9,79	10,68	11,20	11,90	12,98	11,92
2018	10,35	10,26	10,23	10,85	12,15	15,39	15,85	17,90	24,52	25,24	21,62	

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2012 yılı sonunda %6,16 olarak gerçekleşen yıllık enflasyon, Türk Lirasının değer kaybı ve petrol fiyatlarındaki beklentinin üzerindeki artışların etkisinin de bir yansıması olarak ile 2013 yılsonu itibarı ile %7,4'e yükselmiştir. Merkez Bankası 2013 yılı enflasyon tahminini %6,2'den %6,8'e, 2014 enflasyon tahminini de %5,0'dan %5,3'e revize etmiştir. Ocak 2014'te Merkez Bankası'nın yaptığı açıklamaya göre, Merkez Bankası küresel ölçekteki olayların enflasyon üzerindeki etkisini azaltmak için, banka politikalarını mümkün olduğunca tahmin edilebilir kılmaya yönelik bir yol haritası izlemektedir. Ancak 2014 yılı sonunda oluşan enflasyon oranlarına bakıldığında farklılıklar olduğu göze çarpmaktadır. 2014 yılı enflasyon rakamlarının daha yüksek seviyelere ulaşmasının önündeki en önemli parametrelerden bir tanesinin son çeyrekte yaşanan uluslararası petrol fiyatlarındaki düşüşlerden kaynaklı olduğu şeklinde görüşler de beyan edilmektedir.

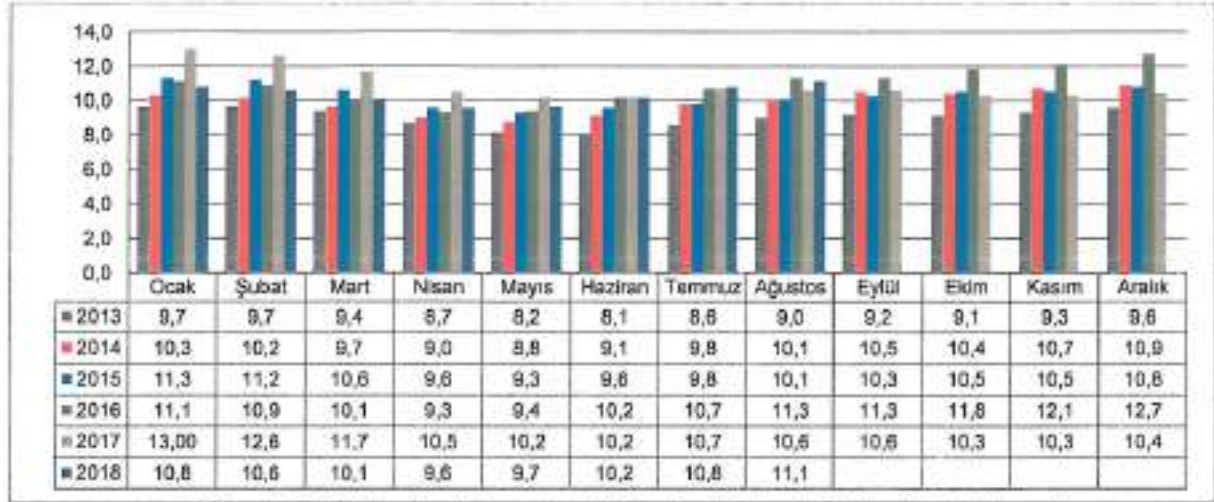


Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim, TÜFE (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

Tüketici fiyat endekslerindeki değişim oranlarına bakıldığında 2012 yılının ilk çeyreğindeki yüksek oranların yılın ortasında önemli ölçüde azalmış ve yatay seyrini korumuş olduğu, yılın son çeyreğinde de düşüş eğilimi sergilediği görülmektedir. 2013 yılı başlarında düşük bir seyir izleyen enflasyon rakamları, yıl ortasında bir önceki yıla göre artış gösterse de 2012 rakamlarının altında kalmış ancak yıl sonunda 2012 yılı sonundaki düşüş benzeri bir düşüş görülmemiştir. 2014 yılına bakıldığında bir önceki yılın aynı ayına göre değişimlerin 2013 yılına göre yüksek seyir izlediği göze çarpan bir diğer konudur. Bunun yanı sıra 2015 yılı ilk 6 aylık veriler, bir önceki yılın aynı aylarına göre tüketici fiyat endekslerinde daha düşük bir artışı göstermektedir. 2016 yılında düşüş ve yükselişler görülmesine rağmen yıl sonunda bir önceki yıla benzer oranda sonlandığı görülmektedir. 2017 yılı ise 2016 yılına göre belirgin artışlar göze çarpmaktadır. Tüketici Fiyat Endeksi 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 artış gerçekleştirmiştir.

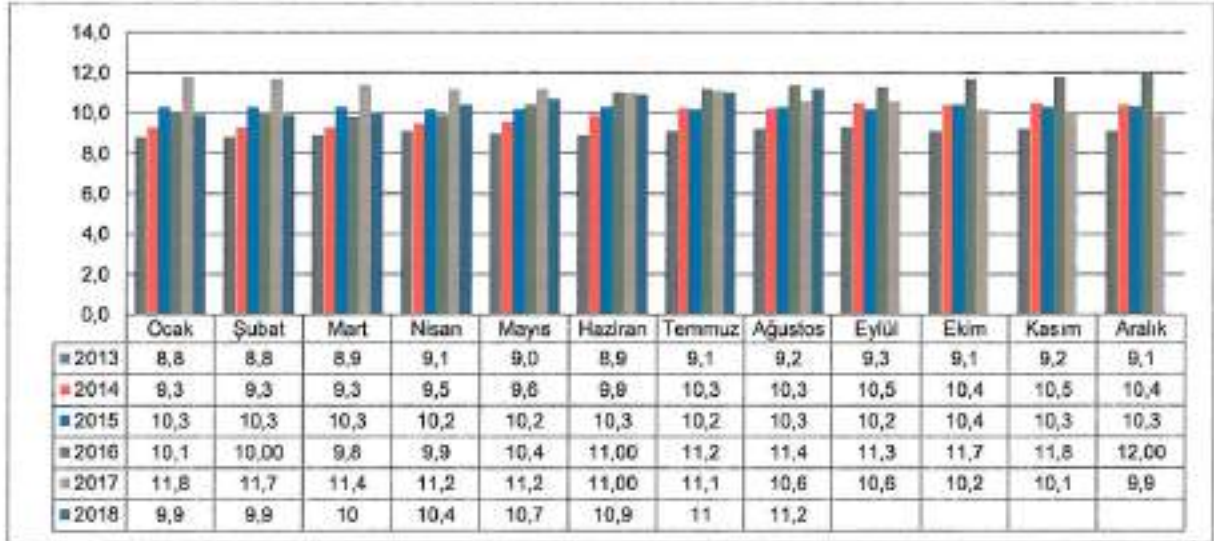
İŞSİZLİK ORANLARI VE İSTİHDAM

Ülkemiz ekonomisinde tüm dünyada derin şekilde hissedilen global ekonomik kriz sonrasında başlayan toparlanma sürecinin işgücü piyasalarına da olumlu yansımaları olmuştur. Ocak 2011'den sonraki dönemlerde işsizlik oranlarında düşüşler gözlemlenmiştir. 2012 yılı ortalarında son beş yılın en düşük işsizlik oranı gözlemlenmiş olup, 2013 yılından itibaren artışlar belirginleşmeye başlamıştır. Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2018 yılı Ağustos döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 266 bin kişi artarak 3 milyon 670 bin kişi oldu. İşsizlik oranı 0,5 puanlık artış ile %11,10 seviyesinde gerçekleşti. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 0,40 puanlık artış ile %13,20 olarak tahmin edildi. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 2 puanlık artış ile %20,80 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 0,5 puanlık artış ile %11,40 olmuştur.



Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İşsizlik Oranları, % (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

TÜİK verileri incelendiğinde mevsimsel olarak işsizlik oranlarındaki farklılıklar göze çarpmaktadır. Mevsim etkilerinden arındırılmış olarak işsizlik oranları TÜİK istatistiklerine göre aşağıdaki gibidir;



Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İşsizlik Oranları, % (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

DÖVİZ KURLARINDAKİ DEĞİŞİM

Ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmelerin etkilerini döviz kurları üzerinde görebilmek mümkündür. Özellikle siyasi risklerin belirgin olarak artmaya çıktığı dönemlerde döviz kurlarında ciddi artışlar, ekonominin daha dengeli bir hal aldığı dönemlerde ise kur dalgalanmalarının daha hafif olduğu görülebilmektedir. TCMB döviz kurları Ocak ayı ilk işgünü baz alınarak yıllara göre listelendiğinde aşağıdaki sonuçlar elde edilmektedir;

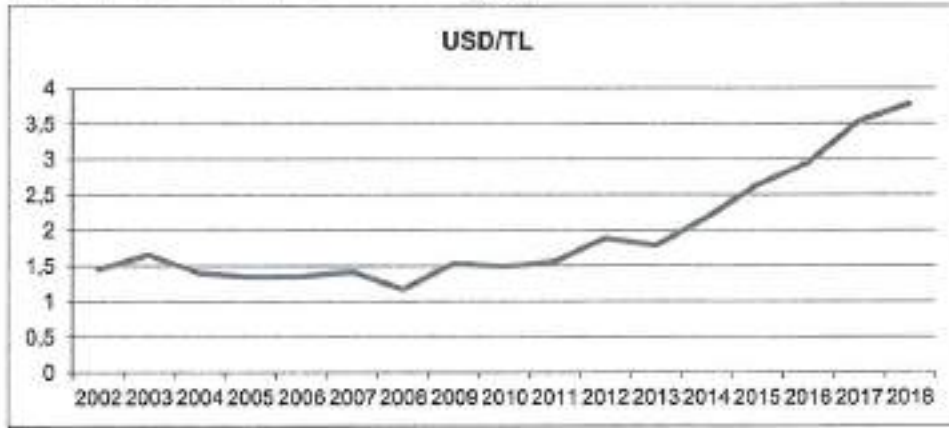
Yıllar	USD/TL	Değişim	Euro/TL	Değişim
2002	1,4477		1,3095	
2003	1,6564	14,42%	1,7339	32,41%
2004	1,396	-15,72%	1,7589	1,44%
2005	1,3448	-3,67%	1,8192	3,43%



2006	1,3506	0,43%	1,5997	-12,07%
2007	1,4154	4,80%	1,8559	16,02%
2008	1,1682	-17,47%	1,7143	-7,63%
2009	1,5367	31,54%	2,1392	24,79%
2010	1,4881	-3,16%	2,1377	-0,07%
2011	1,5551	4,50%	2,0705	-3,14%
2012	1,8859	21,27%	2,4419	17,94%
2013	1,7793	-5,65%	2,3592	-3,39%
2014	2,1757	22,28%	2,9797	26,30%
2015	2,6332	21,03%	2,8963	-2,73%
2016	2,9422	11,73%	3,2116	10,81%
2017	3,5338	20,11%	3,7086	15,48%
2018	3,7719	6,74%	4,5457	22,57%

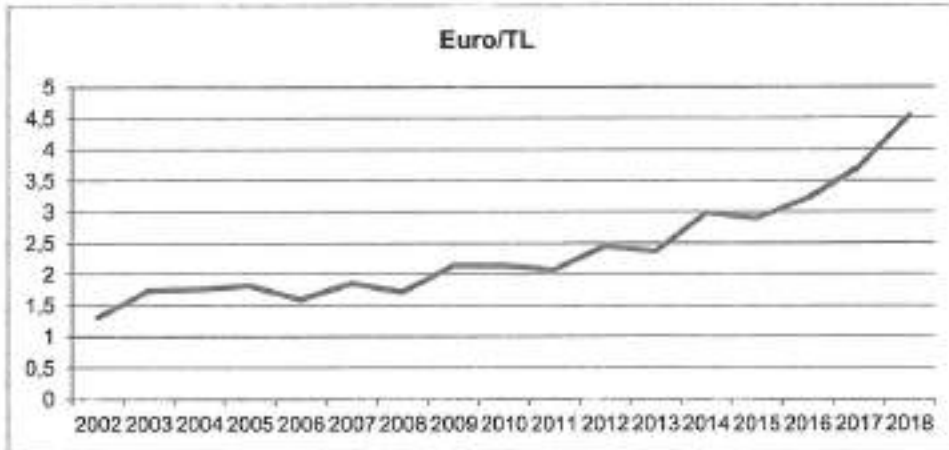
(Kaynak: <http://www.tcmb.gov.tr/wps/portal/TCMB/TR/TCMB/TR/Mali/Maruzat/taahhütler/Dviz/Kurari/Gosterge/NisatigindaK/Markaz/Bankazi/Kurari>)

Yukarıdaki veriler baz alınarak, Türk Lirasının Amerikan Doları karşısındaki değişimi incelendiğinde 2002 ve 2003 yılları arası değişimden 2017 ve 2018 yılları arasındaki değişime kadar olan oranların ortalamasının %7,07 civarında olduğu görülmektedir.



USD / Türk Lirası Kuru (Kaynak: TCMB)

Bunun yanı sıra yine yukarıdaki tabloda belirtilen değişim oranlarının Euro olarak ortalaması alındığında ise ortalama %8,88 mertebelerine ulaşılmaktadır.



Euro / Türk Lirası Kuru (Kaynak: TCMB)



GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ

2001 yılında ülkemizde yaşanan ekonomik kriz gayrimenkul sektörünü de içine alacak şekilde, tüm sektörleri olumsuz etkilemiştir. 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe genileme devam etmiş, bu yıldan sonra azalan siyasi riskler ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektöründeki yükseliş gözle görülür bir hale gelmiştir. 2003'ten itibaren gelişme gözlenen makro-ekonomik göstergelerin yanı sıra, politik istikrar yabancı yatırımların Türkiye'ye yönelmesinde olumlu yönde etkili olmuştur. Bu anlamda Türkiye'nin ekonomik büyümede gösterdiği performans ile kredi derecelendirme kuruluşlarının gerçekleşen ve gerçekleşmesi beklenen ekonomik iyileşmeleri göz önüne alarak Türkiye'nin kredi notunu iyileştirmeleri gayrimenkul piyasasını destekleyen faktörlerden olmuştur. 2005 ve 2006 yıllarına gelindiğinde, geçmiş yıllara göre en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılı sonlarına doğru tekrar durağan bir seyir izlemeye başlamıştır. 2007 yılı başlarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmıştır. Bu gelişme ile birlikte konut üretimleri başta olmak üzere, gayrimenkul yatırımlarında firmalar daha profesyonel üretilmeye yönelmiş ve daha kaliteli, lüks ve çevre – insan ilişkileri planlanmış gayrimenkul projeleri hayata geçirilmeye başlamıştır. Ülke genelinde büyük alışveriş merkezlerinin ve nitelikli konut projelerinin de uygulanmasıyla sektördeki hareketlilik artmıştır. Bu gelişmeler ile birlikte ülke genelinde ve özellikle metropol kentler uluslararası yatırımcılar için de önemli bir hal almıştır ve bu durumun da etkisi ile birlikte gayrimenkul fiyatları yükseliş yönünde etkilenmiştir.

Tüm bu gelişmelere karşın, 2008 yılı başında artan siyasi risklere ilave olarak küresel ekonomik krizin etkilerinin de ülkemizde de hissedilmeye başlaması ile birlikte, sektöre yönelen yabancı yatırımcıların daha temkinli bir tutuma bürünmesine neden olmuştur. Bu etkiler nedeni ile inşaat sektöründe gözlemlenen büyüme olumsuz etkilenmiş ve iç talepte de daralmaya neden olmuştur.

Dünya genelinde olumsuz etkileri hissedilen küresel finansal kriz sonrasında ekonomik büyümeyi destekleyici önlemler ve finansal sektöre sağlanan kamu destekleri gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin de etkisi ile 2009 yılı ikinci yarısından itibaren sektörde toparlanma başlamış ve 2010 yılında da devam etmiştir. 2009 yılından 2012 yılına kadar olan dönemde gayrimenkul sektöründe en önemli büyümenin ticari gayrimenkullerde olduğu söylenebilir.

Ekonomik kriz sonrası oluşan bu görüntünün detayları incelendiğinde ise 2009 yılında özellikle yabancıların ciddi oranlarda artış gösteren AVM yatırımlarının sonraki yıllarda da artış eğilimiyle devam ettiği görülmektedir. 2012 yılı içerisinde ise ofis yatırımlarının önemli ölçüde ön plana çıktığı söylenebilir ancak 2012 yılının ikinci çeyreğinde büyüme hedeflerinde düşüşün daha belirgin olduğu görülmekle birlikte ekonomiyi soğutma önlemlerinden inşaat sektörü de etkilenmiş, inşaat sektöründeki büyüme 2012 yılının ikinci çeyreğinde durağan bir seyre girmiştir. Konut piyasasına bakıldığında bu yılın ikinci çeyreği konut satışları ve konut kredileri açısından düşüş yaşanan bir dönem olarak sınıflandırılabilir. Olmasına karşın ofis ve otel piyasası hareketli dönemler geçirmiş, alışveriş merkezi piyasasında ise sınırlı da olsa büyüme gözlemlenmiştir. Yılın üçüncü çeyreği için, genel olarak gayrimenkul yatırımlarında zayıflamadan bahsetmek mümkün iken, yılın sonuna doğru mevsimsel hareketlilikten bahsetmek mümkündür.

Ülke ekonomisindeki büyümedeki yavaşlama eğilimi 2012 yılında konut kredilerinde de aynı şekilde seyretmiştir. Buna karşın, takipteki konut kredilerinin oranı düşüş göstermiş olup, 2012 üçüncü çeyreğinde %0,82 ile son yılların en düşük oranına gerilemiştir. 2012 yılında düşük büyüme oranı kaydeden inşaat sektörü, 2013 yılında kentsel dönüşüm, mütakabiliyet ve orman vasfını yitirmiş arazilerin satışına ilişkin düzenlemeler gibi faktörler ile birlikte ciddi büyüme oranlarını görmüştür.

2012 yılı içerisinde gayrimenkul piyasasına etki eden en önemli faktörler olarak mütakabiliyet yasası, kentsel dönüşüm ve orman vasfını yitirmiş hazine arazilerinin satışı ile ilgili düzenlemeler sayılabilir. 18 Mayıs 2012 tarihinde karşılıklı (mütakabiliyet) ilkesinin kaldırılması yabancı yatırımcıların Türkiye'de gayrimenkul sektörüne eğiliminde olumlu yansımalarla neden olmuştur. Bu düzenlemenin bir yansıması olarak da yabancıların ülkemizde konut yatırımlarına yönelim artışı, devamında ise özellikle 2013'te konut tipi ve konum olarak tercihlerin ön plana çıktığı, küçük alanlı marka projelerin üretilmesi olarak gözlemlenmiştir. Orman vasfını yitirmiş arazilerin satışı ve kentsel dönüşüm projelerinin ise gayrimenkul sektörüne katkısı yeni gayrimenkul geliştirme sahalarının açılması ve yeni yatırımlara olanak sağlaması olarak sıralanabilir.

2013 yılı, yerli yatırımcıların Türkiye'deki yatırımlarını artırdığı bir yıl olarak geçmiştir. Ticari gayrimenkullerden büyük çaplı el değiştirmelerin de görüldüğü yılda ofis piyasasında genel olarak



yatırımcıların kendi kullarımlarına yönelik yapıları tercih ettiği söylenebilir. Bu dönemde perakende ticaret sektöründeki yatırımların yanı sıra sanayi ve lojistik piyasasının da hareketli olduğu gözlemlenmiştir. Bu yılda genel olarak olumlu ve pozitif bir seyir izleyen gayrimenkul sektöründe en göze çarpan piyasa ise konut piyasası olmuştur. Bunu tetikleyen önemli bir faktör de yıl içerisinde konut kredisi faizlerinin son yıllardaki en düşük seviyelere inmesi olarak göze çarpmaktadır. Bu yılın ilk yarısındaki gelişmeler konut kredi hacimlerinde artış ve kredilerin yeniden yapılandırılması şeklinde ön planda iken yılın ikinci yarısı aynı performansı gösterememiş, konut kredisindeki faiz artışlarının da etkisiyle yıl sonunda aynı seyrini koruyamamıştır. Özellikle son yıllarda önemli bir aktör olarak göze çarpan yabancı yatırımcıların 2013 yılı yatırımlarının bir önceki yıla göre daha düşük düzeyde kaldığı da söylenebilir.

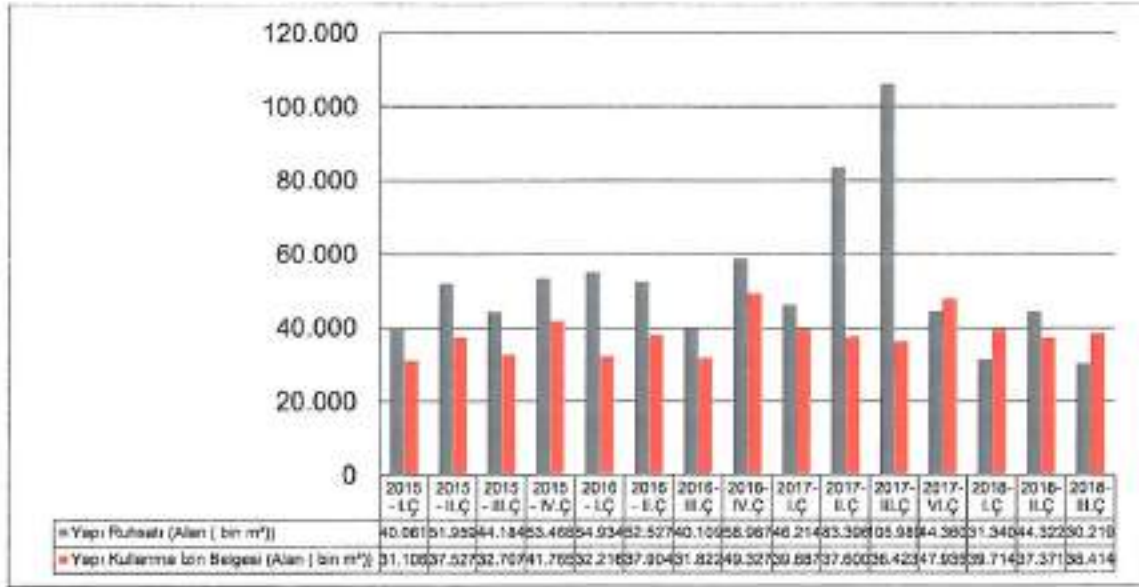
2013 yılında göze çarpan bir yenilik de konutlarda uygulanacak KDV oranlarına ilişkin olmuştur. Net 150 m²'den küçük konutlarda KDV oranı %1 iken 01.01.2013 tarihinden sonra ruhsat alan yapılarda, arsa emlak vergi değerine göre %1, %8 veya %18 olarak düzenlenmesine ilişkin koşullar getirilmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri bu düzenlemeden muaf tutulmuştur. Yine 2013 yılındaki önemli bir gelişme olarak da planlı alanlar tip imar yönetmeliği düzenlemesi sayılabilir. Bu yönetmeliğin daha sonra 03.07.2017 ve 30113 sayılı Resmi Gazetede Planlı Alanlar Yönetmeliği olarak güncel halinin yayımlandığını görüyoruz

2014 yılından itibaren kendini hissettiren kentsel dönüşüm projeleri, bankalar tarafından finanse edilmeye başlanmış ve gayrimenkul ve inşaat sektörü bununla birlikte, kendisine, yeni bir alan oluşturmuştur. 2014 yılının en önemli gelişmelerinden bir tanesi de yıl ortasına doğru yayımlanan 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değeriklik Yapılması Hakkında Kanun olarak sayılabilir. Bu kanun ile tarımsal alanların el değeristirmelerinde çeşitli kısıtlılıklar getirilmiştir.

