

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.12.2021
RAPOR TARİHİ	24.12.2021
RAPOR NO	ATA-2110039
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞ MERKEZİ BİNASI (HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ)
DEĞERLEME ADRESİ	HAŞİM İŞCAN MAHALLESİ, RECEP PEKER CADDESİ, NO: 10, MURATPAŞA/ANTALYA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Çankaya Mahallesi Çankaya Caddesi No 1B/68 Çankaya/Ankara

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ATA-2110039 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1611007	ATA-1910107	ATA-2010033
Rapor Tarihi	29.12.2016	30.12.2019	30.12.2019
Rapor Konusu	13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞ MERKEZİ BİNASI (HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ)	13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞ MERKEZİ BİNASI (HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ)	13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞ MERKEZİ BİNASI (HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ)
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR - Berrin KURTULUŞ SEVER	Metin EVLEK Berrin KURTULUŞ SEVER	Ahmet Özgün HERGÜL Metin EVLEK Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	18.120.000	20.080.000	22.200.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : ANTALYA
İlçesi : MURATPAŞA
Bucağı :
Mahallesi : HAŞİMİŞCAN
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 8989
Parsel No : 16
Alanı : 2.012,00 m²
Vasfı : BETONARME BİNA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : ATA KULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü Takbis sistemi üzerinden 15.10.2021 tarihinde alınmış olan ve müşteri tarafından tarafımıza ibraz edilen taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde;

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Eklenti: E1-E2 özel depo

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili belediyeden alınan 14.10.2021 tarihli ekte sunulan belgeye göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

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

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

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

Ancak değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın, yukarıda belirtilen yeni imar plan değişikliği yapılaşma şartlarının geçerli olduğu, söz konusu taşınmazın yıkılıp yeniden inşaa edilmesi durumunda mevcut imar koşullarına göre inşaa edilmesi gerektiği muhakkak olup, mevcut yapının yapı kullanma izin belgesinin bulunmasından dolayı yapı ömrü süresince kazanılmış hakkı bulunduğu öğrenilmiştir. Bu nedenle mevcut imar durumunun taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Bununla birlikte son üç yılda imar planında herhangi bir değişiklik bulunmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

2.3.5 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

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

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

Mevcutta bina dahilindeki dükkan vasıflı 1 nolu bağımsız bölüm Migros Alışveriş Merkezi tarafından; dükkan vasıflı 2 nolu ve işyeri vasıflı 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 nolu bağımsız bölümler Çağdaş Eğitim Kurumları tarafından kullanılmaktadır. Dükkan vasıflı 3 nolu bağımsız bölüm ise "The Lux" isimli cafe olarak kullanılmaktadır. 13 nolu bağımsız bölüm trafo vasıflı olup, iş merkezinin ortak kullanımına yönelik olarak kullanılmaktadır.

Ana Taşınmaz Özellikleri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bağımsız Bölüm Özellikleri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

Binanın Genel Özellikleri

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

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Antalya İli

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

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



Harita 1: Antalya'nın Konumu

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Antalya'nın Toplam Nüfusu 2.548.308 kişidir.

4.1.2 - Muratpaşa İlçesi

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Muratpaşa' nın Toplam Nüfusu 513.035 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

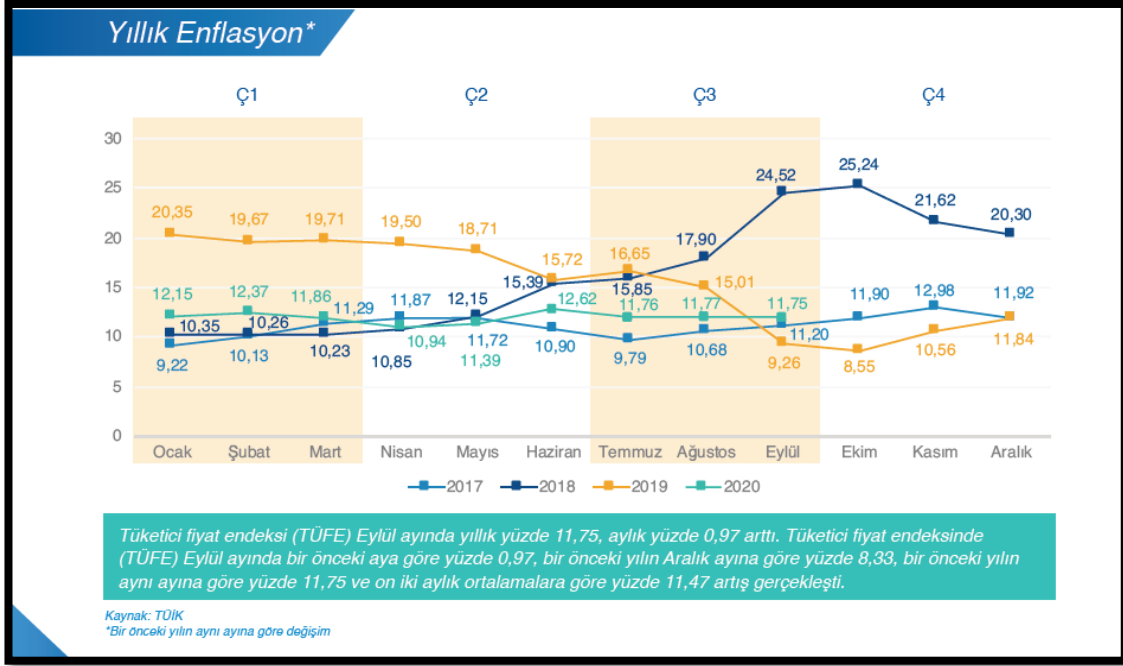
*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