2014 yılında bir önceki yıla göre belirgin bir artış göstermeyen (%1'in altında) konut satışları, 2015 yılında, %1'in altında görülen konut kredisi faizleri ile birlikte, bir önceki yıla göre %10'un üzerinde artış göstermiştir. 2016 ve 2017 yıllarında da bir önceki yıla göre %4 ve %5 oranında konut satışlarında artışlar grlmştir. Özellikle 2016 yılından sonra konut piyasasında bir daralma endişesi yaşanmış olsa da, hem teşvikler, hem de geliştiriciler tarafından sunulan kampanyalar bu etkiyi bir miktar sınırlamıştır. Buna bağlı olarak konut satış oranlarında %10'a varan oranlar yakalanmasa da pozitif göstergeler devamlılığını srdrmştir.

2018 yılında konut satışlarındaki artışı olumlu etkilemesi için yılın son çeyreğine kadar geçerli olan KDV ve tapu harlarındaki indirimin yanı sıra yıl ortasında kamu bankalarının öncülük ettiği birkaç banka tarafından konut kredilerinde, belirli süre de olsa, önemli ölçüde faiz indirimleri yaşanmıştır. Faiz indirim süreci sınırlı olmasına karşın yıl ortasında bir önceki yılın aynı ayına göre %20'leri aşan konut satış artış oranları ile karşılaşılmıştır. KDV indirimleri ve tapu harlarındaki indirimlerin konut satışlarına kayda değer yansması olmamıştır.

2018 yılında alınan önemli bir karar da "İmar Barışı" uygulamasıdır. Türkiye'de yasal izinleri olmayan veya yasal izinlere aykırı yapılan çok fazla yapı bulunduğu bilinmektedir. Bu nedenle hükümet, yasala aykırı olan yapılarını ve aykırılıklarını bildiren ve buna bağlı olarak da belirli bir tutar ödeyen kişilerin taşınmazları için yapı kayıt belgesi oluşturacak ve yapıları kayıt altına alacaktır. Açıklanan bilgilere göre 13 milyon civarında taşınmaz için bu tür yasala aykırı durumların söz konusu olduğu tahmin edilmekte ve bu uygulama ile kamu için önemli bir gelir beklenmektedir.

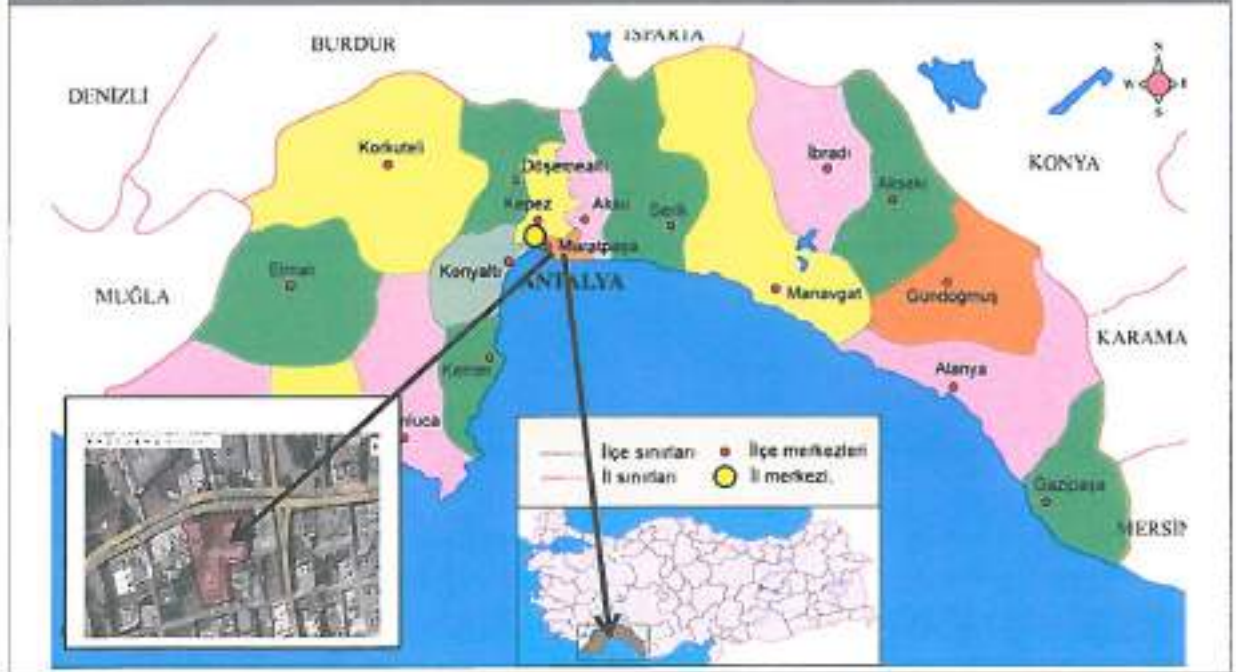


Yapı İzin İstatistiklerin (Kaynak: TÜİK)

TÜİK tarafından açıklanan yapı izin istatistiklerine bakıldığında 2013 yılındaki yapı ruhsatı alanının 2014 yılının aynı döneminde aşıldığı, ancak 2015 yılında ise tekrar 2013 yılındaki alanlara yakın alanların olduğu görülmektedir. 2016 yılında ise 2015 yılına aştığı ve bu artışın %7,35 oranında olduğu görülmektedir. 2017 yılının ilk çeyreği ile 2016 yılının ilk çeyreği arasında düşüş gözlenmiştir, ancak 2017 yılının ikinci ve üçüncü çeyreği arasında belirgin artış gözlenmiştir. 2017 dördüncü çeyreğinde ruhsat alanında %64,6 oranında düşüş gözlenmiş, aynı çeyrekte yapı kullanma izin belgesi alanında %31,2 artış olduğu görülmüştür. 2018 yılının üç çeyreğinde ruhsat alanında bir önceki yıla göre %55,10 azalış gözlenmiş, aynı çeyrekte yapı kullanma izin belgesi alanında %1,60 azalış tespit edilmiştir.

ANTALYA İLİ BÖLGESEL ANALİZİ

Antalya İli





29 Ekim 1923'ten sonra ülkenin tamamında olduğu gibi Antalya'da da pek çok değişim görülmüştür. 1923-50 döneminde küçük ölçeklerde gelişen ilin nüfusu, şehir merkezi başta olmak üzere, 1950 yılından sonra yoğun göç almaya başlamıştır.

1974 yılından itibaren Antalya'da, güney kısmının turizm alanı ilanı ve altyapı çalışmalarının başlaması, liman inşaatının tamamlanması, havalimanı kapasitesinin artırılması, eski liman ve Kaleiçi projesinin uygulamaya konulması, Fethiye-Kaş yolunun yapılması ve Antalya'ya ülke çapında çok önemli bir turistik merkez işlevi yüklenmesi sonucunda, kent 1970'lerden 1990'lı yılların sonuna kadar düzensiz bir şekilde yapılaşmıştır. Antalya kent yapısı özellikle 1990'ların sonundan başlayarak önceki döneme göre daha fazla göç almış ve bu da şehirdeki doğal dokunun bozulmasına, konut talebinin artmasına ve kentin kalabalıklaşmasına sebep olmuştur.

Antalya, 2 Eylül 1993'te çıkarılan 504 sayılı kanun hükmünde kararname ile büyükşehir unvanı kazanmıştır. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 30 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletilmiştir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları olmuştur.

Antalya, Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer almaktadır. İl merkezi kuzeyinde Burdur, doğusunda Serik, güneyinde Akdeniz, batısında ise Korkuteli, güneybatısında ise Kemer sınırları ile çevrilidir. Antalya ili Türkiye'nin güneybatısında 29 derece 20 dakika doğu boylamları ile 36 derece 07 dakika kuzey enlemleri arasında yer almaktadır.

Antalya, karayolu, denizyolu ve havayolu imkanlarını barındırmaktadır. Şehirdeki toplu taşıma imkanları şehir nüfusunun tamamının ihtiyacını karşılamaya yöneliktir. Şehir merkezinin doğusunda kalan Antalya Havalimanı ulaşım açısından önemli bir noktayı oluşturmaktadır. Türkiye'nin büyük bir çoğunluğuna, Avrupa ve Orta Doğu ülkelerinin çeşitli şehirlerine bu havalimanından ulaşım mümkündür. Antalya şehri içerisinde merkeze ulaşan yolların tamamı devlet yoludur, ücretli otoyol bulunmamaktadır. Şehir içerisinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan çok sayıda otobüs firması mevcuttur. Şehir merkezinde yer alan Antalya Otobüs Terminali şehir merkezi ile il içerisinde ve dışındaki bağlantıların sağlandığı önemli bir merkezdir.

Antalya şehrinin ekonomisinde genel olarak turizm, ticaret ve tarım alanları ön planda olup son dönemde sanayi de gelişmesiyle göze çarpan sektörlerdendir. Bunların haricinde hayvancılık ve madencilik gibi sektörler de bunlara göre daha az tercih edilen iş alanlarıdır. Antalya ili sahip olduğu Antalya Ovası ile tarımsal potansiyel ve ekolojik uygunluk açısından Türkiye tarımında önemli bir yere sahiptir. Antalya topraklarının beşte biri tarıma elverişlidir. Antalya kıyı kesimi, portakal, muz, avokado gibi tropikal bitkilerin yetiştirilebilmesinin yanında, sera tarımına da uygundur. Kıyıdan uzak kesimlerde ise elma, armut, ayva gibi meyve türleri yetiştirilebilir.

Antalya ili ülkede İstanbul ile birlikte turizm sektörünün öncü illerindendir. Şehirde dört mevsim turizm olanakları mevcuttur. Şehirde kültür turizmi başta olmak üzere deniz, spor, sağlık, kış, kongre, yayla, mağara ve kamp turizmi yapılabilmektedir. Kültür turizmi anlamında batıdaki Kaş'tan doğudaki Gazipaşa'ya kadar uzanan kıyı şeridindeki yerler bulunmaktadır. Bu alanda, antik kentler, tarihi yapılar, cami ve kiliseler mevcuttur.

Yüzölçümü 20.909 km² olan Antalya nüfusu 2017 yılına göre 2.364.396 kişidir. Bu nüfus, 1.192.582 erkek ve 1.171.814 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise %50,44 erkek, %49,56 kadındır. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 519.966 kişi ile Kepez'dir. İlide, 2017 yılı için, yıllık nüfus artış oranı %1,54 olmuştur. 2016 yılında TÜİK verilerine göre 19 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 910 mahalle bulunmaktadır.

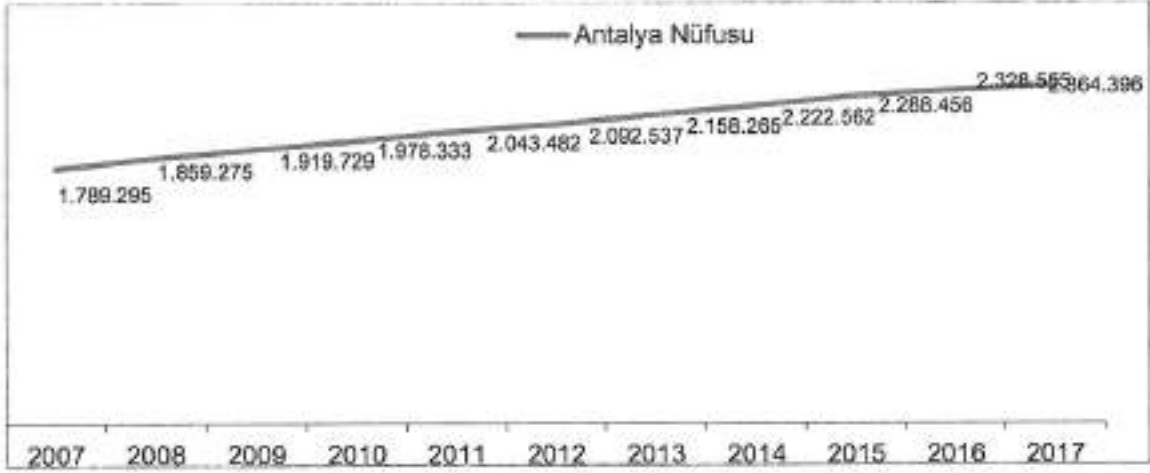
Yıllara Göre Antalya Nüfusu

Yıl	Antalya Nüfusu	Erkek	Kadın
2017	2.364.396	1.192.582	1.171.814
2016	2.328.555	1.174.936	1.153.619

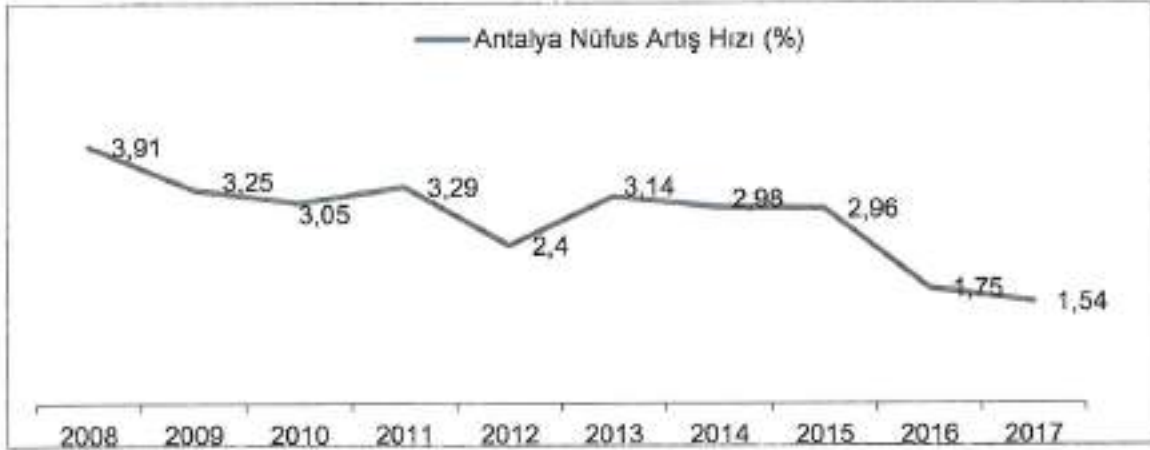


2015	2.288.456	1.156.076	1.132.380
2014	2.222.562	1.122.997	1.099.565
2013	2.158.265	1.090.843	1.067.422
2012	2.092.537	1.058.070	1.034.467

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

2017 Verilerine Göre Nüfusun En Yoğun Olduğu İlçeler

İlçe	İlçe Nüfusu	Nüfus Yüzdesi (%)
1-Kepez	519.966	21,99
2-Muratpaşa	488.670	20,67
3- Alanya	299.464	12,67



4-Manavgat	226.394	9,58
5-Konyaaltı	172.920	7,31
6-Serik	122.032	5,18
7-Aksu	69.967	2,96
8-Kumluca	67.942	2,87
9-Döşemealtı	59.948	2,54
10-Kaş	57.123	2,42

Kaynak: TÜİK

Antalya İli 2017 Verilerine Göre Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı

Yaş Grubu	Nüfus	Nüfus Yüzdesi (%)
0-4 Yaş	174.812	% 7,39
5-9 Yaş	175.829	% 7,44
10-14 Yaş	169.468	% 7,17
15-19 Yaş	169.769	% 7,18
20-24 Yaş	165.874	% 7,02
25-29 Yaş	176.135	% 7,45
30-34 Yaş	195.008	% 8,25
35-39 Yaş	211.777	% 8,96
40-44 Yaş	192.780	% 8,15
45-49 Yaş	171.254	% 7,24
50-54 Yaş	151.204	% 6,40
55-59 Yaş	123.815	% 5,24
60-64 Yaş	99.866	% 4,22
65-69 Yaş	70.750	% 2,99
70-74 Yaş	47.557	% 2,01
75-79 Yaş	33.635	% 1,42



80-84 Yaş	20.240	% 0,86
85-89 Yaş	10.919	% 0,46
90+ Yaş	3.704	% 0,16

Kaynak: TÜİK

TÜİK 2017 yılı verilerine göre Türkiye genelinde olduğu gibi alan olarak en çok üretim yapılması planlanan inşaat dalı konut üretimi olarak göze çarpmaktadır.

Yapı Ruhsatlarına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar, 2017		Türkiye		
		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Daire Sayısı
İkamet Amaçlı Binalar	Bir daireli binalar	25.377	5.702.184	25.377
	İki ve daha fazla daireli binalar	112.332	215.100.367	1.334.349
	Halka açık ikamet yerleri	295	1.224.999	20
	TOPLAM	138.004	222.027.550	1.359.746
İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar	Otel vb. binalar	1.362	3.720.919	-
	Ofis (işyeri) binaları	3.815	11.759.683	3.301
	Toptan ve perakende ticaret binaları	3.612	6.749.717	3.500
	Trafik ve iletişim binaları	513	2.000.609	6
	Sanayi binaları ve depolar	4.376	8.510.484	170
	Kamu, eğlence, eğitim, sağlık binaları	2.811	15.606.671	15
	İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	5.369	9.583.335	382
	TOPLAM	21.858	57.931.418	7.374
GENEL TOPLAM		159.862	279.958.968	1.367.120
GENEL TOPLAM		6.128	9.502.672	51.730
		3,83%	3,39%	3,78%

Kaynak: TÜİK

Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre Tamamen veya Kısmen Bitmiş Yeni ve İlave Yapılar, 2017		Türkiye		
		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Daire Sayısı
İkamet Amaçlı Binalar	Bir daireli binalar	19.635	4.346.640	19.635
	İki ve daha fazla daireli binalar	83.159	121.750.947	800.616
	Halka açık ikamet yerleri	318	1.488.281	3
	TOPLAM	103.112	127.585.868	820.254
İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar	Otel vb. binalar	816	2.624.574	3
	Ofis (işyeri) binaları	2.422	6.656.902	562
	Toptan ve perakende ticaret binaları	4.450	8.413.676	2.369
	Trafik ve iletişim binaları	153	612.732	-
	Sanayi binaları ve depolar	2.752	4.922.279	44
	Kamu, eğlence, eğitim, sağlık binaları	1.369	8.398.627	25
	İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	2.226	2.431.026	181
	TOPLAM	14.188	34.059.816	3.184
GENEL TOPLAM		117.300	161.645.684	823.438
GENEL TOPLAM		5.431	5.997.028	34.169
		4,63%	3,71%	4,15%

Kaynak: TÜİK

2017 yılı itibarıyla Antalya genelinde üniversite öğrencisi sayısı 66.987'dir. Antalya'daki üniversite sayısı 5'tir.



Antalya'daki Üniversiteler, 2017

- 1 Akdeniz Üniversitesi
- 2 Alanya Alaaddin Keykubat Üniversite
- 3 Alanya Hamdullah Emin Paşa Üniversitesi
- 4 Antalya Akev Üniversitesi
- 5 Antalya Bilim Üniversitesi

(Kaynak: yok.gov.tr)

Antalya ili net göç rakamlarına bakıldığında 2008 yılından sonra bir artış gözlemlenmiş olsa da 2011-2012 yıllarında ölçülen net göç rakamının oldukça düşük düzeyde olduğu, ancak sonraki yıllarda bu oranın yeniden artışa geçtiği görülmektedir. Turizm kenti olması göçün de en büyük nedenlerindendir. 2014-2015 döneminde göç alımı bakımından Antalya'nın belirli bir cazibesinin devam ettiği ancak 2015-2016 yılında önemli ölçüde düşüş gözlenmiştir. 2016-2017 yılında ise göç alımının tekrar yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Antalya İli Konut Satış İstatistikleri, 2017-2018

Dönem	İpotekli Satışlar	Diğer Satışlar	Toplam Satışlar
Ocak, 2017	1.548	2.776	4.324
Şubat, 2017	1.655	3.018	4.673
Mart, 2017	1.999	3.517	5.516
Nisan, 2017	1.697	3.12	4.818
Mayıs, 2017	1.520	3.723	5.243
Haziran, 2017	1.314	2.939	4.253
Temmuz, 2017	1.320	3.507	4.827



Ağustos, 2017	1.402	3.073	4.475
Eylül, 2017	1.422	3.871	5.293
Ekim, 2017	1.472	3.922	5.394
Kasım, 2017	1.557	4.006	5.563
Aralık, 2017	1.373	4.521	5.894
Toplam, 2017	18.279	41.994	60.273
Ocak, 2018	1.231	3.588	4.819
Şubat, 2018	1.195	3.441	4.636
Mart, 2018	1.351	4.047	5.398
Nisan, 2018	1.179	3.798	4.977
Mayıs, 2018	1.452	4.090	5.542
Haziran, 2018	1.961	3.374	5.335
Temmuz, 2018	1.144	4.279	5.423
Ağustos, 2018	487	4.088	4.575
Eylül, 2018	428	5.087	5.515
Ekim, 2018	247	6.184	6.431

Kaynak: TÜİK

2017 yılı TÜİK nüfus verilerine göre Antalya ilinde nüfus artışı bir önceki yıla göre %1,54 olmuştur. Nüfus artışı konut ihtiyacının da artışına neden olmaktadır. TÜİK konut satış verilerine göre 2017 yılında Antalya'da toplam 60.273 konut satışı gerçekleşmiştir. Toplam satışların %30'ı ipotekli satışlar olurken %70'ı ise diğer satışlardır. TÜİK konut satış verilerinde göre 2018 yılı Ekim sonu itibarıyla toplam 52.651 konut satışı gerçekleşmiştir. Toplam satışların %20,3'ü ipotekli satışlar olurken %79,7'si ise diğer satışlardır.

Yabancı turistlerin ilgisini çeken Antalya, yabancıların konut alımı konusunda da önemli bir yere sahiptir. Yabancılar yapılan konut satışları 2017 yılında bir önceki yıla göre %22,2 oranında artış göstermiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında 2018 Ekim sonu itibarıyla ilk sırayı 10.178 konut ile İstanbul, ikinci sırayı ise 6.397 konut ile Antalya almıştır. 2018 yılı Ekim ayında ise Antalya'da yabancılar 1.160 adet konut satışı gerçekleştirmiştir.

**TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGE ANALİZİ****MURATPAŞA İLÇESİ****İlçe Haritası**

22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanun ile Muratpaşa İlçesi kurulmuştur. Kentin en eski yerleşim yeri olması nedeniyle Muratpaşa'nın tarihi aynı zamanda Antalya'nın da tarihidir.

Muratpaşa İlçesinin 56 adet mahallesi vardır. İlçe sınırları içinde belde, köy, oba, mezra gibi yerleşim yerleri bulunmamaktadır. Büyükşehir yasası gereğince köyler mahalle statüsüne geçmiştir. İlçe kuzeyde Kepez, doğuda Aksu ve batıda ise Konyaaltı ilçelerine komşudur. Muratpaşa 1993 yılında Kepez ve Konyaaltı ile birlikte Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir belde belediyesi olarak kurulmuş, 2008 yılında ise ilçe statüsü almıştır. Mülki alanı 92 kilometrekare olan Muratpaşa 8 bin 804 hektarlık alana sahiptir. Muratpaşa Türkiye'nin güneybatı Akdeniz bölgesinde olup 30-31 derece boylamlar ve 36-37 derece enlemler arasında bulunmaktadır. 20 kilometre sahil kıyı bandı bulunmaktadır.

İlçenin yaklaşık 6354 dekar alanda tarım yapılmaktadır. Tarım arazisi içinde 14 mahalle bulunmaktadır. En büyük pay örtü altı sebzesine aittir. Muratpaşa İlçesinde sanayi sektörü genellikle narenciye tarımına dayalı olarak gelişmiştir. İlçede 54 adet gıda üretim işyerleri, 625 adet toplu tüketim yerleri, 2650 adet gıda satış noktası, 51 adet ruhsatlı perakende balık satış noktası ve 129 adette ruhsatlı yem bayii bulunmaktadır. İlçe merkezinde Türkiye genelinde bankacılık alanında faaliyet gösteren tüm bankaların merkez şubeleri olmakla beraber kurumsal şubeleri de bulunmaktadır. Muratpaşa ilçesi, önemli bir turizm potansiyeline sahip olup, bu sektör yeterince gelişmiştir.

Karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Antalya havalimanı uluslararası hava trafiğine açıktır.

(Kaynak: Muratpaşa Kaymakamlığı)

Muratpaşa İlçesinin toplam nüfusu 2017 yılı verilerine göre 488.670 kişidir. Erkek nüfusu 240.185, kadın nüfusu 248.485 dir. Yüzde olarak ise: %49,15 erkek, %50,85 kadındır.

Yıllara Göre Muratpaşa İlçesi Nüfusu

Yıl	İlçe Nüfusu	Erkek	Kadın
2017	488.670	240.185	248.485
2016	486.408	239.156	247.249



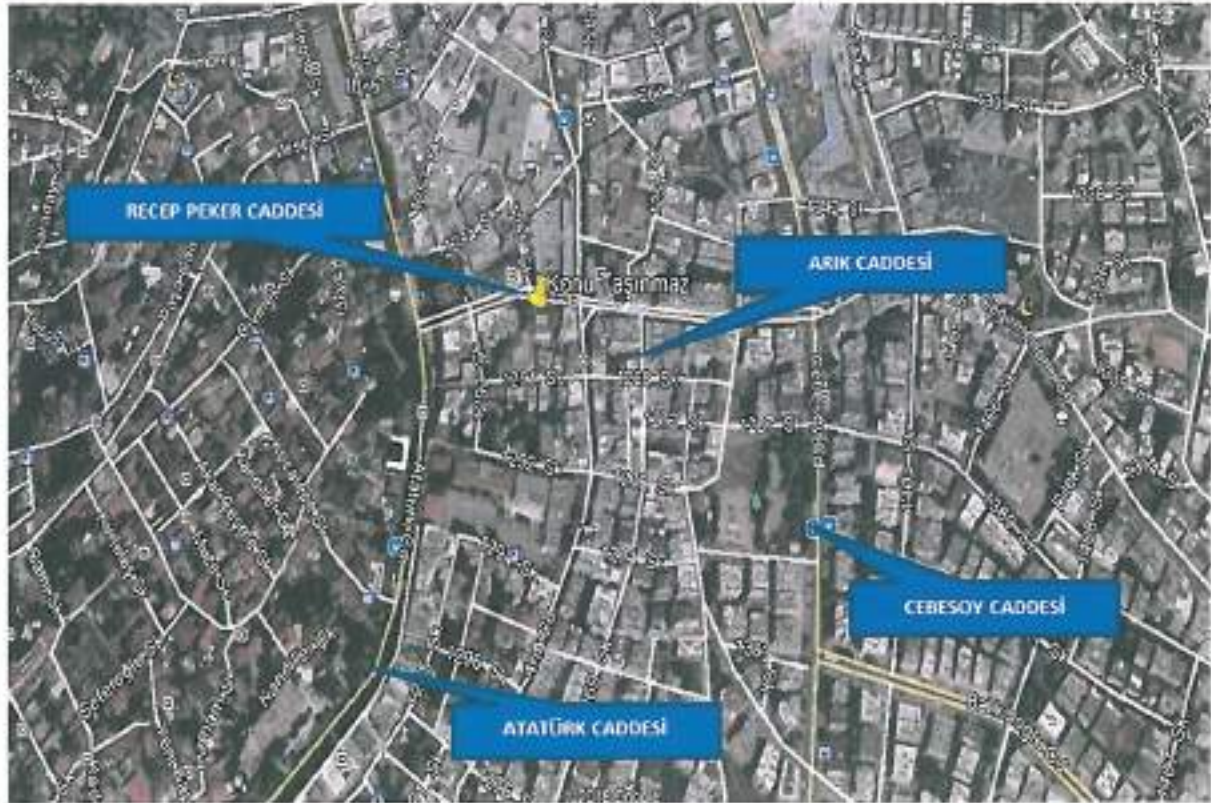
2015	477.290	235.385	241.905
2014	465.927	230.211	235.716
2013	453.255	223.546	229.709



Kaynak: TÜİK

TAŞINMAZIN KONUMLANDIĞI BÖLGE

Taşınmazın Konumlandığı Bölge



TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGE ANALİZİ - 39 -



GENEL BİLGİLER VE YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar, Haşımışcan Mahallesi, Recep Peker Caddesi No:10 Muratpaşa/ Antalya açık adresinde konumlanmaktadır. Değerleme çalışmasına konu taşınmazların yer aldığı 8989 ada 16 parsel, Antalya ili Muratpaşa ilçesi, Haşımışcan Mahallesi, Recep Peker Caddesi üzerinde yer almaktadır. Parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla, 3 bodrum + zemin + galeri kat + 9 normal katlı bina yer almakta olup, binada 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Taşınmazlar, şehir merkezinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel, Recep Peker Caddesi cepheli olup, düzgün geometrik forma sahip değildir.

Taşınmazların yakın çevresinde; tarihi Üç Kapılar (Hadrianus Kapısı), tarihi Kaleiçi, Karakaş Cami, Antalya Lisesi bulunmaktadır. Taşınmaz, şehrin en merkezi ve en işlek caddelerinden biri olan Atatürk Cade'sine oldukça yakın mesafededir.





Ana Taşınmazın Bazı Önemli Ulaşım Akslarına Uzaklıkları

Konum	Mesafe
Recep Peker Caddesi	0 m.
Ank Caddesi	20 m.
Atatürk Caddesi	100 m.
Cebesoy Caddesi	275 m.



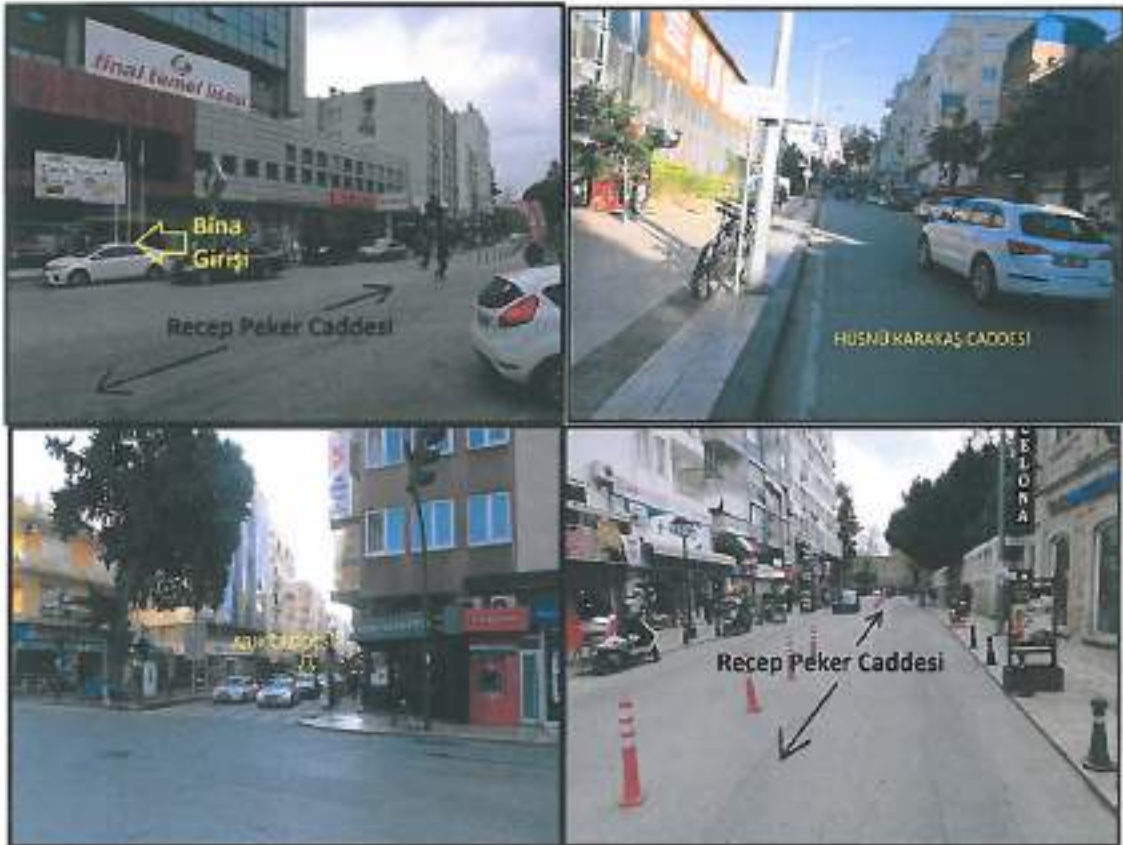
Ana Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Uzaklıkları

Konum	Mesafe
Tarihi Kaleiçi	150 m.
Cumhuriyet Meydanı	800 m.
Antalya Otogarı	8 km.
Antalya Havalimanı	14 km.





Ana taşınmazın yakınında bulunan ana arterlerden görünümler aşağıda belirtilmiştir.





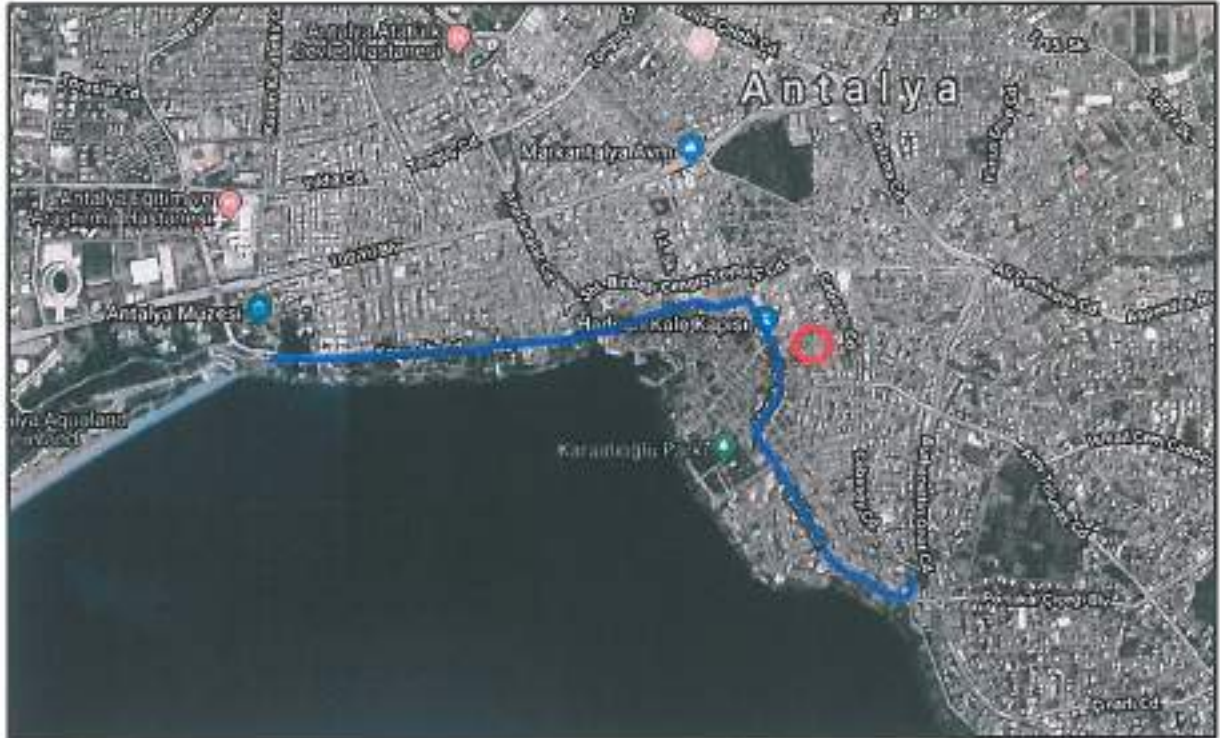
Ana taşınmazın konumlandığı bölge genel olarak konut ve ticari amaçlı kullanılan bir bölgedir. Taşınmazlar şehrin merkezinde konumlu olup, bölge genelinde, zemin katları dükkan, üst katları ofis ve konut amaçlı yapılaşma söz konusudur.

Bölge Antalya ilinin en eski yerleşim alanlarından biri olup, bölge genelinde boş arsa arzı kısıtlıdır. Bölgede altyapı hizmetleri tamdır.

ULAŞIM

Gayrimenkule ulaşım için; Cebesoy Caddesi ile Recep Peker Caddesinin kesiştiği ışıklı kavşaktan, batı istikametine, Recep Peker Caddesi'ne girilir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bina, caddeye bağlandıktan sonra yaklaşık 275 m ileride, sol kol üzerinde, Recep Peker Caddesi'ne cepheli konumdadır.

Söz konusu taşınmazlara özel araçla ulaşım kolay olduğu gibi toplu taşıma ile ulaşım da oldukça kolaydır. Taşınmaza Recep Peker Caddesi, Ankara Caddesi ve Atatürk Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkündür. Ayrıca ana taşınmaza oldukça yakın konumda, taşınmazın ~100 m. batı kısmından nostaljik tramvay ve ~300 m. kuzey kısmından Antray Tramvay hatları geçmektedir.



Nostaljik Tramvay Hatları Güzergahı



Antalya Tramvay Hattı Güzergahı

ARAZİ KULLANIM AMACI VE DEĞİŞİKLİKLERİ

Mevcut imar durumuna göre 8989 ada 16 parselin "Ticaret Alanı" imar lejantına sahip olduğu tespit edilmiştir. Çalışmanın yapıldığı tarih itibarı ile imar durumu ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirlenmiş olup ilerleyen dönemde de yapılaşma koşullarına ilişkin herhangi bir değişiklik olmasına yönelik bir bilgi veya belge tespit edilmemiştir.

ÇEVRE VE ZEMİN ETKİLERİ

Çalışmanın yapıldığı bölgede genel olarak zararlı bir etkiye rastlanmamıştır. Bölge genelinde, toprak kayması, sel baskını alanı, su havzası gibi olumsuz etkilere rastlanmadığı gibi, gürültü, hava ve çevre kirliliğine neden olabilecek endüstriyel tesisler veya kimyasal fabrikalar mevcut değildir.

TAŞINMAZA İLİŞKİN TESPİTLER VE ANALİZLER

Fiziksel değerlemede baz alınan veriler raporun taşınmazlara ilişkin tespitler ve analizler ana başlığı altında ilerleyen sayfalarda açıklandığı şekilde listelenmiştir. Bu ana başlık altında listelenen veriler gayrimenkulün teknik özellikleri ile ilgili açıklayıcı bilgileri içermekte olup değerlendirme çalışmasına baz teşkil eden verilerdir.

ARAZİYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Değerleme çalışmasına konu taşınmazların yer aldığı arsa bölgenin bilinen ana arteri olan Recep Peker Caddesi'ne cepheli konumdadır. Cadde asfalt ile kaplıdır. Cadde çift şerit halinde geliş ve gidiş aksında çift yönlü hizmet vermektedir. Cadde üzerinde araç ve yaya yoğunluğu üst düzeydedir.



Araziye İlişkin Açıklamalar ve Analizler

Arsa alanı (m²):	2.012 m ²
Cephesi:	Parsel, kuzeyde, bölgenin önemli akslarından Recep Peker Caddesine cephelidir. Parselin Cadde cephesi -56 m.'dir.
Şekli:	Tanımlı bir geometrik şekle sahip değildir.
Topografya:	Eğimsiz, düz topoğrafyada yer almaktadır.
Parsel konumu:	Parselin kuzeyi cadde cephelidir. Diğer cephelerinde ise 3, 7, 10, 11 nolu parseller yer almakta olup ara parsel özelliğindedir. Parselin arka cephesinde ise 1291 Sokak yer almaktadır.
Zemin yapısı:	Mevcut saha üzerindeki geliştirmeler ve etrafındakiler geliştirilmiş kullanımlar, mevcut geliştirmeleri karşılayacak zemin kapasitesine sahip olduğunu göstermektedir. Bunun yanı sıra, mevcut drenaj sisteminin de yerinde inceleme yapıldığı tarihte yeterli olduğu görülmüştür. Firmamız, zemin etüdü veya zemin araştırmalarına ilişkin rapor vermemektedir. Ancak, mevcut zemin yapısının, zemin emniyet gerilmesi, zemin yatak katsayısı gibi zemin mekaniği ve zemin dinamiği ile ilgili parametrelerin arazi üzerindeki geliştirmelere uygun kapasitede olduğu varsayılmaktadır, aksi bir durum gözlenmemiştir.
Ulaşım:	Parsele doğrudan Recep Peker Caddesi ile 1291 Sokak üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Recep Peker Caddesi üzerinden toplu taşıma (otobüs ve minibüs) mevcuttur.
Görünürlük:	Taşınmazlar, Recep Peker Caddesi ile Arık Caddesi üzerinden görünürlüğe sahiptir.
Altyapı:	Şebeke suyu, kanalizasyon, elektrik, telefon, doğal gaz ve internet altyapısı mevcuttur. Mevcut altyapı kapasitesinin yeterli olduğu düşünülmektedir.
Değer artırıcı saha harcamaları (harici ve müteferrik işler):	Çevre düzenlemesi yapılmıştır.
Arazi kullanım kısıtlamaları:	Arsa kullanımını kısıtlayan herhangi bir irtifak hakkı, farklı bir parselden tecavüz veya farklı parselde taşkın veya arazi kullanımını kısıtlayan herhangi bir duruma rastlanmamıştır. Parsel kullanımını kısıtlayıcı unsurlar tapu kayıtları ve ilgili belediye incelemeleri esas alınarak belirtilmiştir.
Su havzası veya sel / heyelan bölgesi:	İlgili belediyesinden alınan bilgiye göre parselin su havzasında veya sel/heyelan bölgesinde olduğuna ilişkin bir veriye rastlanmamıştır. Parselin bu tür bir kısıtlayıcı niteliğinin olması durumunda, değerine olumsuz yönde etkileyecektir.
Tehlikeli maddeler:	Yerinde yapılan incelemelerde, herhangi bir toksik veya tehlikeli maddeye ilişkin kanıt tespit edilmemiştir. Ancak, firmamızın bu



	konuda teknik çevresel tespitlere ilişkin uzmanlığı bulunmamaktadır. Dolayısıyla konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Bu tür bir çalışmanın konusunda uzman mühendisler tarafından yapılması önerilmektedir. Bu tür bir kısıtlayıcı unsur olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması tamamlanmıştır.
Arazinin genel kullanımı:	Parsel, mevcut yapının kullanımına yönelik fonksiyonelliğe ve uygunluğa sahiptir.
Deprem bölgesi:	II. derece

Arazinin büyüklüğü, şekli, topoğrafyası ve konumu ile arazi üzerindeki yapının tasarım ve inşaat yapısı dikkate alındığında, güncel geliştirmeleri ve kullanımları destekleyecek nitelikte olduğu düşünülmektedir. Taşınmaz konut + ticaret yoğunlukta olan bir bölgede yer almaktadır. Bölge genelinde taşınmaza benzer, 8-10 katlı konut + ticaret binaları bulunmaktadır. Bu binaların caddede üzerinde kalan kısımlarında zemin katlarda ticari kullanımlar görülmektedir. Değerleme konusu ana taşınmaz konum olarak avantajlı niteliktedir.

YAPIYA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

ANA YAPI VE ARAZİ KULLANIM ÖZELLİKLERİ

Çalışmaya konu taşınmazların konumlu olduğu ana bina, 3 bodrum, zemin, galeri kat ve 9 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Yapı kullanma izin belgesi baz alındığında inşaatı 2001 yılında tamamlanmış olan yapı, değerlendirme tarihinde kullanılabilir düzeyde bakımlıdır. Binada bir adedi trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Toplam 6.496 m² kiralanabilir alana sahip binanın zemin katında 3 adet dükkan olarak kullanılan işyeri bulunmaktadır ve toplam kiralanabilir alanları 3.144 m²'dir. Normal katlarda yer alan 9 adet işyerinin toplam kiralanabilir alanı ise 3.315 m²'dir. Yerinde yapılan incelemelere göre, elde edilen veriler aşağıdaki şekilde listelenmiştir.

Genel Açıklamalar

Enerji kimlik sertifikası:	Bulunmamaktadır.
İnşaat yılı:	2001
Blok adedi:	8989 ada 16 parsel tek blok olarak inşa edilmiştir.
Kat adedi:	14 (3 bodrum + zemin + galeri + 9 normal kat)
Bağımsız bölüm adedi:	13
İnşaat alanı (m²):	11.640 m ² (bodrum katlar ve ortak alanlar dahil); 3. Bodrum kat alanı: 1.923 m ² 2. Bodrum kat alanı: 1.903 m ² 1. Bodrum kat alanı: 1.887 m ² Zemin kat alanı: 1.224 m ² Galeri kat alanı: 1.238 m ² 1. kat alanı: 289 m ² 2. kat alanı: 355 m ²



	Diğer Normal katlar: $7 \times 403 \text{ m}^2 = 2.821 \text{ m}^2$
Brüt kiralanabilir alan (m²):	6.496 m ² (bodrum ve ortak alanlar hariç, dış duvarlardan ölçülebilen kullanılabılır alanlar); 1 nolu bağımsız bölüm: 1.932 m ² 2 nolu bağımsız bölüm: 388 m ² 3 nolu bağımsız bölüm: 834 m ² 4 nolu bağımsız bölüm: 287 m ² 5 nolu bağımsız bölüm: 350 m ² 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 nolu bağımsız bölümler: 385 m ² x 7 Adet 13 nolu bağımsız bölüm: 10 m ²
Net kiralanabilir alan (m²) (konutlar için):	Binada konut kullanımı bulunmamaktadır.
Doluluk:	Binanın tamamı kiracılar tarafından kullanılmakta olup doluluk oranı %100'dür.
Ana Taşınmaz Yapısal Özellikleri	
İnşaat nizamı:	Bitişik nizam
Yapı tarzı ve dış duvarlar:	Betonarme olarak inşa edilen yapının dış cephesi granit ve cam giydirmedir. Yapının dış cephesinde yer alan pencere doğramaları alüminyum doğrama ve giriş kapısı da alüminyum doğramadır.
Kat döşemeleri:	Ortak alan döşeme, merdiven ve merdiven sahanlıkları betonarme imalatdır ve üzeri granit kaplıdır.
Çatı tipi ve kaplaması:	Teras çatı olarak imal edilmiştir. İnceleme tarihinde çatıdan kullanım alanlarına sızıntı, akma gibi olumsuzluklar görülmemiştir.
Ana yapı eksik imalatları veya inşaat seviyesi:	Kullanımı etkileyecek eksik imalat tespit edilmemiş olup, inşaat seviyesi %100'dür.
Mekanik Tesisat Özellikleri	
Taşınmazların ısıtılması merkezi olarak klima sistemi ile sağlanmaktadır.	
Yangın sistemi olarak her bağımsız bölümde bir adet yangın dedektörü bulunmaktadır.	
Ana yapıda toplam 3 adet asansör mevcuttur.	
Yerinde inceleme yapılan tarihte elektrik tesisatının çalıştığı görülmüştür. Detaylı olarak tüm tesisat incelenmemiş olmasına karşın; tesisatın mevcut kullanım için yeterli düzeyde olduğu, gerekli düzenlemelere ve gerekliliklere uygun olduğu düşünülmektedir ve kabul edilmiştir.	
Ana Yapı İç Hacim Özellikleri	
Yerleşim biçimi:	Taşınmazların bulunduğu bina, 8989 ada 16 parselde yer almaktadır. Bina yerleşim planı projesine göre şu şekildedir; 3. bodrum kat; otopark ve sığınak alanlarından



	2. bodrum kat; otopark ve depo alanlarından 1.bodrum kat; otopark, sığınak, E1 (Depo), 13 bağımsız bölüm nolu trafo, sistem odası, depo alanlarından 2. bodrum kat + zemin kat + galeri katında 1 bağımsız bölüm nolu depolu dubleks işyerinden, 1. bodrum kat + zemin kat + galeri katında 2 bağımsız bölüm nolu özel depolu dubleks işyeri, 1. bodrum kat + zemin kat + galeri katında 3 bağımsız bölüm nolu depolu dubleks işyeri, 9 normal katın her birinde 1' er adet işyerinden oluşacak şekilde projelendirilmiştir. Mahallinde 1 nolu bağımsız bölüm market, 3 nolu bağımsız bölüm kafe, diğer bağımsız bölümler birlikte temel lise olarak kullanılmaktadır. Ana yapının içerisinde mevcut durumda bazı alanlarda, iç duvarların alçıpan ve cam ile bölümlendirmeler şeklinde yapıldığı tespit edilmiş olup bu değişiklikler ile yapıda alansal bir farklılık oluşmamıştır.
Kapalı otopark:	3. bodrum katta 40 araçlık, 2. bodrum katta 36 araçlık, 1. bodrum katta 18 araçlık olmak üzere toplam 94 araçlık kapalı otopark mevcuttur. Otopark hacimlerinde zemin kaplamaları araç trafiğine uygun beton kaplamadır.
İç mekan ve ortak alan malzeme özellikleri:	Ortak alanlarda merdiven ve sahanlıklarda granit zemin kaplaması, iç mekanda ise seramik zemin kaplaması kullanılmıştır. Merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Bina içi ortak alanlarda okul olarak kullanılan bağımsız bölümlerde kapı bulunmamakta olup, bağımsız bölüm içerisinde kullanılan kapılar alüminyum ve ahşap olarak imal edilmiştir.
Proje Olanakları	
Bölgedeki diğer ticari kullanımlı binalardan farklı olan ve özellik taşıyan ilave olanakları olarak kapalı otopark imkanı sayılabilir.	
Saha İyileştirmeleri ve Arazi Düzenlemeleri	
Açık otopark:	Taşınmazın açık otopark imkanı bulunmamaktadır.
Çevre düzenlemesi:	Taşınmazın çevre düzenlemesi tamamlanmıştır.
Diğer:	-
Kişisel Mülkiyet	
Kişisel mülkiyet hakları:	Değerleme çalışması raporun girişinde tanımlanan taşınmaz mülkiyeti hakkını kapsamaktadır. Kişisel varlıklar değerlendirme çalışması kapsamına dahil edilmemiştir.