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

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğerkredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	8.248	8.420	8.498
İzmir	6.814	6.878	7.074
Bursa	5.100	5.467	5.027
Antalya	4.733	5.123	4.098
Ankara	5.692	5.549	5.218
Kocaeli	4.366	4.188	4.328
Adana	3.800	4.687	3.378

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç4'20			Ç1'21			Ç2'21		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	881	18,9	25	881	18,0	25	881	18,0	25
Maslak	891	19,3	15	891	19,5	15	891	19,5	15
Z. Kuyu - Şişli Hattı	539	11,3	15	539	16,9	14	539	16,9	14
Taksim ve Çevresi	187	22,0	9	187	21,1	9	187	21,1	9
Kağıthane	302	39,0	11	302	38,8	9	302	38,8	9
Beşiktaş*	103	14,1	9	103	13,8	9	103	13,8	9
Batı İstanbul**	829	4,9	6	829	4,5	6	829	4,5	6
Cendere-Seyrantepe	422	70,0	11	422	66,7	9	422	66,7	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	105	20,4	10	105	19,8	9	105	19,8	9
Ümraniye	753	13,5	12	753	14,7	12	753	14,7	12
Altunizade	84	30,5	12	84	30,7	12	84	30,7	12
Kozyatağı	789	29,0	17	789	28,4	17	789	28,4	17
Doğu İstanbul***	583	32,2	7	583	38,1	7	583	38,1	7

2021 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 54 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %3,7 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %9,25 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

*Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Tepvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükçekirli-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 * Tek Konut Emlak

Tel 0544 544 51 61

Recep Peker Caddesi üzerinde, 2000 Plazaya 60 metre mesafede bulunan, yaklaşık 30 yıllık binanın zemin katında konumlu, toplam 210 m² kullanım alanına sahip dükkan 1.600.000 TL bedel ile satılıktır. Dükkanın içindeki kiracının aylık 5.000 TL kira bedeli verdiği beyan edilmiştir.

SATILIK	210	.-M ²	1.600.000	.-TL	7.619	.-TL/M ²
KİRALIK	210	.-M ²	5.000	.-TL	24	.-TL/M ²

2 * KW Talya

Tel 0535 040 05 29

Konu taşınmaza yakın konumda bulunan, 25 yaşındaki 4 katlı binanın 3.katında yer alan, 75 m² kullanım alanı olarak beyan edilen ofis 330.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın aylık 2.000 TL kira getirisi olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	75	.-M ²	330.000	.-TL	4.400	.-TL/M ²
KİRALIK	75	.-M ²	2.000	.-TL	27	.-TL/M ²

3 * Yavuz Emlak

Tel 0552 759 53 74

Çarşı içerisinde Atatürk Caddesi'ne çok yakın konumlu taşınmaz dersane ve kamu kurumlarına yakın konumda yer almaktadır. Atatürk Caddesi'nin arkasında yer almaktadır. Zemin katta 100 m², üst katta 90 m² alana sahip, toplamda 190 m² brüt kapalı alan ile pazarlanmakta olup dükkan niteliklidir. Taşınmaz 2.150.000 TL bedel ile satılıktır. Restoran kafe vb. kullanımlara elverişli durumdadır. Aylık 8.000 TL kira getirisi olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	190	.-M ²	2.150.000	.-TL	11.316	.-TL/M ²
KİRALIK	190	.-M ²	8.000	.-TL	42	.-TL/M ²