Özet Açıklamalar

Yapı ve işçilik kalitesi:	Piyasa ortalamasının biraz üzerindedir.
Yaş / durum / yararlılık:	Yapı 2001 yılında yapılmış olmasına karşın, yaşına göre gerekli bakımlar ve gerektiği zamanlarda tadilatları yapıldığı için, daha bakımlı görünmektedir. Taşınmazlara ilişkin geçmiş dönemlerde yapılan tadilat ve onarımlara ilişkin veriler bulunmamaktadır. Alt piyasaya yönelik araştırmalar bölgenin genel olarak zemin katlarda dükkan, üst katlarda ise konut veya ofis kullanımlı yapılardan oluştuğunu göstermektedir. Bölgede komple ofis kullanımlı yapılar da bulunmaktadır.
Yapısal derecelendirme:	Taşınmazların tüm fiziksel özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, değerlendirme konusu taşınmazların alt piyasada yer alan benzer kullanım amaçlı yapılara göre ortalamasının biraz üzerinde olarak derecelendirilmesi mümkündür. Kullanım olarak bölgesel piyasada alan, yerleşim, tasarım ve genel görünüm itibarıyla yeterli verimlilikte olduğu söylenebilir. Piyasa açısından bakıldığında, değerlendirme konusu taşınmazlar, benzer kullarımdaki ve nitelikteki taşınmazların ortalama düzeyde olanları ile rekabet gücüne sahiptir.
Mekanik tesisat ve diğer tesisatlara ilişkin gözlemler:	Çatı sistemi, mekanik tesisat ve diğer tesisatlara ilişkin detaylı tespitler ve incelemeler yapılmamıştır. Yapısal sistem veya tesisatların yeterliliği veya ilgili düzenleme, yönetmeliklere uygunluğu konusunda detaylı incelemelerin konusunda uzman mühendislerce yapılması önerilmektedir. Yerinde yapılan gözlemler neticesinde yapısal veya tesisat sisteminin herhangi bir kusuru olmadığı varsayımı ile çalışma tamamlanmıştır.
Deprem hasarı veya yapısal hasarlar:	Yerinde yapılan gözlemlerde yapısal hasarlara rastlanmamış olmasına karşın, söz konusu araştırmanın konusunda uzman mühendislerce yapılması önerilmektedir.
Gerçek yaş:	18 (gerçek yaş; 2001 yapım yılına göre)
Efektif yaş:	15 (uzmanın öngörüsü)
Beklenen ekonomik ömür:	50
Kalan ekonomik ömür:	35

Sabit ve Değişken Harcamalar

Bilinen, mevcut harcamalar:	Yakın tarihte planlanan bir yenileme veya yatırım için beklenen ve değerlendirme konusu ana taşınmazı etkileyecek bir harcamaya ilişkin bilgi edinilememiştir.
------------------------------------	--

Yıpranma (Amortisman)

Fiziksel yıpranma:	Taşınmazın toplam ekonomik ömrü yaklaşık olarak 50 yıl tahmin edilmektedir. Taşınmazın gerçek yaşı 18 yıl olmasına karşın, efektif yaşı 15 olarak tahmin edilmektedir. Bu da geçmiş dönemde yapılmış olan bakım ve tadilatlardan kaynaklanmaktadır. Bu
---------------------------	--



	nedenle de kalan ekonomik ömür olarak 35 yıl tahmin edilmektedir.
Fonksiyonel demodelik:	Taşınmazların mevcut kullanımı, fonksiyonel açıdan bir yıpranma unsuru içermemektedir.
Ekonomik demodelik:	Değerleme tarihi itibarıyla, taşınmaz için, dış faktörlerden kaynaklı demodelik tespit edilmemiştir.

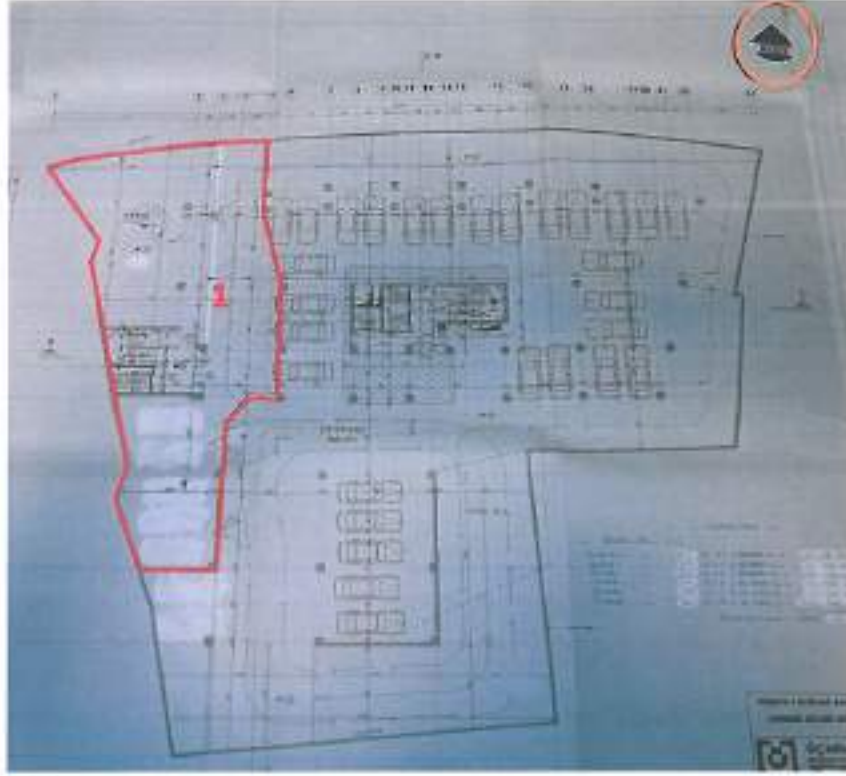
➤ **Mevcut Yerleşim Planı**

3. Bodrum Kat Planı

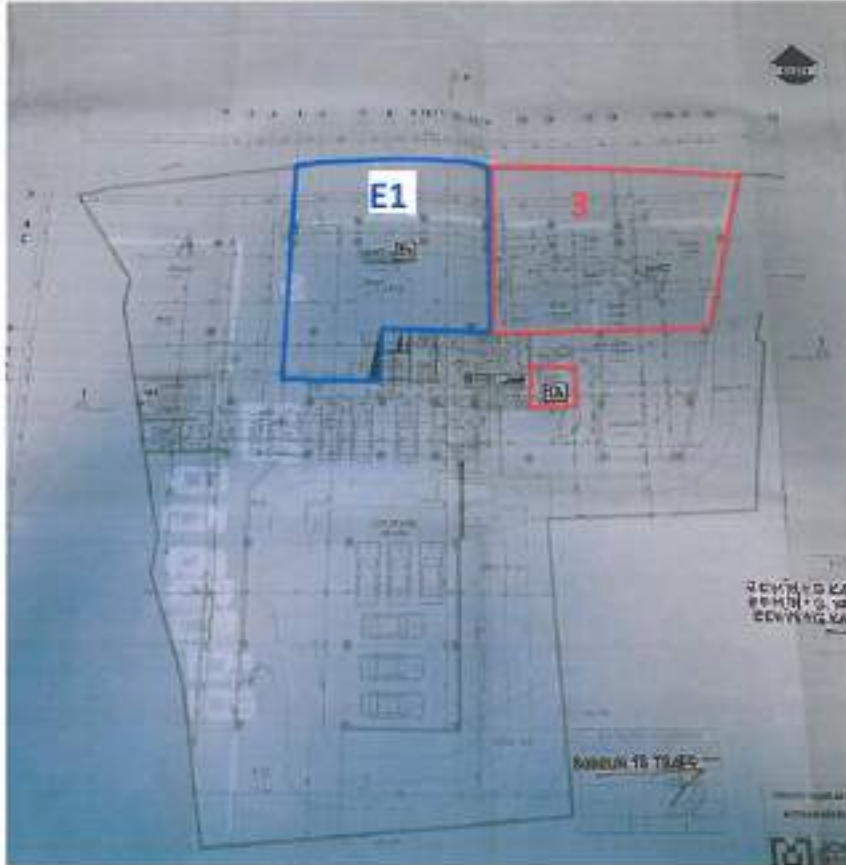




2. Bodrum Kat Planı

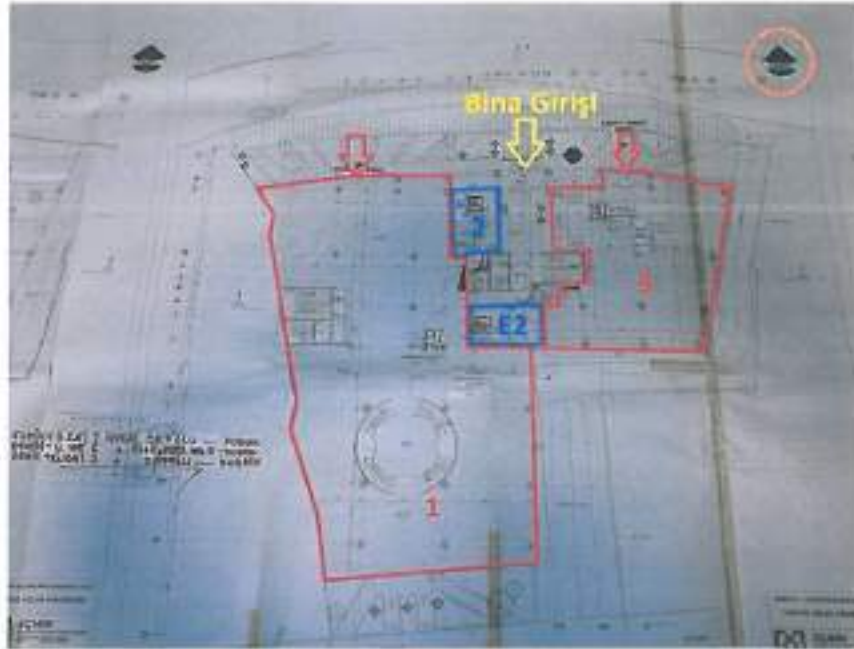


1. Bodrum Kat Planı





Zemin Kat Planı



Galeri Kat Planı



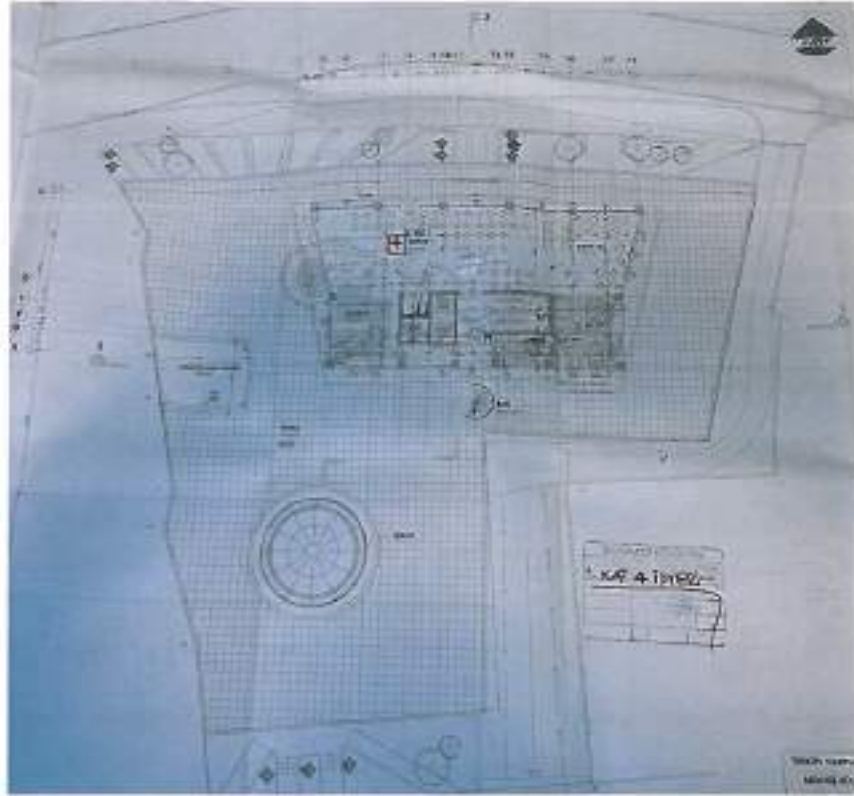
[Signature]

[Signature]

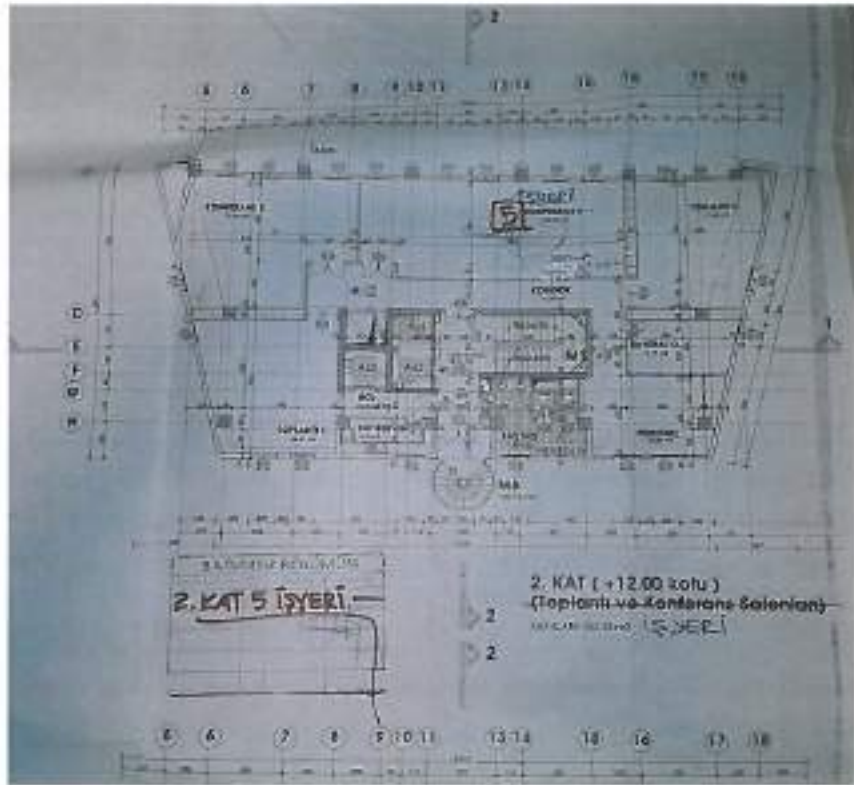
[Signature]



1. Kat Planı

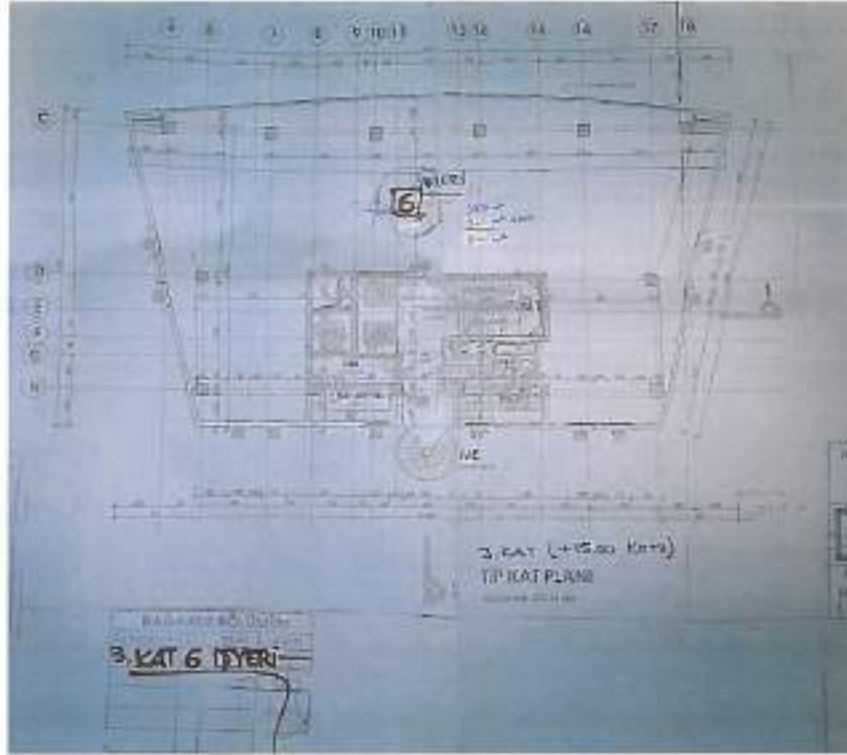


2. Kat Planı

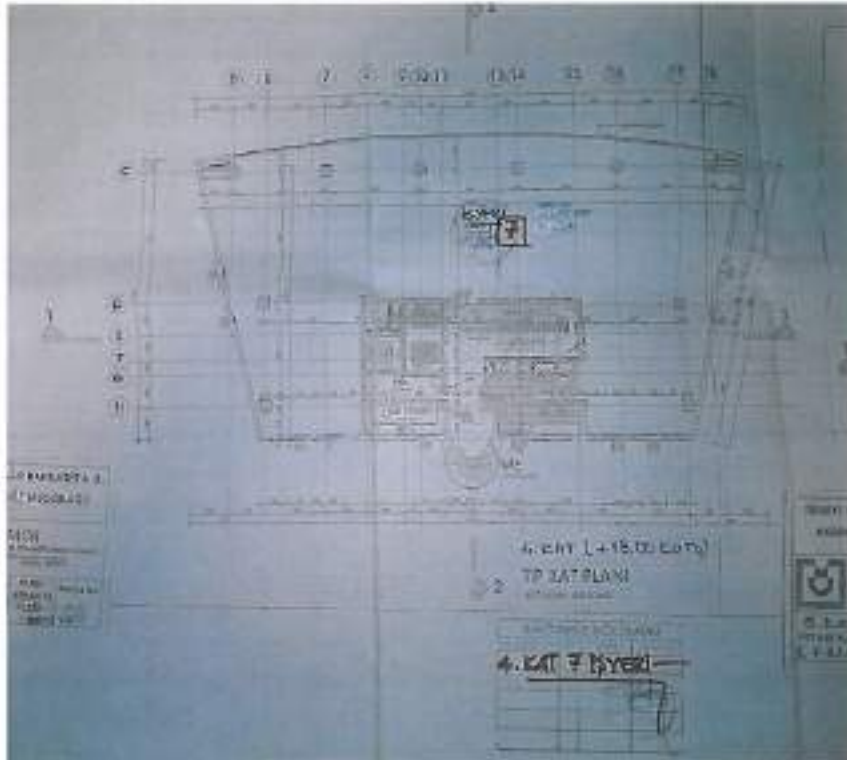




3. Kat Planı

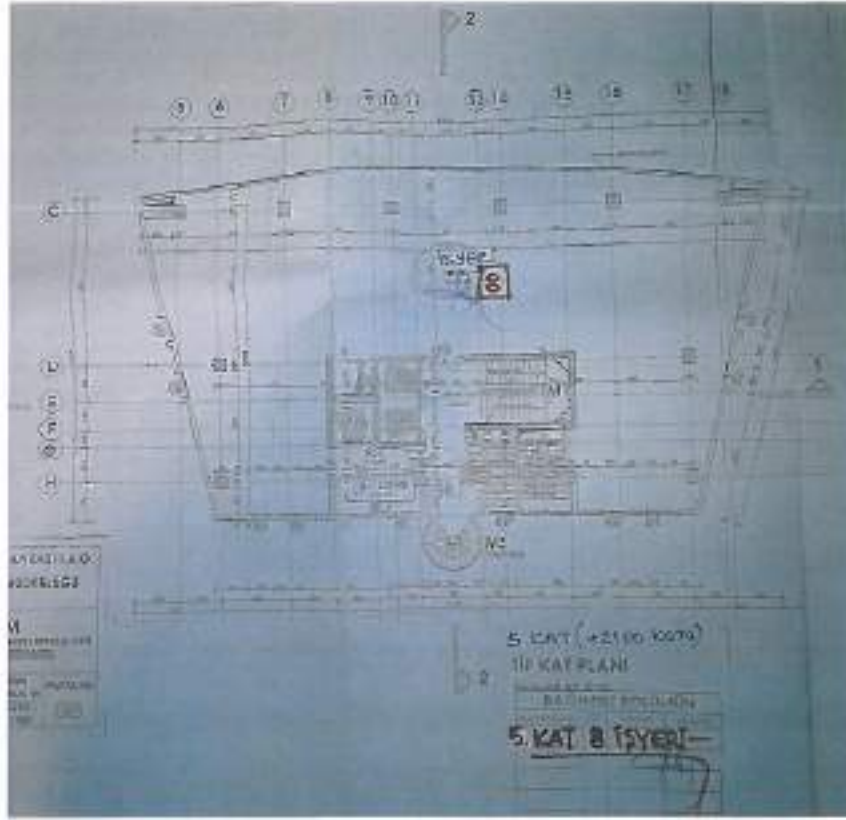


4. Kat Planı

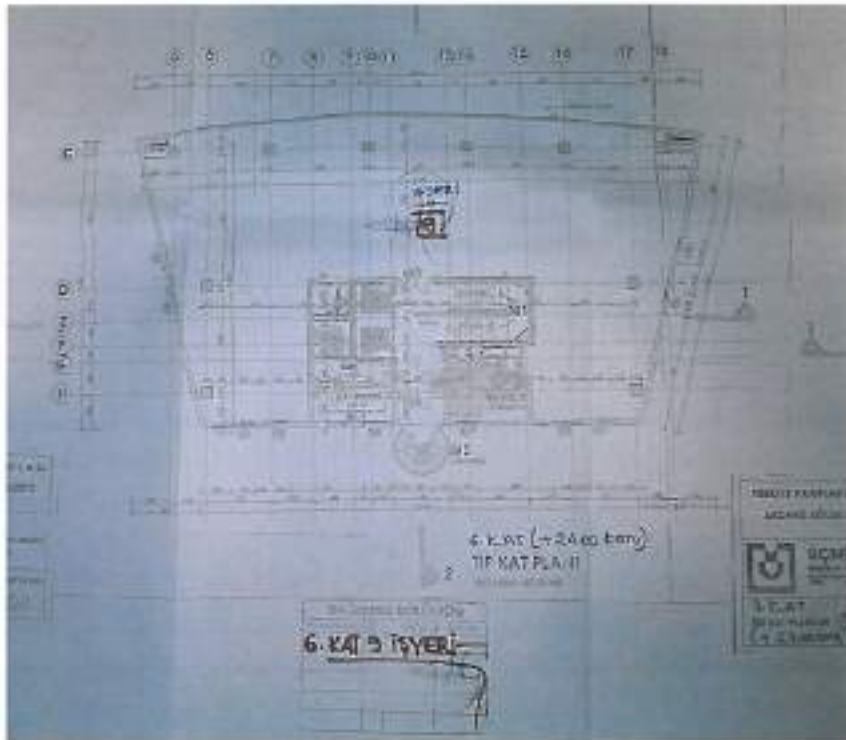




5. Kat Planı

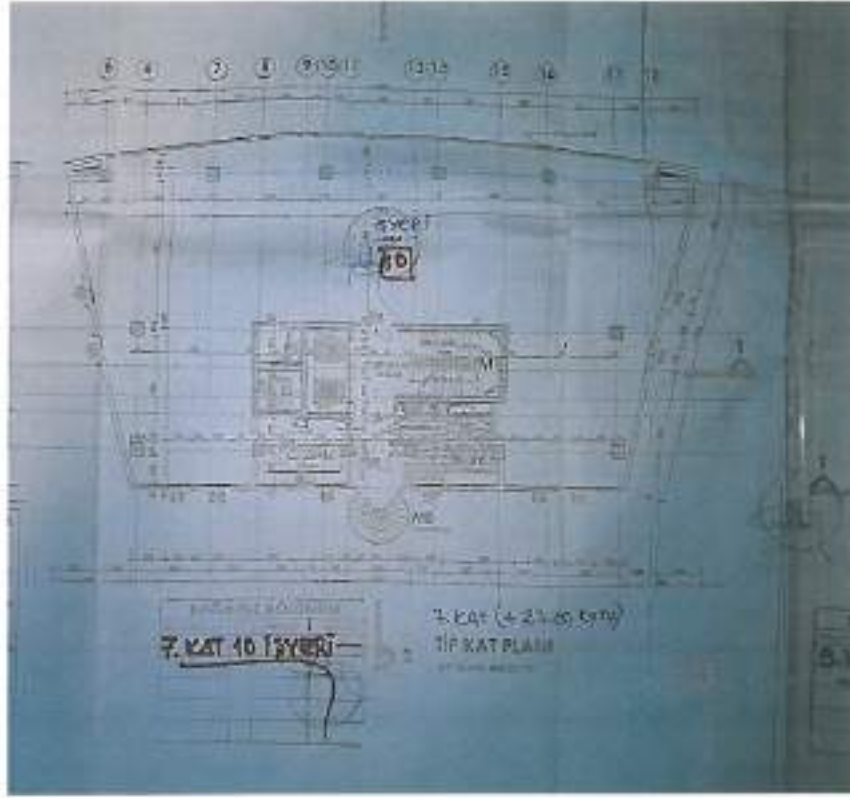


6. Kat Planı

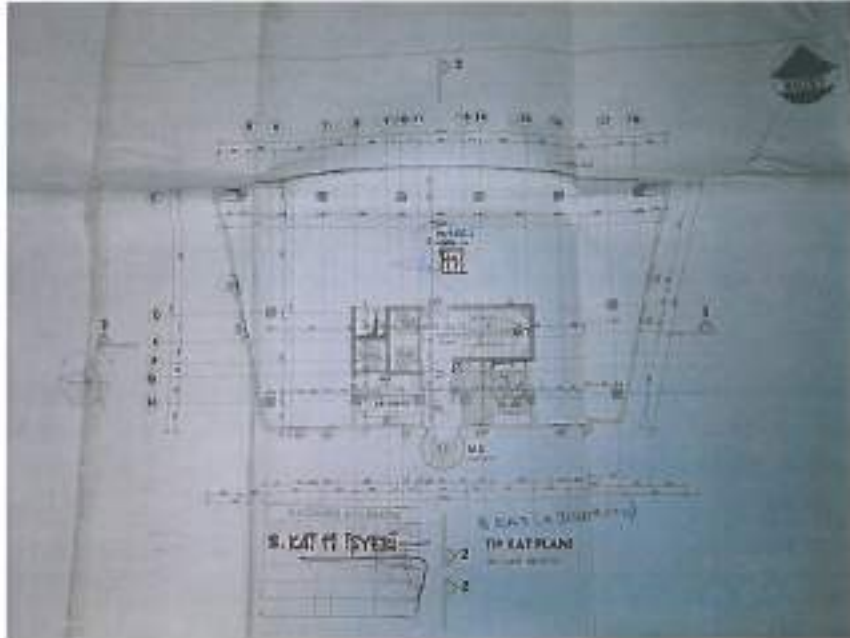




7. Kat Planı



8. Kat Planı

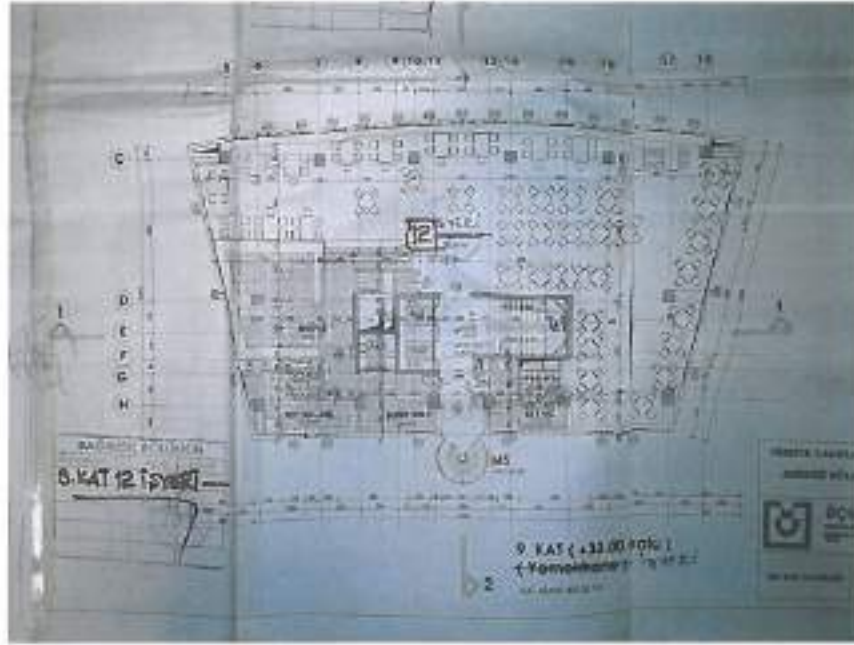


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



9. Kat Planı





Bağımsız Bölümlerin Konumları

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar, Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi, 8989 ada 16 parselde yer alan, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 nolu bağımsız bölümlerdir. Bina toplam 13 adet bağımsız bölümden meydana gelmekte olup, binada yer alan bağımsız bölümlerin tamamı değerlemeye tabidir.

Yerinde yapılan incelemelere göre, elde edilen veriler aşağıdaki şekilde listelenmiştir.

Bağımsız Bölüm Genel Özellikleri

Bulunduğu kat:	2. Bodrum + Zemin + Galeri (1 Nolu B. Bölüm), Zemin + Galeri (2 Nolu B. Bölüm), 1. Bodrum + Zemin + Galeri (3 Nolu B. Bölüm), 1. Kat (4 Nolu B. Bölüm), 2. Kat (5 Nolu B. Bölüm), 3. Kat (6 Nolu B. Bölüm), 4. Kat (7 Nolu B. Bölüm), 5. Kat (8 Nolu B. Bölüm), 6. Kat (9 Nolu B. Bölüm), 7. Kat (10 Nolu B. Bölüm), 8. Kat (11 Nolu B. Bölüm), 9. Kat (12 Nolu B. Bölüm), 1. Bodrum Kat (13 Nolu B. Bölüm)
Bağımsız bölüm no:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
Niteliği:	İşyeri Dubleks Depolu (1 Nolu B. Bölüm), İşyeri Dubleks (2 Nolu B. Bölüm), İşyeri Dubleks Depolu (3 Nolu B. Bölüm), İşyeri (4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 Nolu B. Bölüm), Trafo (13 Nolu B. Bölüm)
Mevcut kullanım durumu:	1 nolu bağımsız bölüm kiracı tarafından market, 3 nolu bağımsız bölüm kiracı tarafından kafe, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 nolu

(Handwritten signatures)



	bağımsız bölümler ise kiracı tarafından temel lise olarak kullanılmaktadır.
Yapı kalitesi:	İyi
Brüt kiralanabilir alan (m²):	1.932 m ² / 388 m ² / 834 m ² / 287 m ² / 350 m ² / 385 m ² / 385 m ² / 385 m ² / 385 m ² / 385 m ² / 10 m ²
Bağımsız Bölüm Malzeme Özellikleri	
Bağımsız bölümlerde genel olarak seramik zemin kaplaması ve saten alçı üzeri boya duvar kaplamaları kullanılmıştır. Kullanılan doğramalar ise alüminyumdur.	
İnşaat seviyesi / eksik imalatlar:	İnşaat seviyesi %100 olup, kullanımı kısıtlayıcı eksik imalat bulunmamaktadır.

İMAR DURUM BİLGİLERİ

Saha çalışmaları aşamasında ilgili belediyesi imar servisi ve imar arşivinde incelemeler yapılmış ve aşağıda belirtilen verilere ulaşılmıştır.

İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİNLER

İlgili belediyesi imar servisinde imar durumuna ilişkin bilgiler alınmış ve imar paftası incelenmiştir. Ayrıca imar durumuna ve imar durumu ile hukuki durumunun son üç yıl içerisinde değişikliğe uğrayıp uğramadığı sorgulanmıştır.

İmar Paftası



Taşınmazın parsel bazında konum olarak doğruluğu imar paftası ile CBS kayıtlarından teyit edilmiştir.



İMAR DURUMU

İmar Durum Bilgileri

Bağlı olduğu belediye:	Muratpaşa Belediyesi
İmar planı türü ve ölçeği:	Haşim İşcan Mahallesi, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, 1/1000
İmar planı onay tarihi:	18.12.2011
İmar lejanti:	Ticaret Alanı
Plan notlarında belirtilen ve izin verilen yapılaşma türleri:	İş merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel... vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restaurant gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar ile depolama gümrük alanları ile zemin üstü konut fonksiyonu yer alabilir.
Yapı nizamı:	Bitişik Nizam
Mevcut kullanımı ve uygunluğu:	İşyeri, imar planına uygundur.
Taban alanı katsayısı (TAKS):	0,60
Kat alanı katsayısı (KAKS), Emsal:	1,80
Maksimum yükseklik (Hmaks):	3 Kat
Çekme mesafeleri:	Şematik
Minimum parsel büyüklüğü (m²):	-
Yola terki:	Parselin yola terki bulunmamaktadır.
İrtifak hakları:	Yoktur.
Diğer kısıtlamalar:	Parselasyon yapılmış olup, söz konusu parselden herhangi bir kesinti yapılmayacağı bilgisi edinilmiştir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere istinaden, farklı herhangi bir kısıtlama tespit edilmemiştir.

Konu taşınmazların yer aldığı parsel, plana göre "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. 8989 ada 16 parsel için plan notlarına göre yapılaşma koşulları; tasdik sınırı içerisindeki alanlar esas alınmak üzere E: 1,80 ve h: 3 kat olarak bulunacak toplam inşaat alanına göre işlem yapılacağı yönündedir. Buna göre; toplam inşaat alanı, planda belirtilen değişik tüm fonksiyonların toplamıdır. Emsal, brüt alan üzerinden hesaplanacaktır.

Konu parsel üzerindeki iskanlı yapı revizyon İmar planı öncesi sahip olduğu İmar durumuna uygun olarak inşa edilmiş olup, yıkılıp yeni yapı inşa edilmesi durumunda yukarıda belirtilen yapılaşma koşullarına uygun yapı inşa edilebilecektir.

Antalya İli Muratpaşa İlçesi 8989 ada 16 parselde yer alan ana taşınmaz ile ilgili Muratpaşa Belediyesi'ne imar durum yazıları ile ilgili 11.12.2018 tarihinde başvuruda bulunulmuş olup resmi evrak aşağıda yer almaktadır.

Evrak Ekleri

Sayfa 1 / 1



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü
Çap Servisi

Sayı : 27616178 - 622.03 - 2134 - 5205 / E.33207
Konu : 8989 Ada 16 parsel

12/12/2018

Sayın Mehmet ALTUN
Hacımıncan Mah. Recep Peker Cad. No:10
ANTALYA

İlgi : 11-12-2018 tarih ve 6717-3827 sayılı dilekçeniz,

İlgi edilen sayılı değişikliğin konu Hayiimican Mahallesi 9989 Ada 16 parsel Katilisi Aa aliminda kalimakti olup, parselin bulundugii biiide: Antalya Kiihr ve Tabiat Varliklarini Koruma Kurulu'nun 27.12.2010 tarih ve 471-4 sayili karari ile sygun bulunan Antalya Kent Merkezi Kiihr ve Turizm Kurumu Gelişim Biiisi kapsaminde kalan Hayiimican Mahallesi 1/1000 ölçekli Koruma Amali Kiihlama İmar Plan Değikliğii Kiihr ve Turizm Bakanliği Yatan ve İletmeler Genel Miiidiiirliği Plan İnceleme ve Değerlendirmesi Kurulu'nun 18.02.2011 tarih ve 1045 sayili karari dogru/busunda 2634 sayili Turizm Teşvik Kanunu'nun 7.maddesi uyarınca onaylanmiiştir.

Parsel Kararı:YY [Yeni yapı yapılacak parseller (Mevcut yapı parseli veya boş parselier)]dır İnşaat tarzı Batıdan Britişik nizam, Kat adedi:Üç(3), TAKS=0.60, KAKS=1.80'dir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Sabri ÖZÜN
Belediye Başkan Yardımcısı

YENİ ELEKTRONİK İMZALI
AĞI İLE AYNIYOR
NADİ ÜSTÜNDAĞ
11.11.2018

Am



FENER MAHALLESİ TERLİLOĞU CADDESİ NO: 63
ARTALVA
Café Mahallesi -444 8 007 (0850)
E-posta:
www.fenermahallesi.com.tr

Komark, Illinois 60141 FAX 708/417-1111
Tel: 708/417-1111
Web: www.international-give.org
www.international-give.org/usa/usa.html
© 2004 International Give, Inc. All Rights Reserved.

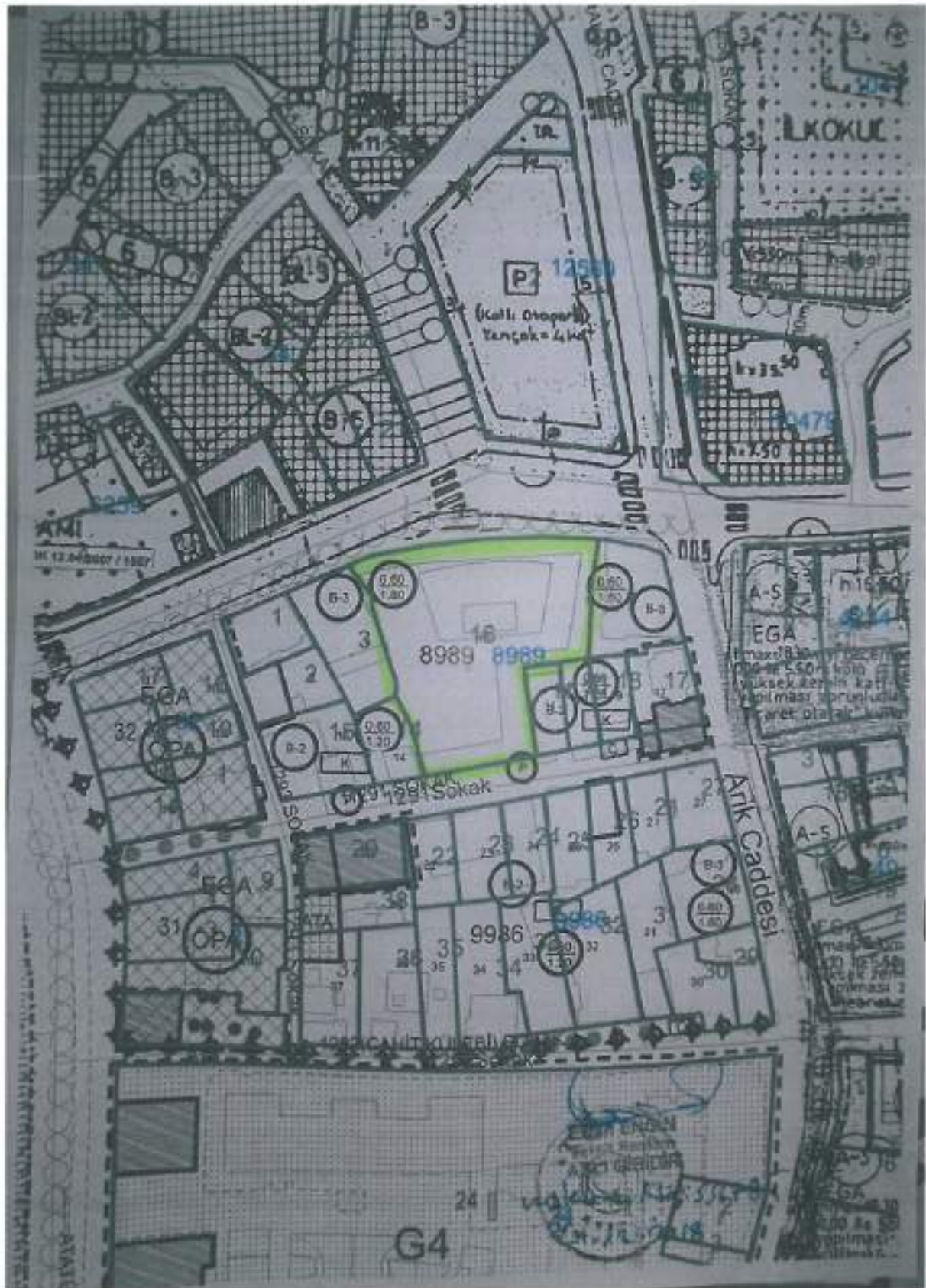


<http://172.17.0.194/p/ablobprog/scripts/why/docya2idok.php?asgele=0.636371518567> 12.12.2018

İMAR DURUM BİLGİLERİ - 62 -

Rapor Tarihi: 26.12.2018

Report No: P160392





YASAL İZİNLER VE EVRAKLAR

Taşınmazın bağlı olduğu Muratpaşa Belediye'sinde yapılan incelemelerde aşağıda tespit edilen izinlere ve evraklara rastlanmıştır.

Yasal İzinler

İmar çapı:	19.06.1998 tarih ve 2838 sayılı (Muratpaşa Belediyesi)
Mimari proje, vaziyet planı:	08.02.1999 onay tarihli (Muratpaşa Belediyesi)
Yapı ruhsatı:	08.02.1999 tarih ve 01/22 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (Muratpaşa Belediyesi)
Yapı kullanma izin belgesi:	28.11.2001 tarih ve 04/44 sayılı Genel İskan Belgesi (Muratpaşa Belediyesi) 19.06.2003 tarih ve 22/18 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (Muratpaşa Belediyesi)

Yapı kullanma izin belgesine göre taşınmaz yol kotu altı: 3, yol kotu üstü:10 olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır; toplam 6.496 m² alanlı 13 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (Yapı kullanma izin belgesinde ortak alanlar belirtilmemiştir. Yapının toplam inşaat alanı 11.640 m², bağımsız bölümlerin brüt alanı ise 6.496 m²'dir.)

Yapı Ruhsatlarına İlişkin Detaylar

Tarih	Yevmiye	Veriliş Amacı	İnşaat Alanı (m ²)	Açıklama
08.02.1999	01/22	Yeni Yapı Ruhsatı	11.640	12 İşyeri: 6.486 m ² Trafo: 10 m ²
19.06.2003	22/18	Yapı Kullanma İzin Belgesi	6.496	12 İşyeri: 11.630 m ² Trafo: 10 m ²

Taşınmazların konum olarak vaziyet planları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Yapının tamamı için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

Değerleme tarihi itibarı ile ilgili belediyesi imar arşivinde yer alan dosyasında, yukarıda belirtilenler haricinde, değerlendirme çalışmasını olumsuz yönde etkileyecek nitelikte imar ve yasal izinlere aykırılıklar tespit edilmemiştir.

GEREKLİ YASAL İZİNLERİN TAMAMININ ALINIP ALINMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar için ilgili belediyesinden gerekli olan yasal izinlerin tamamının alındığı tespit edilmiş olup, taşınmazlar için düzenlenen ve en son yasal izin niteliğinde olan yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

SON ÜÇ YILLIK SÜREÇTE OLUŞAN İMAR DURUM DEĞİŞİKLİĞİ VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Değerleme çalışması kapsamında, son üç yıllık süreçte imar durumu ve imar planı değişmediği gibi, kamulaştırma vb. hukuki durum değişikliklerine konu olmamıştır.



SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT YASAL İZİNLERE İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşınmazlara ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazların imar durumuna uygun olarak inşa edilmiş olduğu görülmüş ve yapı kullanma izin belgesinin alındığı tespit edilmiştir. Bu sebeple imar bilgileri ve yasal belgeleri açısından şirket mülkiyetindeki ve tapu kayıtlarında "işyeri" ve "trafo" vasıflı olan taşınmazların bu vasıfları dikkate alındığında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında veya tasarrufunda herhangi bir engel olmadığı düşünülmektedir.

GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Değerleme çalışmasına konu gayrimenkullerin mevcut mülkiyet yapısı ve hakları ile hukuki durumuna ilişkin bilgi ve belgeler incelendiğinde, taşınmazlar açısından tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir hukuki engelin oluşmadığı görülmüştür.