4 * Özulu Emlak

Tel 0533 931 72 84

Çarşı içerisinde Atatürk Caddesi'ne çok yakın konumlu, yaklaşık 30 yaşındaki binanın zemin ve asma katında konumlu, fırın ruhsatlı, toplam 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 3.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	200	.-M ²	3.500.000	.-TL	17.500	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

5 * Remax Aqua (Özkan Bey)

Tel 0532 616 26 88

Değerleme konusu taşınmazların çapraz karşısında yer alan Plaza 2000 binasının 25.000.000 TL bedelle satıldığı beyan edilmiştir. Plaza 1135 m² arsa alanına sahip olup 10 katlıdır. 2020 yılı ocak - mart arasında satıldığı bilgisi alınmıştır. Plaza benzer niteliklere sahip olup ortak alanları ile birlikte 9.000 m² olarak pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Ticari ünitelerin kendisini amorti etme sürsinin şehir merkezi içerisinde 200 ay civarında olduğu görüşü belirtilmiştir.

SATILMIŞ	9000	.-M ²	25.000.000	.-TL	2.778	.-TL/M ²
-----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

6 * Sönmez Emlak

Tel 0532 326 01 09

Konu taşınmaza yakın konumda Dönerciler Çarşısı'nın karşısında bulunan, yaklaşık 23 yıllık binanın 2.katında konumlu, 135 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 kullanımlı ofis 765.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	135	.-M ²	765.000	.-TL	5.667	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

7 * Realty World Mes Gayrimenkul

Tel 0535 844 51 46

Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, yaklaşık 30 yıllık binanın 1.katında yer alan, 110 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 1.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	110	.-M ²	1.000.000	.-TL	9.091	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

Kiralık Emsaller

8 * Tam Nokta Neo

Tel 0549 836 11 54

Doğu Garajı Mevkiinde bulunan, 17 yıllık, eğitim kurumlarına uygun olduğu beyan edilen, 6 katlı, toplam 1.300 m² kullanım alanlı bina aylık 30.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	1300	.-M ²	30.000	.-TL	23	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

9 * Tam Nokta Neo

Tel 0549 836 12 50

Doğu Garajı Mevkiinde bulunan, yeni yapılmış 8 katlı, toplam 1.350 m² kullanım alanlı plaza binası aylık 70.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	1350	.-M ²	70.000	.-TL	52	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

10 * Sahibi

Tel 0530 316 07 58

Atatürk Caddesi üzerinde yer alan, bulunduğu binanın zemin ve bodrum katında konumlu, köşe cepheli, toplam 115 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan aylık 5.250 TL bedel ile kiralıktır.

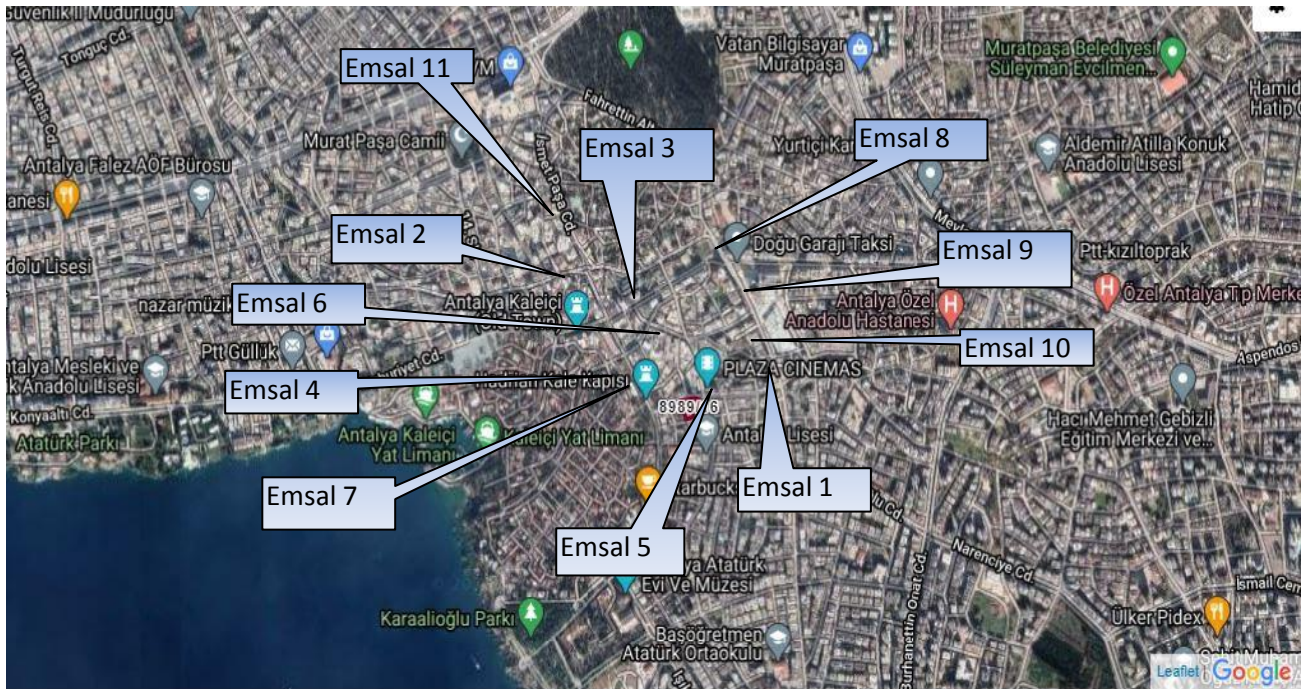
KİRALIK	115	.-M ²	5.250	.-TL	46	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

11 * Sahibi

Tel 0541 696 40 10

Konu taşınmaza yakın konumda tramvay yolu üzerinde bulunan, 1.katta yer alan, 50 m² kullanım alanlı beyan edilen 1+0 ofis aylık 2.500 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	50	.-M ²	2.500	.-TL	50	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-------	------	----	---------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (6 NOLU BAĞ.BÖL. İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		1.600.000	330.000	1.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	3.Kat	210	75	110
BİRİM M ² DEĞERİ	385	7.619	4.400	9.091
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -25%	KÜÇÜK -20%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-40%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.427	6.095	2.640	4.545

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (6 NOLU BAĞ. BÖL. İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (9)	EMSAL (11)
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		2.000 KİRALIK BENZER 0%	70.000 KİRALIK BENZER 0%	2.500 KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	Normal kat Ofis 385	75 27 KÜÇÜK -20%	1.350 52 ÇOK BÜYÜK 30%	50 50 KÜÇÜK -20%
CEPHESİ CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	BİNA YAŞI	KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -5%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		15%	40%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	54	31	73	58

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. ve 2. tabloda değerlendirilmesi yapılan taşınmazlardan 6 bağımsız bölüm numaralı bağımsız bölümün bulunduğu katla aynı kat özelliğine sahip olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, baz alınan bağımsız bölümün özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede kat irtifakı/mülkiyeti kurulmuş, benzer konumlu dükkanların konumlu olduğu caddenin ticari potansiyeline göre ara kat ofis birim m² satış fiyatlarının 4.000.-TL ile 11.000.-TL civarında; kira değerlerinin ise birim m² bazında 25.-TL ile 60.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalarda çok katlı dükkanlarda bodrum kat, asma kat ve normal kat birim değerinin zemin kat değerinden daha az olacağı görülmüştür.

Bölgede ticari binaların zemin katında yer alan büyük hacimli mağazaların birim m² satış fiyatlarının ise 6.000.-TL ile 10.000.-TL civarında, olacağı öngörülmektedir. Asma kat, bodrum kat kullanımlarından dolayı ticari büyük hacimli dükkanların paçal m² değerleri zemin kat değerine göre düşük hesaplanmaktadır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; merkezi ve ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir bölgede yer alması, ana ticaret aksı durumundaki Atatürk Caddesi' ne olan yakınlığı, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevkiî konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 6 nolu bağımsız bölümün birim m² değeri olarak yaklaşık 4.427.-TL, kira değeri olarak 54.-TL takdir edilmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin değeri bu bağımsız bölüm baz alınarak tespit edilmiştir.