YAPI DENETİM

Değerleme konusu taşınmazların inşaatı 2001 (genel iskan belgesine göre) yılında tamamlanmış olup, taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun"a tabi değildir.

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM TANIMI

Pazar değeri (piyasa değeri) tanımı kullanılarak değerlendirme çalışmalarının yapılması aşamasında öne çıkan iki önemli analiz göze çarpmaktadır. Bunlardan ilki pazar ve pazarlanabilirlik analizi, ikincisi ise en verimli ve en iyi kullanımdır.

En verimli ve en iyi kullanım, boş arsa olarak veya geliştirilmiş bir gayrimenkul olarak, makul ve yasal olarak izin verilen, fiziksel olarak mümkün, uygun olarak desteklenebilir ve finansal olarak yapılabilir kullanım olarak tanımlanabilir. En verimli ve en iyi kullanım genel olarak arsanın boş olarak düşünüldüğü durumdaki potansiyel kullanımların analizi olarak yorumlansa da mevcut geliştirmelerin ve mümkün olan iyileştirme ve değiştirmelerin de en verimli ve en iyi kullanımın belirlenmesinde önemli olduğu dikkate alınmalıdır. Genel olarak, geliştirilmiş bir gayrimenkulün değeri, boş arsa olarak değerinden yüksek ise en verimli ve en iyi kullanımı geliştirilmiş bir mülk olarak kullanımı şeklinde yorumlanabilir. Ancak bazı durumlarda, mevcut geliştirme yerine en verimli ve en iyi kullanım prensiplerine göre yeni bir geliştirme yapmak finansal olarak yapılabilir kriterleri çerçevesinde incelenebilmektedir.

En verimli ve en iyi kullanım çalışmalarında dört ana test yapılmaktadır. Öncelikli olarak yasal olarak izin verilecek şekilde kabul edilebilir bir kullanım olması kriteri irdelenerek diğer üç konuya geçilmektedir. Dolayısı ile yasal olarak izin verilmeyen veya kabul edilemeyen (izin verilemeyecek olan) kullanım en verimli ve en iyi kullanım olarak kabul edilmemektedir. En verimli ve en iyi kullanım analizlerinde ele alınan dört test sırası ile şunlardır;

- Yasal olarak izin verilen,
- Fiziksel olarak mümkün,
- Finansal olarak yapılabilir,
- En yüksek verimliliği (getiriyi) sağlayan.

Bu sıralamada yasal olarak izin verilen kullanım ile fiziksel olarak mümkün kullanım analizlerine ilişkin sıralamalar değişkenlik gösterebilmektedir ancak bu parametreler finansal yapılabilirlik kriterinden önce incelenmelidir.



BOŞ OLARAK DÜŞÜNÜLDÜĞÜNDE EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Bu analiz yönteminde arazinin yasal kullanım nitelikleri dikkate alınarak fiziksel özellikleri ve en yüksek getiriye sağlayacak bu kullanımların finansal yapılabilirlik kriterleri dikkate alınmaktadır.

Arsanın boş olarak düşünüldüğü durum için en verimli ve en iyi kullanım analizlerinde değerlendirme uzmanı aşağıda birkaç örneği sunulan sorulara cevap arar;

- Arsa üzerinde geliştirme yapılacak mı veya boş olarak mı bırakılacaktır?
- Eğer arsa boş olarak bırakılacak ise, gelecekte yapılacak geliştirme ne zaman finansal olarak yapılabilir olacaktır?
- Eğer arsa üzerinde geliştirme yapılacak ise ne tür projeler üretilebilir? (The Appraisal of Real Estate, 13th Edition, Appraisal Institute, s.278)

Taşınmazların konumlandığı alanın fiziksel nitelikleri, konumu ve pazardaki durumu da dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı arsanın boş olarak düşünüldüğündeki durum için en verimli ve en iyi kullanımının, mevcut imar koşulları dikkate alınarak, maksimum yapılabilir yapı alanı kullanılarak dükkan ve ofis (ticari kullanım alanı) üretilmesi olduğu düşünülmektedir.

GELİŞTİRİLMİŞ OLARAK EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Taşınmazın parsel üzerinde var olduğu düşünüldüğünde kullanımıdır. Var olan bir yapı için ise, yapının yenilenmesi veya mevcut toplam pazar değerine katkıda bulunmaya devam edecek şekilde mevcut yapının korunması, yada yeni bir proje geliştirilmesine kadar mevcut yapının yıkılarak yeni yapının yapılması maliyetlerini telafi edecek kullanım olarak da tanımlanabilir.

Proje geliştirilmiş olarak en verimli ve en iyi kullanım analizinde, projenin fiziksel elementlerini değiştirmenin veya mevcut projeyi yıkarak yenisini yapmanın finansal olarak avantajlı olacağı duruma kadar kullanımının devam etmesi durumu irdelenmektedir.

Geliştirilmiş olarak için en verimli ve en iyi kullanım analizlerinde değerlendirme uzmanı aşağıda birkaç örneği sunulan sorulara cevap arar;

- Mevcut geliştirmeler aynı şekilde bırakılmalı mıdır veya daha değerli bir duruma getirilmesi için değiştirilmeli ya da yıkılarak başka bir kullanım için boş arsa haline mi dönüştürülmelidir?
- Eğer yenileme veya yenisinde yapma durumu gerekli ise, yeni geliştirmeler ne zaman inşa edilmelidir? (The Appraisal of Real Estate, 13th Edition, Appraisal Institute, s.278)

"Mevcut geliştirmeler, mevcut piyasa değerini oluşturduğu süre boyunca sürdürülmeli veya yenilenmelidir, ya da mevcut geliştirmelerin yıkılarak yeni bir tane yapılmasının maliyetini telafi edecekten daha fazla bir getiri elde edilene kadar sürdürülmelidir" (The Dictionary of Real Estate Appraisal, 4th Edition, s.135-136).

Bu analiz yönteminde, taşınmazın fiziksel özelliklerini değiştirmenin veya yıkıp yeni bir tane yapmanın finansal olarak daha avantajlı olduğu duruma kadar mevcut geliştirmelerin sürdürülmesi temel konudur.

Mevcut kullanımının sürdürülmesinin en verimli ve en iyi kullanım olduğu düşünülmektedir. Bu çerçevede bölgedeki gayrimenkullerin kullanım özellikleri hususu da göz önüne alınmalıdır.

DEĞERLEME

DEĞERLEME SÜRECİ

Genel olarak değerlemede üç yaklaşım kullanılmaktadır. Bunlar, maliyet yaklaşımı, pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve gelir yaklaşımıdır. Değerleme çalışmalarında pazar değeri görüşünün oluşmasında bu üç yaklaşım da kullanılmasına çalışılmalıdır. Değerleme çalışmalarında, gayrimenkulün türüne göre uygulanabilir olan veya yeterli veriye ulaşılabilen yöntem veya yöntemlerin



tercih edilmesi önem arz etmektedir. Değerleme yaklaşımlarının güvenilirliği piyasa verilerinin ulaşılabilirliği ve kıyaslanabilirliğinin yanı sıra alıcıların motivasyon ve düşünceleri ile ilişkilidir.

Değerleme yaklaşımı, her yöntemden elde edilen değerlerin analiz edilmesi çalışmasını içermektedir. Birden fazla yaklaşımın kullanıldığı durumlarda, her değerlendirme yaklaşımı verilerin uygulanabilirliği, güvenilirliği, miktarı ve kalitesi göz önüne alınarak irdelenmelidir. Nihai değer takdirinde ise değerlendirme yaklaşımlarından bir tanesinden ulaşılan değer kabul edilebileceği gibi, tüm yaklaşımlardan ulaşılan değerler arasında bir ilişki kurularak nihai değer takdir yapılabilir.

Değerleme çalışmalarımızda yukarıda belirtilen konular dahilinde her üç yöntem ile de değerlendirme çalışması sonuçlandırılmaya çalışılmaktadır. Gayrimenkulün türü, verilerin yeterliliği ve güvenilirliği gibi yukarıda açıklanan temel prensipler dahilinde bazı durumlarda bu yaklaşımlardan bir veya iki tanesi de tercih edilmektedir. Bu çalışmada kullanılan yaklaşımlar ve bu yaklaşımlardan elde edilen sonuçlar raporun ilerleyen bölümlerinde açıklanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi ve gelir yöntemi birlikte kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan analizler, tespitlerimiz ve bilgimiz doğrultusunda ve ilgili yatırımcı profili de dikkate alındığında bu yaklaşımların piyasa katılımcıları için uygulanabilir ve/ya gerekli olduğu düşünülmektedir.

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Güçlü Yanlar	Zayıf Yanlar
Bölgenin önemli arterlerinden bir tanesine cepheli olan taşınmazlar, reklam ve ulaşım açısından avantajlıdır. Alternatif toplu taşıma güzergahlarına yakındır. Bölge genelinde otopark problemi bulunmakta olup, binanın kapalı otoparka sahip olması önemli bir avantajdır.	Yapı yaş olarak eskidir. Bakımları yapıp yenilense dahi, düzeltilemez yıpranmaları devam etmektedir.
Fırsatlar	Tehditler
Şehrin merkezinde yer alan taşınmazlar, ilerleyen dönemde de cazibesini koruyabilecek potansiyele sahiptir. Şehrin değişik bölgelerinde benzer yatırımlar yapılsa da, taşınmazın merkezi konumu avantajını sürdürmesini sağlayabilecek düzeydedir. Kurumsal kiracılar tarafından tercih edilebilecek niteliktedir. Normal katların tamamı tek bir kurumsal kiracı tarafından kullanılabilir ve doluluk düzeyinin de yüksek kalması sağlanabilir niteliktedir.	Yapının gerçek yaşının fazla olmasından kaynaklı, ilerleyen dönemlerde, tadilat, bakım ve onarım masraflarının beklenenden fazla oluşması riski vardır. Döviz bazlı kiralamalardan TL bazlı kiralamalara geçişlerin genel olarak piyasaya yansması beklenmektedir.



MALİYET YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve geliştirmeler (binalar) olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Bu yaklaşım ile tespit edilen değer, doğrudan (kaba ve ince inşaat, tesisat, altyapı vb. malzeme ve işçilik giderleri) ve dolaylı maliyetleri (inşaat maliyetleri dışındaki mühendislik mimarlık ücretleri, finansman maliyetleri, all-risk sigortası, pazarlama, vb.), girişimci karını ve arsa değerini içermektedir. Arsa değeri haricinde kullanılan hesaplamalar maliyet hesaplamasında ele alınmakta, maliyetlerden amortismanlar düşülmekte ve bu yöntemle ulaşılan değer, arsa ve amortismanlar düşülmüş maliyetler toplamı olarak düşünülmektedir.

Maliyet yaklaşımının uygulanması aşağıda belirtilen sistematik çerçevesinde olmaktadır;

- Değerleme tarihi itibarı ile, yapının yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri belirlenir. Bu analizde doğrudan ve dolaylı maliyetlerin her ikisi de dikkate alınır,
 - Yeniden Yapma Maliyeti: Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın aynı malzeme, aynı standartlar, tasarım, işçilik, vb. kullanılarak yapının tüm kusur ve yeterliliklerini aynen koruyarak bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyetidir.
 - Yerine Koyma Maliyeti: Değerleme tarihi itibarında geçerli olan güncel malzemeler, standartlar, tasarım, vb. kullanılarak çalışmaya konu yapı ile aynı faydayı sağlayacak eşdeğer yapının inşa edilmesinin tahmini maliyetidir.
- Piyasa araştırmaları ve verileri doğrultusunda girişimci karı (geliştirici primi) tahmin edilir,
- Tahmin edilen yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri, dolaylı maliyetler, girişimci karı (genellikle yerine koyma veya yeniden yapma maliyetlerinin belirli bir yüzdesi olarak belirtilir) toplanarak yapının toplam yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri hesaplanır, (Maliyet tahmini genel olarak aşağıdaki prensipler kullanılarak belirlenir;)
 - Karşılaştırmalı Birim Yöntemi: Bu yaklaşımda Türk Lirası veya döviz cinsinden alan veya hacim birim maliyeti hesaplanabilmektedir. Bu yaklaşımda benzer yapıların bilinen maliyetleri zaman veya fiziksel farklılıklar dikkate alınarak uyarlanmaktadır. Genel olarak uygulama toplam bina alanı baz alınarak yapılır. Bu yaklaşım güncel standart ve malzemeleri konu alan yeni yapının yerine koyma maliyeti sonucunu vermektedir.
 - Yerde Birim Yöntemi: Yapıyı oluşturan bileşen ve tesisatların birim maliyetleri hesaplanarak yapının toplam birim maliyetinin elde edilmesidir.
 - Keşif Yöntemi: Malzeme ve işçilik maliyetlerinin de dikkate alındığı ve yapının tüm bileşenlerinin aynı bir şekilde incelendiği yöntemdir.
- Amortize edilmiş maliyetlerin bulunması için, yapının hesaplanan toplam yerine koyma veya yeniden yapma maliyetlerinden yıpranmalar çıkartılır (Yıpranmalar genel olarak piyasadan çıkarma, ekonomik yaş-ömür veya detaylı analizler ile hesaplanır),
 - Piyasadan Çıkarma Yöntemi: Amortisman miktarının içinden ayrıştırılabileceği emsal nitelikli satışlardan hareketle hesaplamalar yapılır.
 - Ekonomik Yaş – Ömür Yöntemi: Gayrimenkulün efektif yaşı ile ekonomik yaşı arasında bir orantı kurularak hesaplamalar yapılır. Taşınmazın toplam ekonomik ömür boyunca doğrusal yıprandığı varsayılarak, efektif yaş anındaki yıpranma baz alınır.
- Yeni yapı maliyetleri ve yıpranmalar da hesaplanarak ana yapı dışındaki ilave imalatlar ve yapılar ile çevre düzenlemeleri, saha iyileştirmeleri, harici ve müteferrik işlere ilişkin maliyetler de hesaplanır (bu maliyetlerin de yıpranmaları benzer şekilde hesaplanır),
- Arsanın boş olduğu düşünülerek ve en verimli ve en iyi kullanımın geliştirileceği mümkün olarak, arsa değeri tahmin edilir,
- Amortize edilmiş ana yapı maliyetleri, ilave yapılar, geliştirmeler ve harici/müteferrik işlere ilişkin yıpranmalar da dahil edilerek hesaplanan maliyetler ile arsa değeri toplanarak bu yaklaşımla elde edilen değere ulaşılır,
- Gerekli ve desteklenebilir düzeltmeler yapılarak, bu yaklaşım ile yapılan hesaplamalar sonlandırılır.

Genel olarak maliyet yaklaşımında genel prensip, satın alma veya inşa etme yollarından biri ile aynı yararı sağlayacak bir varlığın elde edilmesi için harcanacak maliyetten daha fazlasının konu varlık için ödenmemesi dikkate alınmaktadır. Bir diğer ifade ile aşırı süre, risk veya diğer faktörlerin



bulunmadığı bir ortamda piyasanın alıcı tarafında yer alan katılımcının konu varlık için ödeyeceğinin eşdeğer bir varlığı satın alan veya inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine göre hareket edilmektedir. Genellikle konu varlık yaş ve modası geçme nedeni ile, satın alınabilecek veya inşa edilecek alternatiften daha az çekici olacaktır, bu durumda, değer tanımına bağlı olarak alternatif varlığın maliyetinde ayarlamaların yapılması gerekebilecektir. Bu ayarlamalar ise amortisman veya yıpranma adı altında dikkate alınmaktadır.

Bu yaklaşım ile ilgili karşılaşılabilecek bir diğer ifade de DRC(Depreciated Replacement Cost, Amortismanlar Düşülmüş Yerine Koyma Maliyeti) şeklindedir. Bu tanım, maliyet yaklaşımının yerine koyma maliyeti yöntemi şeklinde uygulanması şeklinde ifade edilmekte ve eşit nitelikteki varlığın modern halinden fiziksel yıpranmalar ve diğer ilgili demodelik ve yıpranmalar düşülerek ve optimizasyon yapılarak varlığın yerine konmasının güncel maliyeti olarak tanımlanabilir.

MALİYET YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

Değerleme çalışmasına yapıda yer alan 13 adet bağımsız bölümdür. Değerleme çalışmasının kapsamını, ana yapıda yer alan bağımsız bölümler oluşturmaktadır. Bağımsız bölümlerin konumlandığı yapı yeni olmadığı gibi komple olarak el değiştirmesinden ziyade bağımsız bölüm bazında değerlerin elde edilmesi hedeflenmektedir. Bunun yanı sıra gelişimini tamamlamış bölgede arsa arzının sınırlı olması da veri yeterliliği açısından bu yaklaşımın uygulanması konusunda kısıtlılık oluşturmaktadır.

Çalışmanın kapsamının bağımsız bölümleri içermesi ve komple olarak el değiştirme prensibi yerine bağımsız bölüm bazlı el değiştirme analizlerinin gerekmesi, yapının gerçek ve efektif yaşının büyük olması, arsa verilerinin sınırlı düzeyde kalması, çalışma kapsamına bağlı olarak nihai sonuçta bu yaklaşımın ağırlığının dikkate alınmayacak olması, maliyet olarak edinilmesi gereken bir bilginin çalışma kapsamında gerekli olmaması nedenlerinden hareketle bu çalışmada maliyet yaklaşımına başvurulmamıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI)

YÖNTEM

Bu yaklaşım, yeterli veri elde edilebildiğinde, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi tahminleri sunabilmektedir. Bu yöntemde, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki satılmış veya satışa çıkmış emsal niteliği taşıyabilecek gayrimenkuller incelenir, uygun karşılaştırma birimlerine göre kıyaslanır ve karşılaştırma elemanlarına göre gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün değerine ulaşılır. Bu yöntemin uygulanmasında üzerinde durulması gereken konular ise; değerleme çalışmasına konu gayrimenkul türü ile ilgili olarak mevcut bir piyasanın var olması, söz konusu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul türü hakkında kabul edilebilir düzeyde bilgi sahibi olması, gayrimenkulün makul bir satış fiyatı ile makul bir süre piyasada olması, değerleme konusu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip yeterli sayıda satılmış veya makul bir sürede piyasada kalmış emsal verilerin mevcut olması kriterleridir.

Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımının uygulanması aşağıda belirtilen sistematik çerçevesinde olmaktadır;

- Belirlenen alanda, geçmiş dönem ve ilgili taşınmaz türündeki satışlara ilişkin bilgiler, güncel verilen teklifler ve hali hazırda satışta olan taşınmazların fiyatları araştırılır,
- Taşınmaz ile benzer nitelikli gayrimenkuller seçilir ve analiz edilir. Analizler, taşınmazların satış tarihi ve değerleme tarihi arasında geçen tarihlere göre ekonomik olarak ve diğer fiziksel, fonksiyonel ve konum gibi faktörlerine göre analiz edilir,
- Emsal nitelikli taşınmazların edinimi için uygun finansman koşulları belirlenmiş ise, bu veriler nakit karşılığı fiyata (peşin fiyata) çevrilir,
- Satış veya satılık veriler, birim brüt alan başına oluşan fiyat gibi, belirlenen karşılaştırma birimine indirgenir,



- Uygun düzeltmeler (uygunlaştırma veya uyarılama) yapılarak emsal nitelikli taşınmazlar ile değerlendirme konusu taşınmaz arasında ilişki kurulur,
 - Bu analiz yönteminde karşılaştırılabilir verilerin uyarılması kantitatif analiz veya kalitatif analiz şeklinde ortaya çıkmaktadır.
 - Kantitatif Teknikler: Ölçülebilir uyarlamalar türeterek emsal satış verilerinin uyarılmasıdır. (Eşli veri, toplu veri, ikincil veri analizi, istatistiksel analiz gibi)
 - Kalitatif Teknikler: Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal veriler ile konu taşınmaz arasındaki sayısallaştırılamayan farklılıkların hesaplanmasına yönelik bir prosestir. (Trend analizi, rölatif karşılaştırma, sıralama analizi gibi)
 - Kantitatif teknikler, karşılaştırılabilir verilere yüzdesel veya parasal olarak uyarlanabilen verilerdir. Parasal uyarlamalar, konu taşınmaz ile emsal nitelikli taşınmazların farklarını parasal olarak uyarılama anlamında olup; yüzdesel uyarılama ise bu farklılıklarının emsal verinin satış fiyatında yüzdesel olarak yansıtılmasıdır. Yüzdesel uyarılama genel olarak piyasa koşullarındaki ve konum değişikliklerindeki yansımaları göstermek için kullanılır.
- Emsal nitelikli taşınmazlara ilişkin veriler yorumlanarak

Özetle, bu yaklaşımda aynı veya benzer nitelikli taşınmazların piyasada yakın zamandaki el değiştirme fiyatlarının ele alınması, sınırlı el değiştirmelerin olması durumunda aynı veya benzer ve listelenmiş ya da teklif almış satışta olan gayrimenkullerin detaylı incelenmesi ve analiz edilmesi prensibi uygulanmaktadır. Belirlenen el değiştirmelerin gerçekçi el değiştirmeler ile farkı ise kullanılan değer tanımı ve değerlemede kullanılan varsayımlar dikkate alınarak uyarlanır. Diğer el değiştirmeler ile değerlendirme çalışmasına konu taşınmaz arasında yasal, ekonomik ve fiziksel farklılıklar gibi değişiklikler dikkate alınır.

Emsallerin karşılaştırılması veya emsal karşılaştırma yaklaşımı olarak bilinen bu değerlendirme yaklaşımı UDS 2011 ve 2013 versiyonlarında Pazar Yaklaşımı (Market Approach) olarak değiştirilmiş, RICS Değerleme Standartları 2014 versiyonunda da bu isim ile ifade edilmiştir.

PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

Bu yaklaşımın ilk aşaması veri toplama aşamasıdır. Şu şekilde tanımlanır; "...değerleme uzmanı taşınmaz ile rekabet edebilecek veya kıyaslanabilecek varlıkların satış fiyatı, liste fiyatı, sözleşme, teklif, reddedilen teklif verilerini toplar" (The Appraisal of Real Estate, 14th Edition, s.382). Bu açıklama ile benzer olarak piyasadaki veriler toplanmıştır. Yapılan araştırmalardan elde edilen veriler aşağıda listelenmiştir;

Emsaller ve Bölgeden Edinilen Görüşler, Araştırmalar

Emsal #1	Taşınmazlar ile aynı bölgede, kısmen daha iyi konumda, Atatürk Caddesi cepheli, taşınmazlara göre daha eski ve daha niteliksiz binada, 2. katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 50 m ² alana sahip, iç kullanım alanları taşınmazlara göre kısmen daha bakımsız ofisin, 154.400 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (3.088 TL/m ²)
Emsal #2	Taşınmazlar ile aynı bölgede, kısmen daha iyi konumda, Atatürk Caddesi cepheli, taşınmazlara göre daha eski ve daha niteliksiz binada, 4. katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 50 m ² alana sahip, iç kullanım alanları taşınmazlara göre kısmen daha bakımsız ofisin, 185.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (3.700 TL/m ²)
Emsal #3	Taşınmaz ile aynı bölgede deniz manzarası olan, iş merkezi içerisinde, bakımlı 3+1 ofis nitelikli taşınmaz yakın zaman önce 290.000 TL'den satıldığı öğrenilmiştir. (3.222 TL/m ²)
Emsal #4	Taşınmaz ile aynı bölgede Atatürk Caddesi üzerinde konut ve ofis kullanımına uygun olan 2+1, 120 m ² kullanım alanlı mesken 340.000 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır. (2.833 TL/m ²)



Emsal #5	Taşınmazın bulunduğu bölgede aktif alım satım yapan emlak ofisi yetkilisi, bölgede ortalama olarak ofis katlarının birim fiyatlarının katına ve konumuna göre 2.700 - 3.000-TL/m ² mertebelerinde, dükkanların ise 7.000 - 10.000 TL/m ² mertebelerinde satılabileceğini beyan etmiştir.
Emsal #6	Değerleme konusu taşınmazların güneydoğu kısmında, taşınmazlara göre ticari kabiliyeti daha düşük konumda, taşınmazlara göre daha eski ve daha niteliksiz binada, Arık Caddesi cepheli, bodrum katta 40 m ² , zemin katta 40 m ² , asma katta 40 m ² olmak üzere toplam 120 m ² alana sahip, iç kullanım alanları taşınmazlara göre daha bakımsız dükkanın, 350.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir (Zemin kata indirgenmiş alan 70 m ²) (5.000 TL/m ²)
Emsal #7	Değerleme konusu taşınmazların kuzeybatı kısmında, taşınmazlara göre ticari kabiliyeti daha düşük konumda, taşınmazlara göre daha eski ve daha niteliksiz binada, Kuşçular Pasajında konumlu, araç trafiğine kapalı, yaya trafiği yoğun sokak cepheli, zemin katta 70 m ² , asma katta 70 m ² olmak üzere toplam 140 m ² alana sahip, iç kullanım alanları taşınmazlara göre daha bakımsız dükkanın, 460.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir (Zemin kata indirgenmiş alan 105 m ²) (4.381 TL/m ²)
Emsal #8	Değerleme konusu taşınmazların güneydoğu kısmında, taşınmazlara göre ticari kabiliyeti daha düşük konumda, taşınmazlara göre daha eski ve daha niteliksiz binada, Arık Caddesi cepheli, bodrum katta 96 m ² , zemin katta 156 m ² , asma katta 156 m ² olmak üzere toplam 408 m ² alana sahip, iç kullanım alanları taşınmazlara göre daha bakımsız dükkanın, 1.775.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir (Zemin kata indirgenmiş alan 258 m ²) (6.880 TL/m ²)
Emsal #9	Değerleme konusu taşınmazların güneydoğu kısmında, taşınmazlara göre ticari kabiliyeti daha düşük konumda, taşınmazlara göre daha eski ve daha niteliksiz binada, Arık Caddesi cepheli, zemin katta 70 m ² alana sahip, iç kullanım alanları taşınmazlara göre daha bakımsız dükkanın, 400.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (5.714 TL/m ²)

Değerleme uzmanı, bölgede, geçmiş dönemlerde yapmış olduğu çalışmalarda dükkan olarak kullanılan taşınmazların asma katlarının zemin katın %50'si, bodrum katların da zemin katın %25'i mertebelerine yakın birim fiyatlara sahip olduğuna yönelik tecrübeler edinmiştir. Bu nedenle asma kat veya bodrum katı olan dükkanların alanları veya birim değerleri (satılık veya gelir yaklaşımı bölümünde yer alan kiralık verilerde) rapor içerisinde bu oranlar dikkate alınarak zemin kata indirgenmiş olarak belirtilmiştir.

Emsal Verilerin Özeti

Emsal	Fiyat (TL)	Brüt Alan (m ²)	Fiyat / Brüt Alan (TL/m ²)
#1 (Ofis)	154.400	50	3.088
#2 (Ofis)	185.000	50	3.700
#3 (Ofis)	290.000	90	3.222
#4 (Ofis)	340.000	120	2.833

CA *me* *CA*



#6 (Dükkan)	350.000	70 (zemine indirgenmiş)	5.000
#7 (Dükkan)	460.000	105 (zemine indirgenmiş)	4.381
#8 (Dükkan)	1.775.000	258 (zemine indirgenmiş)	6.880
#9 (Dükkan)	400.000	70	5.714

➤ Emsal Verilerin Analizi ve Uyarlanması

Bu değerlendirme yaklaşımında piyasada bulunan benzer nitelikli taşınmazlar için önerilen veya talep edilen fiyatlar ile taşınmazın değerinin ilgili olduğu benimsenmektedir. Benzer nitelikteki taşınmazların satış fiyatları veya hali hazırda pazarda bulunanlar için istenen fiyatlar ve bu taşınmazların fiziksel ve ekonomik görünümünün yanı sıra değişik nitelikleri de değerlendirme konusu taşınmaz ile kıyaslanarak değerlerin oluşumu sağlanmaktadır.

Bu yaklaşımda piyasada taşınmazın değiştirilebilir bir gayrimenkulün yerine konması prensibi uygulanmaktadır. Bu yaklaşımda taşınmazın değeri, değerlendirme konusu taşınmaz ile eşit cazibeye sahip bir taşınmazın maliyetli bir erteleme ile karşılaşılmadan edinilmesinin maliyeti olarak öngörülebilmektedir.

Bu değerlendirme yaklaşımında kullanılan temel karşılaştırma elemanları ise;

- El değiştirmelere ilişkin uyarlamalar
 - o Mülkiyet hakları
 - o Finansal ifadeler
 - o Satış koşulları
 - o Alım sonrasında katlanılan maliyetler
 - o Piyasa koşulları
- Taşınmaza ilişkin uyarlamalar;
 - o Konum
 - o Fiziksel özellikler
 - o Ekonomik özellikler
 - o Kullanım
 - o Değerin taşınmazla ilgili olmayan bileşenleri

olarak sıralanabilir.

Karşılaştırma birimi olarak, yaygın olarak kullanılan, brüt alan başına istenen fiyat birimi (TL/m²) tercih edilmiştir. Bu birim, irdelenen taşınmazlar için ulaşılabilir ve edinilebilir niteliktedir. Emsal nitelikli taşınmazlar bu birim baz alınarak analiz edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda tespit edilen emsal nitelikli taşınmazlara ilişkin edinilen bilgiler çerçevesinde, taşınmazlar genel olarak yüzdesel uyarlama metodu ile kıyaslanmıştır.

Tüm bu uyarlama analizlerine başlamadan önce, analizlerde kullanılacak fiyat olarak tahmini oluşacak pazarlık sonrası fiyatlar temel alınmıştır. Bu nedenle yukarıdaki emsal verilerinde belirtilen fiyatlar ile analizlere başlangıç aşamasında kullanılan fiyatlar arasında farklılıklar olabilir.

Ofis Emsallerin Uyarlama Tablosu					
Eleman	Taşınmaz	Emsal #1	Emsal #2	Emsal #3	Emsal #4
Satış Fiyatı (TL) (tahmini pazarlık sonrası)	-	150.000	180.000	280.000	310.000
Mülkiyet hakları uyarlaması	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak
Uyarlama		0%	0%	0%	0%



Uyarlanmış fiyat		150.000	180.000	280.000	310.000
Finansman koşulları	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		150.000	180.000	280.000	310.000
Satış koşulları	Yok	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		150.000	180.000	280.000	310.000
Alım sonrası maliyetler	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		150.000	180.000	280.000	310.000
Piyasa koşulları	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Ön uyarlama sonrası fiyat		150.000	180.000	280.000	310.000
Karşılaştırmada kullanılan birim (m ²)	385,00	50	50	90	120
Kullanılan birime göre birim fiyat		3.000	3.600	3.111	2.583
Konum		Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Benzer
Uyarlama		-5%	-5%	0%	0%
Fiziksel özellikler		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Benzer
Uyarlama		10%	10%	-5%	0%
Ekonomik özellikler		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Kullanım ve Alan (m ²)		50	50	90	120
Uyarlama		-15%	-20%	-15%	-5%
Net fiziksel uyarlama		<u>-10%</u>	<u>-15%</u>	<u>-20%</u>	<u>-5%</u>
Uyarlanmış birim fiyat		2.700	3.060	2.489	2.454

Yukarıda, değerlendirme konusu taşınmazda ara katta yer alan bir ofis katı referans alınarak uyarlamalar yapılmıştır. Buradan hareketle ulaşılan birim değerlerin 2.500 – 3.000 TL/m² aralığında olduğu ortalamada da 2.680 TL/m² mertebelerin yansıttığı görülmektedir. Bağımsız bölüm bazında değerlemeler bu kriterler çerçevesinde ilerleyen bölümde gösterilmiştir.

Taşınmazların kullanım alanları, yapı yaşı ve yapı kalitesi, otopark imkanları ve görünürlükleri göz önünde bulundurularak Atatürk Caddesinde yer alan dükkan ve ofislerin Recep Peker cepheli ofis ve dükkanlara göre birim fiyatlarına göre daha yüksek olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Alan açısından bakıldığında büyük alanlı taşınmaz arzı kısıtlı olduğundan genel olarak daha avantajlı sayılabilecekken, küçük alanlı emsallerin hızlı el değiştirme avantajları çoğu zaman daha baskın olmakta ve küçük alanlı taşınmazlar daha yüksek birim fiyatlarla el değiştirebilmektedir. Uyarlamada bu kriterler göz önünde bulundurulmuştur.

Kat bakımından yapılan incelemelerde ise şehir merkezinde olduğu gibi giriş kat üzerinde yer alan taşınmazların reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliğinin daha kolay olması nedeniyle üst katlarda yer alan ofis nitelikli taşınmazlara göre şerefyesinin kısmen daha yüksek olduğu tespit edilmiştir.

**Dükkan Emsallerin Uyarlama Tablosu**

Eleman	Taşınmaz	Emsal #6	Emsal #7	Emsal #8	Emsal #9
Satış Fiyatı (TL) (tahmini pazarlık sonrası)	-	340.000	450.000	1.750.000	390.000
Mülkiyet hakları uyarlaması	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		340.000	450.000	1.750.000	390.000
Finansman koşulları	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		340.000	450.000	1.750.000	390.000
Satış koşulları	Yok	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		340.000	450.000	1.750.000	390.000
Alım sonrası maliyetler	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		340.000	450.000	1.750.000	390.000
Piyasa koşulları	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Ön uyarlama sonrası fiyat		340.000	450.000	1.750.000	390.000
Karşılaştırmada kullanılan birim (m ²)	486,00	70	105	258	70
Kullanılan birime göre birim fiyat		4.857	4.286	6.783	5.571
Konum		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Uyarlama		15%	15%	5%	15%
Fiziksel özellikler		Benzer	Daha İyi	Benzer	Daha İyi
Uyarlama		0%	-5%	0%	-10%
Ekonomik özellikler		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Kullanım ve Alan (m ²)	486	70	105	258	70
Uyarlama		-5%	-5%	0%	-5%
Net fiziksel uyarlama		<u>10%</u>	<u>5%</u>	<u>5%</u>	<u>0%</u>
Uyarlanmış birim fiyat		5.343	4.500	7.122	5.571

Dükkan uyarlamalarında zemin kata indirgenmiş alanı 486 m² olarak hesaplanan 3 nolu bağımsız bölüm baz alınmıştır. Buradan elde edilen sonuçların 5.000 – 7.000 TL/m² aralığını yansıttığı, ortalamada da 5.650 TL/m² mertebelerinin hesaplandığı görülmektedir. Zemin katta yer alan diğer dükkanlardan bir tanesi yukarıda analize dahil edilen dükkandan büyük, diğeri de küçüktür. Dükkanların kendi içindeki birim değerinin takdiri ise alan bazlı olarak (büyük alanlı olanın daha küçük birim değere sahip olması şeklinde) uyarlanmıştır.



Yapılan analizlerden elde edilen zemine indirgenmiş alan bazlı sonuçlar, bağımsız bölümlerin toplam alanları baz alınarak aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde belirlenmiştir.

Açıklama	Toplam alan (m ²)	Zemine İndirgenmiş Alan (m ²)	Zemine İndirgenmiş Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Toplam Alana Göre Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Alana Göre Birim Değer (TL/m ²)
1 nolu bağımsız bölüm	1.932	1.213	5.000	6.065.000	3.139	3.150
2 nolu bağımsız bölüm	388	173	5.650	977.450	2.519	2.500
3 nolu bağımsız bölüm	834	486	5.850	2.843.100	3.409	3.400

BENZER SATIŞ/SATILIK EMSAL VERİLERİNİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge genelindeki binalarda, genellikle zemin katlar dükkan, normal katlar ise ofis kullanıma uygun bağımsız bölümlerden oluşmaktadır ve ticaret kullanımında bu tür yapılar tercih edilmektedir. Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlar ile benzer kullanım özelliklerine sahip olan ve benzer kullanıma uygun olan veriler tercih edilmiş ve bu çerçevede pazarda bulunan emsal veriler kıyaslanarak bu yöntem kullanılarak değere ulaşılmıştır. Bu aşamada normal katlarda bağımsız bölüm özelliği taşıyan ticari ve ofis kullanımına uygun yapılar ile zemin katlardaki dükkanlar benzer emsal veriler olarak tercih edilmiş, değerlendirme konusu taşınmazlar ile farklı olan konum, fiziksel özellik gibi parametreleri dikkate alınarak, emsal veriler değerlendirme konusu taşınmazlara benzetilmiş, uyarlanmıştır.

PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ SONUÇLARI

Yukarıda yapılan uyarılama analizleri, bölgede elde edilen verilerin belirtilen parametrelerle kıyaslanması sonucunda ulaşılan birim değerleri içermektedir. Uyarılama analizleri sonrasında ulaşılan birim değerler baz alınarak hesaplanan analiz sonuçları ise şu şekildedir;

Pazar Yaklaşımı Sonuçları					
Açıklama	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Değer (TL) (yuvarlatılmış)
1 Nolu Bağımsız Bölüm	2.B + Z + Galeri	1.932	3.150	6.085.800	6.085.000
2 Nolu Bağımsız Bölüm	Z + Galeri	388	2.500	970.000	970.000
3 Nolu Bağımsız Bölüm	1.B + Z + Galeri	834	3.400	2.835.600	2.835.000
4 Nolu Bağımsız Bölüm	1.kat	287	2.800	803.600	800.000
5 Nolu Bağımsız Bölüm	2.kat	350	2.800	980.000	980.000
6 Nolu Bağımsız Bölüm	3.kat	385	2.800	1.078.000	1.080.000
7 Nolu Bağımsız Bölüm	4.kat	385	2.700	1.039.500	1.040.000
8 Nolu Bağımsız Bölüm	5.kat	385	2.700	1.039.500	1.040.000
9 Nolu Bağımsız Bölüm	6.kat	385	2.700	1.039.500	1.040.000
10 Nolu Bağımsız Bölüm	7.kat	385	2.700	1.039.500	1.040.000
11 Nolu Bağımsız Bölüm	8.kat	385	2.700	1.039.500	1.040.000
12 Nolu Bağımsız Bölüm	9.kat	385	2.700	1.039.500	1.040.000
13 Nolu Bağımsız Bölüm	1.B	10	1.250	12.500	10.000
Toplam				19.002.500	19.000.000



13 nolu bağımsız bölüm trafo olarak ayrılmış olup 1. bodrum katta yer alması sebebiyle depo olarak kullanılabilir niteliktedir. Her ne kadar ortak kullanım şeklinde mevcutta tasarrufu yapılmış olsa da, müstakil bir tapusu olan ve bağımsız bölüm niteliği taşıyan bu kısım da değerlemeye dahil edilmiştir.

GELİR YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Net geliri değere çevirmek için kullanılan iki ana yöntem bulunmaktadır. Bunlar, direkt kapitalizasyon yöntemi (doğrudan gelir indirgeme) ve indirgenmiş nakit akımları (getiri kapitalizasyonu, yield capitalization) yöntemi olarak adlandırılmaktadır. Direkt kapitalizasyon yönteminde net gelir, belirlenen kapitalizasyon oranına bölünerek değere ulaşılmaktadır. Kapitalizasyon oranı, yatırımcının beklediği ya da elde ettiği getiri oranı veya mülkün sağladığı yıllık net faaliyet gelirinin mülkün değerine oranı olarak tanımlanabilir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde ise gelecekte oluşacak nakit akışları ve artık değer belirlenen bir indirgeme oranı (iç verim oranı) kullanılarak indirgenir (değerleme tarihine getirilir) ve değere ulaşılır. Taşınmazın niteliği ve piyasa katılımcılarının motivasyonuna göre bazı durumlarda, yatırımcılar bir yıllık bir getiriyi irdelemek isterken bazı durumlarda da gelecek nakit akışları yatırımcılar açısından önemli olabilmektedir. Bu yöntemlerin uygulanmaları da taşınmazın türü ve piyasa katılımcılarının tutumuna göre seçilebilmektedir.

Direkt kapitalizasyon yöntemi bazı durumlarda, piyasadan elde edilen verilerin çeşitliliğine göre brüt kira çarpanı veya brüt gelir çarpanı analizi şeklinde de kullanılabilir. Brüt kira çarpanı veya brüt gelir çarpanı analiz yöntemlerinde piyasada mevcut veriler baz alınarak bir katsayı belirlenmektedir. Bu katsayı brüt kiralara ele alındığında Brüt Kira Çarpanı (GRM, Gross Rent Multiplier), brüt gelirler ele alındığında ise Brüt Gelir Çarpanı (Gross Income Multiplier) olarak ifade edilmektedir. Bu hesaplama yönteminde piyasada brüt gelirleri ve fiyatları belirlenen varlıklar baz alınarak, belirlenen verilere göre bir katsayı tespit edilir. Piyasa bazlı verilerden elde edilen gelirler kira gelirlerine ilişkin ise GRM, işletme gelirlerine ilişkin ise GIM olarak ifade edilir. Benzer özelliklere sahip bu katsayılardan GRM, değerlin yıllık brüt kira gelirine oranı olarak ifade edilebilir.

GELİR YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

GELİR & GİDER ANALİZİ

Kira değeri analizinde piyasada ölçülen kira gelirleri incelenmiş ve değerlendirme çalışmasına konu taşınmazlar ile karşılaştırılarak uyarlamalar yapılmıştır.

➤ Piyasa Kirası veya Pazar Kirası (Market Rent)

Değerleme konusu taşınmazların kirası için piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu araştırmalarda güncel kiralık olan taşınmazların özelliklerinin yanı sıra, bölgede benzer alanları kullanan kişiler, emlak komisyoncuları, mal sahipleri, kiracılar gibi kişi ve kurumlar ile görüşmeler sağlanmıştır. Emsal olarak alınan taşınmazlardan ve yapılan araştırmalarından elde edilen veriler aşağıda belirtilmiştir. Emsal nitelikli taşınmazlardan elde edilen veriler çeşitli parametreler yardımı ile değerlendirme konusu taşınmaza uyarlanarak taşınmazın piyasa kirasına ulaşılmıştır.

Emsaller ve Bölgeden Edinilen Görüşler, Araştırmalar

Emsal #1	Değerleme konusu taşınmazların hemen kuzeydoğu kısmında, taşınmazlara göre ticari kabiliyeti kısmen daha düşük, taşınmaza göre daha eski ve daha niteliksiz binada konumlu, Arık Caddesi cepheli, toplam 4 katlı ve 750 m ² olarak pazarlanan, 2. Bodrum katta 200 m ² , 1. Bodrum
-----------------	--



	katta 200 m ² , zemin katta 200 m ² , asma katta 150 m ² alana sahip olduğu düşünülen dükkanın, aylık 10.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (zemin indirgenen alan: 365 m ² , 27,40 TL/m ² /ay)
Emsal #2	Taşınmazların kuzeybatı kısmında, taşınmazlara göre ticari kabiliyeti daha düşük, araç trafiğine kapalı yolda, giriş katta 50 m ² , asma katta 50 m ² alana sahip olduğu belirtilen dükkanın aylık 2.250 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (zemin indirgenen alan: 75 m ² , 30,00 TL/m ² /ay)
Emsal #3	Değerleme konusu taşınmazların hemen kuzeydoğu kısmında, taşınmazlara göre ticari kabiliyeti kısmen daha düşük, taşınmaza göre daha eski ve daha niteliksiz binada konumlu, Arık Caddesi cepheli, Bodrum katta 200 m ² , zemin katta 200 m ² , asma katta 200 m ² alana sahip olduğu belirtilen dükkanın, aylık 8.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (zemin indirgenen alan: 350 m ² , 22,86 TL/m ² /ay)
Emsal #4	Konu taşınmaza yakın mesafede yer alan, 180 m ² zemin, 60 m ² depo olmak üzere toplam 240 m ² cadde cepheli dükkan 1.350.000-TL den satılık olup kirasının 7.500 TL mertebelerinde olacağı öğrenilmiştir. (zemin indirgenen alan: 195 m ² , 38,46 TL/m ² /ay)
Emsal #5	Değerleme konusu taşınmazların batı kısmında, taşınmazlara göre daha iyi konumda, Atatürk Caddesi cepheli, taşınmazlara göre daha eski ve daha niteliksiz binada, ara katta konumlu, 4+1 kullanımlı, 150 m ² alana sahip ofisin, aylık 1.800 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (12 TL/m ² /ay)
Emsal #6	Değerleme konusu taşınmazların kuzey kısmında, Ali Çetinkaya Caddesi cepheli, taşınmazlara göre daha eski ve daha niteliksiz binada, ara katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 50 m ² alana sahip ofisin, aylık 750 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (15 TL/m ² /ay)
Emsal #7	Değerleme konusu taşınmazların kuzeybatı kısmında, Atatürk Caddesi cepheli, taşınmazlara göre daha eski ve daha niteliksiz binada, ara katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 110 m ² alana sahip ofisin, eşyalı olarak aylık 2.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (18 TL/m ² /ay)
Emsal #8	Taşınmaz ile aynı bölgede Atatürk Caddesi üzerinde konut ve ofis kullanımına uygun olan 1+1, 50 m ² kullanım alanlı mesken 174.000-TL'den pazarlıklı olarak satılıktır. Değerlemesi yapılan taşınmazın aylık 1.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (20 TL/m ² /ay)
Emsal #9	Taşınmaz ile aynı bölgede sokak üzerinde konut ve ofis kullanımına uygun olan 1+1, 50 m ² kullanım alanlı mesken 115.000-TL'den pazarlıklı olarak satılıktır. Değerlemesi yapılan taşınmazın aylık 10 TL/ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (10 TL/m ² /ay)
Emsal #10	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede aktif alım satım yapan emlak ofisi yetkilisi taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaz benzeri ofislerin 5.000-6.000-TL mertebelerinde, kira çarpanının ise 14-15 yıl mertebelerinde olduğunu beyan etmiştir.
Emsal #11	Taşınmazın bulunduğu bölgede aktif alım satım yapan emlak ofisi yetkilisi bölgede brüt kira çarpanının 14-15 yıl mertebelerinde olduğunu beyan etmiştir.



Emsal Verilerin Özeti

Emsal	Fiyat (TL)	Alan (m ²) (*)	Fiyat / Brüt Alan (TL/m ²)	Kira (TL/ay)	Kira (TL/m ² /ay)	Kira Çarpanı (yıl)
#1 (İşyeri)	-	365	-	10.000	27,40	-
#2 (İşyeri)	-	75	-	2.250	30,00	-
#3 (İşyeri)	-	350	-	8.000	22,86	-
#4 (İşyeri)	1.350.000	195	6.923	7.500	38,46	15,00
#5 (Ofis)	-	150	-	1.800	12	-
#6 (Ofis)	-	50	-	750	15	-
#7 (Ofis)	-	110	-	2.000	18	-
#8 (Ofis)	174.000	50	3.480	1.000	20	14,50
#9 (Ofis)	115.000	50	2.300	500	10	19,17
#10 (Ofis)	5.500	1	5.500	-	-	15
#11 (İşyeri)	-	-	-	-	-	15

(*) İşyeri vasıflı taşınmazların hesaplanan zemine indirgenmiş alanları belirtilmiştir.

Piyasa kirasının takdirine yönelik olarak analizler pazar yaklaşımı içerisinde belirtilen uyarlamalar ile benzer olarak ele alınmıştır.