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU					
Bağımsız Böl. No.	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	1.932 m ²	5.000 TL/m ²	9.660.000 TL
2	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks	388 m ²	3.800 TL/m ²	1.474.000 TL
3	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	834 m ²	5.300 TL/m ²	4.420.000 TL
4	1	İş Yeri	287 m ²	4.180 TL/m ²	1.200.000 TL
5	2	İş Yeri	350 m ²	4.130 TL/m ²	1.445.000 TL
6	3	İş Yeri	385 m ²	4.130 TL/m ²	1.590.000 TL
7	4	İş Yeri	385 m ²	4.130 TL/m ²	1.590.000 TL
8	5	İş Yeri	385 m ²	4.130 TL/m ²	1.590.000 TL
9	6	İş Yeri	385 m ²	4.130 TL/m ²	1.590.000 TL
10	7	İş Yeri	385 m ²	4.130 TL/m ²	1.590.000 TL
11	8	İş Yeri	385 m ²	4.130 TL/m ²	1.590.000 TL
12	9	İş Yeri	385 m ²	4.130 TL/m ²	1.590.000 TL
13	1. Bodrum	Trafo	10 m ²	0 TL/m ²	0 TL
TOPLAM			6.496 m ²		29.329.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda zemin katta yer alan işyerleri için bölgede kapitalizasyon oranının %4 -%7 gibi bir aralıkta olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada dükkanlar için kapitalizasyon oranı olarak % 5, ofisler için % 6 olarak kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	210	5.000	60.000	1.600.000	3,75%
Emsal 2	75	2.000	24.000	330.000	7,27%
Emsal 3	190	8.000	96.000	2.150.000	4,47%

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU							
Bağımsız Böl. No.	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Kira Değeri	Yıllık Kira Geliri (TL)	Kap. Oran	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	1.932 m ²	26,7 TL/m ²	618.758 TL	5,00%	12.380.000 TL
2	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks	388 m ²	21,2 TL/m ²	98.820 TL	5,00%	1.976.000 TL
3	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	834 m ²	29,1 TL/m ²	290.984 TL	5,00%	5.820.000 TL
4	1	İş Yeri	287 m ²	18,9 TL/m ²	65.092 TL	6,00%	1.085.000 TL
5	2	İş Yeri	350 m ²	18,9 TL/m ²	79.380 TL	6,00%	1.323.000 TL
6	3	İş Yeri	385 m ²	18,9 TL/m ²	87.318 TL	6,00%	1.455.000 TL
7	4	İş Yeri	385 m ²	18,9 TL/m ²	87.318 TL	6,00%	1.455.000 TL
8	5	İş Yeri	385 m ²	18,9 TL/m ²	87.318 TL	6,00%	1.455.000 TL
9	6	İş Yeri	385 m ²	18,9 TL/m ²	87.318 TL	6,00%	1.455.000 TL
10	7	İş Yeri	385 m ²	18,9 TL/m ²	87.318 TL	6,00%	1.455.000 TL
11	8	İş Yeri	385 m ²	18,9 TL/m ²	87.318 TL	6,00%	1.455.000 TL
12	9	İş Yeri	385 m ²	18,9 TL/m ²	87.318 TL	6,00%	1.455.000 TL
13	1.Bodrum	Trafo	10 m ²	0,0 TL/m ²	0 TL	6,00%	0 TL
TOPLAM			6.496 m ²		1.764.260		32.769.000

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Göre;

13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	29.329.000,00
--	----------------------

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımına Göre;

13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	32.769.000,00
--	----------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KİRA DEĞER TABLOSU						
Bağımsız Böl. No.	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Kira Değeri	Aylık Kira Geliri (TL)	Yıllık Kira Geliri (TL)
1	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	1.932 m ²	26,7 TL/m ²	51.563 TL	618.758 TL
2	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks	388 m ²	21,2 TL/m ²	8.235 TL	98.820 TL
3	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	834 m ²	29,1 TL/m ²	24.249 TL	290.984 TL
4	1	İş Yeri	287 m ²	18,9 TL/m ²	5.424 TL	65.092 TL
5	2	İş Yeri	350 m ²	18,9 TL/m ²	6.615 TL	79.380 TL
6	3	İş Yeri	385 m ²	18,9 TL/m ²	7.277 TL	87.318 TL
7	4	İş Yeri	385 m ²	18,9 TL/m ²	7.277 TL	87.318 TL
8	5	İş Yeri	385 m ²	18,9 TL/m ²	7.277 TL	87.318 TL
9	6	İş Yeri	385 m ²	18,9 TL/m ²	7.277 TL	87.318 TL
10	7	İş Yeri	385 m ²	18,9 TL/m ²	7.277 TL	87.318 TL
11	8	İş Yeri	385 m ²	18,9 TL/m ²	7.277 TL	87.318 TL
12	9	İş Yeri	385 m ²	18,9 TL/m ²	7.277 TL	87.318 TL
13	1.Bodrum	Trafo	10 m ²	0,0 TL/m ²	0 TL	0 TL
TOPLAM			6.496 m ²		147.022	1.764.260

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "İşyeri" niteliklidir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 13 Adet bağımsız bölümün;

24.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

29.329.000 .-TL

(Yirmi Dokuz Milyon Üç Yüz Yirmi Dokuz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

34.608.220 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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