Ofis Emsallerin Uyarlama Tablosu (Piyasa Kirası)

Eleman	Taşınmaz	Emsal #5	Emsal #6	Emsal #7	Emsal #8
Kira (TL/ay)	-	1.800	750	2.000	1.000
Karşılaştırmada kullanılan birim (m ²)	385,00	150	50	110	50
Kullanılan birime göre birim fiyat		12,00	15,00	18,18	20,00
Konum		Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi
Uyarlama		-5%	0%	-5%	-5%
Fiziksel özellikler		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Uyarlama		15%	5%	5%	0%
Ekonomik özellikler		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Kullanım ve Alan (m ²)	385,00	150	50	110	50
Uyarlama		-5%	-10%	-5%	-10%
Net fiziksel uyarlama		<u>5%</u>	<u>-5%</u>	<u>-5%</u>	<u>-15%</u>
Uyarlanmış birim fiyat		12,60	14,25	17,27	17,00

Yine ara katta yer alan bir bağımsız bölüm baz alınarak yapılan uyarlamalardan 13 – 17 TL/m²/ay birim piyasa kirası aralığı ve ortalamada da 15 TL/m²/ay mertebelerine ulaşılmaktadır. Bu veriler piyasa kirası takdirinde temel alınmıştır.

**Dükkan Emsallerin Uyarlama Tablosu (Piyasa Kirası)**

Eleman	Taşınmaz	Emsal #1	Emsal #2	Emsal #3	Emsal #4
Kira (TL/ay)	-	10.000	2.250	8.000	7.500
Karşılaştırmada kullanılan birim (m ²)	486,00	365	75	350	195
Kullanılan birime göre birim fiyat		27,40	30,00	22,86	38,46
Konum		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Uyarlama		25%	25%	30%	5%
Fiziksel özellikler		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Uyarlama		10%	5%	15%	-5%
Ekonomik özellikler		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Kullanım ve Alan (m ²)	486,00	365	75	350	195
Uyarlama		0%	-10%	0%	-5%
Net fiziksel uyarlama		35%	20%	45%	-5%
Uyarlanmış birim fiyat		36,99	36,00	33,14	36,54

Dükkanlar için yapılan uyarlamada ise 33 – 37 TL/m²/ay aralığına ve ortalamada da 36 TL/m²/ay mertebelerine ulaşılmaktadır. Bu analizde de yine en büyük ve en küçük dükkan değil, alan olarak her ikisinin arasında kalan dükkan kullanılmış; buradan elde edilen sonuçlar diğer dükkanların alanlarına göre uyarlanmıştır.

Açıklama	Toplam alan (m ²)	Zemine İndirgenmiş Alan (m ²)	Zemine İndirgenmiş Birim Kira (TL/m ² /ay)	Kira (TL/ay)	Toplam Alana Göre Birim Kira (TL/m ² /ay)	Toplam Alana Göre Birim Değer (TL/m ² /ay)
1 nolu bağımsız bölüm	1.932	1.213	32	38.816	20,09	20,00
2 nolu bağımsız bölüm	388	173	36	6.228	16,05	16,00
3 nolu bağımsız bölüm	834	486	37	17.982	21,56	21,50

Analizlerden ulaşılan piyasa kirası, KDV hariç olarak şu şekildedir;

Piyasa Kirası (KDV Hariç)

Açıklama	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Piyasa Kirası (TL/ay)	Piyasa Kirası (TL/ay) (yuvarlatılmış)
1 Nolu Bağımsız Bölüm	2.B + Z + Galeri	1.932	20,00	38.640	38.600
2 Nolu Bağımsız Bölüm	Z + Galeri	388	16,00	6.208	6.200
3 Nolu Bağımsız Bölüm	1.B + Z + Galeri	834	21,50	17.931	17.900
4 Nolu Bağımsız Bölüm	1.kat	287	16,00	4.592	4.600
5 Nolu Bağımsız Bölüm	2.kat	350	16,00	5.600	5.600
6 Nolu Bağımsız Bölüm	3.kat	385	16,00	6.160	6.150
7 Nolu Bağımsız Bölüm	4.kat	385	15,00	5.775	5.750
8 Nolu Bağımsız Bölüm	5.kat	385	15,00	5.775	5.750
9 Nolu Bağımsız Bölüm	6.kat	385	15,00	5.775	5.750
10 Nolu Bağımsız Bölüm	7.kat	385	15,00	5.775	5.750
11 Nolu Bağımsız Bölüm	8.kat	385	15,00	5.775	5.750



12 Nolu Bağımsız Bölüm	9.kat	385	15,00	5.775	5.750
13 Nolu Bağımsız Bölüm	1.B	10	10,00	100	100
Toplam (Yuvarlatılmış)		6.496	17,53	113.881	113.650

13 bağımsız bölüm nolu trafo için de piyasa kirası takdir edilmiştir. Söz konusu alanın kendine ait bir tapusunun olması ve bağımsız bölüm özelliği taşımasından ötürü kira değeri takdir edilmiş olmasına karşın, ortak kullanım özelliği nedeniyle göz ardı edilmesinde veya söz konusu bağımsız bölüm için belirlenen piyasa kirasının diğer bağımsız bölümlere eşit olarak dağıtılmasında herhangi bir olumsuzluk veya risk bulunmamaktadır.

➤ Taşınmaza İlişkin Kira Verileri

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin temin edilen kira verileri aşağıdaki gibidir,

Taşınmaza İlişkin Kira Detayları				
Kapı No	Kullanımı	Brüt Alan (m ²)	Kira (TL/ay) (KDV Hariç)	Kira (TL/m ² /ay)
10/101-201-301-401- 501-601-701-801-901	Final Okulları	3.720	65.434,48	17,59
10-A	Migros	1932	38.627,40	19,99
10-C	Yameos Gıda	834	22.726,35	27,25
Toplam		6.486	126.788	19,55

Atakule GYO A.Ş tarafından verilen bilgilere istinaden taşınmazların kiracıları tarafından ödenen kira bedelleri yukarıda tabloda belirtildiği gibidir. Söz konusu bedellerde KDV hariçtir. Taşınmazlar için alınan kira bedelleri göz önünde bulundurulduğunda piyasa kiralarna yakın bedellerin alındığı gözlemlenmiştir.

➤ Brüt Kira Çarpanının Belirlenmesi

Piyasa Verilerinden Ulaşma

Gelir yaklaşımı analizlerinden bir tanesi de direkt kapitalizasyon yöntemidir. Direkt kapitalizasyon yaklaşımının bir uygulama biçimi de brüt gelir çarpanı veya brüt kira çarpanıdır. Piyasadan toplanan veriler bu tanımlara göre analiz edildiğinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmaktadır;

Dükkan

Emsal	#4	#11	
Potansiyel brüt gelir (PGI)	90.000	-	
Fiyat (V)	1.350.000	-	
Brüt kira çarpanı, GRM (V / PGI), yıl	15,00	15,00	
Brüt Kira Çarpanı			
Tanım	Minimum	Maksimum	Ortalama
GRM (yıl)	15,00	15,00	15,00

**Ofis**

Emsal	#8	#9	#10
Potansiyel brüt gelir (PGI)	12.000	6.000	-
Fiyat (V)	174.000	115.000	-
Brüt kira çarpanı, GRM (V / PGI), yıl	14,50	19,17	15,00
Brüt Kira Çarpanı			
Tanım	Minimum	Maksimum	Ortalama
GRM (yıl)	14,50	19,17	16,22

Sektörel Araştırmalardan Ulaşma

Sektörel araştırma anlamında değerlendirme uzmanının geçmiş tecrübeleri ve bölge genelinde yapılan çalışmalar ve gelişimler dikkate alınarak başka bir bakış açısı ile de konuya yaklaşılmıştır. Bu anlamda bölge genelinde yapılan incelemeler ve sektörel deneyimler ışığında benzer nitelikli gayrimenkuller için oluşabilecek brüt kira çarpanı belirlenmiştir. Piyasada yapılan araştırmalarda ve piyasa katılımcıları ile yapılan görüşmelerde brüt kira çarpanının 14 – 18 yıl arasında olabileceğine ilişkin veriler yaygındır. Bölgede zemin katlar da normal katlar da ticari amaçlı kullanıldığından taşınmazın vasıflarına bakılmaksızın ofis ve dükkanlar için benzer brüt kira çarpanlarının gözlemlendiği bilinmektedir.

Brüt Gelir Çarpanının Belirlenmesi

Piyasada tespit edilen veriler ve tahminler ve değerlendirme uzmanının söz konusu gayrimenkul türüne ve bölgeye ilişkin tecrübeleri dikkate alındığında brüt kira çarpanı olarak dükkan ve ofisler için 15 yılın kullanılmasının makul olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ ANALİZİ

Bir yılın gelir beklentisinin tek bir aşamada değere dönüştürülmesi yöntemidir. Bu, net gelirin uygun kapitalizasyon oranına bölünmesi ile uygulanabileceği gibi, gelirin uygun bir katsayıyla çarpılması ile de bulunabilir. Direkt kapitalizasyon, piyasa verilerinden çıkartılan kapitalizasyon oranları ve çarpanları kullanılmaktadır. Bu yöntemde tek yıllık gelir kullanılır. (The Appraisal of Real Estate, 14th Edition, s.491)

Açıklama	Brüt Kira (TL/yıl)	Düşük Brüt Kira Çarpanı	En Makul Brüt Kira Çarpanı (GRM)	Yüksek Brüt Kira Çarpanı	Değer (TL) (düşük çarpan)	Değer (TL) (makul çarpan)	Değer (TL) (yüksek çarpan)	Değer (TL) (yuvarlatılmış)
1 nolu bağımsız bölüm	463.200	14	15	16	6.484.800	6.948.000	7.411.200	6.950.000
2 nolu bağımsız bölüm	74.400	14	15	16	1.041.600	1.116.000	1.190.400	1.115.000
3 nolu bağımsız bölüm	214.800	14	15	16	3.007.200	3.222.000	3.436.800	3.220.000
4 nolu bağımsız bölüm	55.200	14	15	16	772.800	828.000	883.200	830.000
5 nolu bağımsız bölüm	67.200	14	15	16	940.800	1.008.000	1.075.200	1.010.000
6 nolu bağımsız bölüm	73.800	14	15	16	1.033.200	1.107.000	1.180.800	1.110.000



7 nolu bağımsız bölüm	69.000	14	15	16	966.000	1.035.000	1.104.000	1.035.000
8 nolu bağımsız bölüm	69.000	14	15	16	966.000	1.035.000	1.104.000	1.035.000
9 nolu bağımsız bölüm	69.000	14	15	16	966.000	1.035.000	1.104.000	1.035.000
10 nolu bağımsız bölüm	69.000	14	15	16	966.000	1.035.000	1.104.000	1.035.000
11 nolu bağımsız bölüm	69.000	14	15	16	966.000	1.035.000	1.104.000	1.035.000
12 nolu bağımsız bölüm	69.000	14	15	16	966.000	1.035.000	1.104.000	1.035.000
13 nolu bağımsız bölüm	1.200	14	15	16	16.800	18.000	19.200	20.000
TOPLAM	1.363.600				19.093.200	20.457.000	21.820.800	20.465.000

Direkt kapitalizasyon analizi ile ulaşılan sonuç **20.465.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

13 nolu bağımsız bölüm trafo olarak ayrılmış olup 1. bodrum katta yer alması sebebiyle depo olarak kullanılabilir olması göz önünde bulundurularak değerlemede dikkate alınmıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ

Getiri kapitalizasyon yaklaşımı, gelecekteki yararların, uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değere dönüştürülmesi için kullanılır. Pazar değeri esaslı değerlemelerde, uygun indirgeme oranının seçilmesi için, değerlendirme uzmanı, tipik yatırımcılar tarafından öngörülen piyasa verileri, piyasadaki satış verileri veya her ikisini birlikte analiz eder. (The Appraisal of Real Estate, 14th Edition, s.509)

Değerleme konusu taşınmazlar, benzer taşınmazların gelir verilerinin piyasa tarafından analizi, piyasa aktörlerinin gelir yaklaşımına bakışı gibi nedenler ele alındığında, bu çalışma için bu yöntemle başvurulmamıştır.

GELİR YAKLAŞIMI SONUÇLARI

Direkt kapitalizasyon yaklaşımı bir yıllık birikmiş gelirleri dikkate alarak yapılan analizleri kapsamaktadır.

Gelir Yaklaşımı Sonuçları

Direkt kapitalizasyon analizi

20.465.000 TL



GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Yukarıda açıklanan gelir yöntemi analizlerinin yanı sıra, arsalar için uygulanan proje geliştirme çalışmaları ile ilgili açıklamalar ise aşağıdaki şekildedir;

Geliştirme yaklaşımının gelir yaklaşımından farkı, henüz üretilmemiş bir yapı için belirli öngörülere dayalı olarak analiz yapılmasıdır. Bu çalışmada, boş arazi üzerinde herhangi bir projesi bulunmayan bir öngörünün oluşturulması düşünüldü. Arazi üzerinde mevcut imar durumu da göz önünde bulundurularak en verimli ve en iyi kullanımı sağlayacak projenin öngörülmesi ile projenin getirileri ve katlanılacak maliyetler öngörüye dayalı olarak belirlenir.

Geliştirme yaklaşımında, yukarıda belirtildiği gibi öngörülen projeye ilişkin gelirler ve maliyetler dikkate alınabileceği gibi, bu yaklaşımda diğer bir yöntem de üretilecek projenin hasılatının paylaşımına yönelik oranların dikkate alınarak arazi sahibi lehine oluşacak hasılatın hesaplanmasıdır.

Mevcut bir projenin var olması durumunda ise proje değerlendirme teknikleri ile projeye ilişkin sonuçlar irdelenebilmektedir. Bu durumda mevcut projenin yapılabilişine ilişkin sayısal sonuçlara değinilmektedir. Bu durumda ise geliştirme yöntemi projenin gelirleri ve maliyetleri göz önüne alınarak kullanılır ve projeye ilişkin sonuçların yanı sıra, iç verim oranı, karlılık indeksi gibi projenin yapılabilişine ilişkin paranın zaman değerini de dikkate alan sonuçlara ulaşılmaktadır.

Geliştirme analizinde, boş arsa üzerinde üretilecek en verimli ve en iyi kullanım esasına dayalı bir proje öngörüsünden hareketle arsa değerine ulaşılmaktadır. Bu uygulama belirli bir projeye istinaden de yapılabilir ve proje değerlendirme olarak da adlandırılan bu geliştirme analizleri, benzer gelir yaklaşımı prensiplerine göre uygulanır. Geliştirme analizi yaygın olarak gelir yaklaşımı prensiplerine göre uygulanmasına karşın, boş bir arsa üzerinde proje geliştirme çalışmalarında emsal karşılaştırma (pazar) yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esaslarına göre analizler de yapılabilir.

Boş arsalar üzerinde proje geliştirme çalışmalarında ulaşılabilecek esas altı değer mevcuttur;

- Projenin değerlendirme tarihinde var olduğu ve stabilize düzeyde olduğu
- Projenin değerlendirme tarihinde inşaatının henüz tamamlandığı
- Projenin değerlendirme tarihinde boş arsa olarak değeri
- Projenin yasal izinler ve inşaat süreci tamamlandığında değeri
- Projenin yasal izinler ve inşaat süreci tamamlandığında stabilize konumda olduğu varsayılarak değeri
- Projenin tüm inşaat ve stabilizasyon süreçleri sonunda stabilize konumda olduğu değeri.

Yukarıda belirtilen değerler, pazar değeri kavramı ve varsayımlarına göre hareket edilerek bulunmasına karşın, her bir değer ifadesi için varsayımlar ve hipotetik durumlar değişecektir.

GELİŞTİRİLECEK PROJEYE İLİŞKİN GÖRÜŞ (BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA)

Değerleme çalışmasına konu taşınmazlar geliştirilmiş bir mülk olup, herhangi bir projeye istinaden bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Değerleme çalışması, rapor içerisinde detayları belirtilen geliştirilmiş ve üretilmiş bir gayrimenkuller için yapılmıştır.

HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİNDE EMSAL PAY ORANLARI

Bu değerlendirme çalışması, kat mülkiyetli bağımsız bölümlerin oluşturduğu bir yapıyı kapsadığından, söz konusu hasılat paylaşımı oranlarının belirlenmesi ve buna ilişkin analiz yapılması gerekli görülmemiştir.



PROJE GELİŞTİRME ANALİZLERİ

Değerleme çalışması, geliştirilmiş ve kat mülkiyeti kurulmuş ve cins tashihi yapılmış yapı için yapıldığından bu yöntemle başvurulmamıştır.

PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSANIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ)

Değerleme konusu taşınmazlar geliştirilmiş bir proje kapsamında olduğundan (boş arsa niteliği taşımadığından), parsel üzerinde proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Yukarıdaki veriler ışığında bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri aşağıdaki şekilde irdelenebilir;

Bağımsız Bölüm Bazlı Değerler	
1 Nolu Bağımsız Bölüm	6.085.000 TL
2 Nolu Bağımsız Bölüm	970.000 TL
3 Nolu Bağımsız Bölüm	2.835.000 TL
4 Nolu Bağımsız Bölüm	800.000 TL
5 Nolu Bağımsız Bölüm	980.000 TL
6 Nolu Bağımsız Bölüm	1.080.000 TL
7 Nolu Bağımsız Bölüm	1.040.000 TL
8 Nolu Bağımsız Bölüm	1.040.000 TL
9 Nolu Bağımsız Bölüm	1.040.000 TL
10 Nolu Bağımsız Bölüm	1.040.000 TL
11 Nolu Bağımsız Bölüm	1.040.000 TL
12 Nolu Bağımsız Bölüm	1.040.000 TL
13 Nolu Bağımsız Bölüm	10.000 TL
TOPLAM	19.000.000 TL

13 nolu bağımsız bölüm trafo olarak ayrılmış olup 1. bodrum katta yer alması, depo olarak kullanılabilir olması ve tapu kayıtlarında bağımsız bölüm özelliği taşıması nedeniyle değerlemede dikkate alınmıştır. Ortak olarak kullanım özelliği olan bu bağımsız bölümün değerlendirme kapsamı dışında tutulmasında, göz ardı edilmesinde veya bu bağımsız bölüm için takdir edilen değer diğer bağımsız bölümlere eşit olarak dağıtılmasında herhangi bir risk bulunmamaktadır.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ VE SONUÇ

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ

FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI

Değerleme çalışmasında pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmıştır. Yaptığımız analizler ve değerlendirme konusu taşınmaz türüne ve ilgili yatırımcı profiline ilişkin tecrübelerimiz doğrultusunda, bu yöntemler, uygulanabilir ve genel piyasa katılımcıları tarafından tercih edilen yöntemlerdir.

Piyasa araştırmaları, mevcut piyasa katılımcılarının genel bakış açısı, söz konusu benzer piyasada benzer gayrimenkul türüne ilişkin yapılmış analizler ve piyasa tarafından kabul edilen



değerleme yaklaşımı olarak pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımının ele alınması gerektiği kanaatine varılmıştır.

Değerleme yaklaşımları ile ulaşılan sonuçlar aşağıdaki gibidir;

Değerleme Yaklaşımları Sonuçları	TL	USD	EURO
Pazar yöntemi	19.000.000	3.599.000	3.140.000
Gelir yöntemi	20.465.000	3.876.000	3.383.000

- 21 Aralık 2018 tarihli TCMB Satış Kuru 1 USD= 5,28, 1 Euro= 6,05 TL alınmıştır.
- Döviz cinsinden hesaplamalar yuvarlatılmış olarak belirtilmiştir.

Pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı doğrudan piyasa verilerinin baz alınması ve verilerin yeterli ve güçlü düzeyde olması nedeni ile öncelikli olarak ve tek başına irdelenmiş olup, özellikle değerleme konusu işyeri nitelikli ve ofis kullanımına uygun veya ofis kullanımlı taşınmazların ve dükkanların bağımsız bölüm bazında pazarlanması halindeki durumu da daha doğru yansıttığı kanaati oluşmuştur.

SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkanları, yola cephesi ve uzaklığı, alansal büyüklüğü, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da dikkate alınarak Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

Değerleme çalışmasına konu ve rapor içerisinde detayları belirtilen gayrimenkullerin değerleme tarihi itibarı ile değeri **19.000.000.- TL (Ondokuzmilyon.-TürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

Takdir Edilen Değer	KDV Harfç	KDV Dahil
Takdir edilen değer (TL)	19.000.000	22.420.000

- KDV oranı %18 alınmıştır.
- Bu bölüm rapor içerisinde belirtilen açıklamalardan bağımsız olarak kullanılamaz.
- Değer, rapor içerisinde açıklanan değer tanımı ve varsayımlar doğrultusunda belirtilmiştir.
- Yukarıda takdir edilen değer Pazar Değeri tanımı esas alınarak poşin satışa esas olarak takdir edilmiştir.
- El değıştirme işlemlerinden doğabilecek tüm vergi harçlar hariçtir.

26.04.2014 tarihli ve 28983 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli ve 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre değerleme konusu taşınmazların fiiliyattaki kullanımları (ofis kullanımları) dikkate alınarak bağımsız bölümler için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

Sigortaya Esas Değerler

Açıklama	İnşaat Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Sigortaya Esas Değer (TL)
Yapının tamamı	11.640	1.177	13.700.280



SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bölgesel analizler, araştırmalar ve çalışmalar yapılmıştır. Değerleme çalışması genel olarak bölgeden ve resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda yapılan analizler ile sonuçlandırılmıştır. Tüm bu bilgilerin doğruluğu kabul edilerek yapılan analizler, farklı yaklaşımlar çerçevesinde yorumlanmış ve elde edilen veriler yukarıda açıklandığı üzere nihai haline kavuşturulmuştur. Değerleme çalışmasında kullanılan yaklaşımlarda piyasa destekli verilerin baz alınması prensibi ile hareket edilmiş ve piyasa aktörlerinin genel tutumu ve gayrimenkullerin cazibesi analizler aşamasında göz önünde bulundurulmuştur.

Değişik değerlendirme yaklaşımlarından elde edilen sonuçların büyük farklılıklar içermemesinin yanı sıra, genel olarak piyasanın bağımsız bölüm el değiştirmelerinde pazar yaklaşımını dikkate alması nihai değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.

ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Hazırlanan bu değerlendirme raporunda taşınmazların vasfı dikkate alınarak asgari bilgilere ilişkin konu başlıklarının tamamına değinilmiştir.

YASAL İZİNLER VE SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GÖRÜŞ

Taşınmazların resmi kurumlardaki kayıtları ve belgeleri incelendiğinde, taşınmazların satışına veya tasarrufuna engel teşkil edecek nitelikte bir kısıtlılığa rastlanmamıştır.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazları kapsayan ana yapıya ilişkin yapı kullanma izin belgesi mevcuttur ve tapu kayıtlarında tasarrufu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. Bu çerçevede, imar bilgileri ve yasal belgeleri ile mülkiyet ve tapu kayıtları açısından yapılan incelemelere göre Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı, tapu kayıtlarında "işyeri" ve "trafo" vasıfları göz önüne alındığında SPK mevzuatı çerçevesinde tasarrufuna engel teşkil edecek hukuki bir kısıtlılık olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerlemeyi Gerçekleştiren Değerleme Uzmanları

Cemal Bahadır SAYGILI
Ziraat Mühendisi
Lisans No: 407848

Doruk YAĞIBASAN
İnşaat Mühendisi
Lisans No: 402152

Değerlemeyi Gözden Geçiren
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cüneyt KARATEPE FRICS, REV, MAİ
İnşaat Mühendisi
Lisans No: 400440



EKLER