



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

13 Adet Bağımsız Bölüm

Muratpaşa / Antalya

2022REVC305 / 30.12.2022

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Saldıray SÖKMEN,

Talebiniz doğrultusunda Muratpaşa'da konumlu olan **"13 Adet Bağımsız Bölüm"**ün pazar değerine yönelik **2022REVC305** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 2.012,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 11.640,00 m² brüt kapalı alana sahip 13 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	101.645.000.-TL	Yüzbirmilyonaltıyüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	119.941.100.-TL	Yüzondokuzmilyondokuzyüzkırkbirbinyüz.-TL
Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	437.005.-TL	Dörtüzyotuzyedibinbeş.-TL
Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	515.666.-TL	Beşyüzonbeşbinaltıyüzaltmışaltı.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 28.01.2022 tarihli sözleşmeye ve 01.11.2022 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	34
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	37
SWOT Analizi.....	47
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	49
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	62

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkullerin çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER				
RAPOR TÜRÜ	Standart			
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet			
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Konu taşınmazlardan 13 no.lu bağımsız bölüm binanın ortak kullanım alanlarından birisi olduğundan dolayı değerlendirme çalışmasında söz konusu bağımsız bölüme değer takdir edilmemiştir.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında, işin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	Haşim İşcan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, No: 10-10A-10B-101-201-301-401-501-601-701-801-901, Muratpaşa/Antalya			
TAPU KAYDI	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan Mahallesi, 8989 ada 16 parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 no.lu bağımsız bölümler			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2.012,00 m²			
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret	TAKS: 0,60	KAKS: 1,80	Hmaks: 3 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret			
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER				
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 13	Yapım yılı: 2003		
	Yol kotu üstü kat sayısı: 10	Yol kotu altı kat sayısı: 3		
	Otopark Kapasitesi: 74 araç	Asansör: 1 adet		
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan, market, dersane			
İNŞAAT ALANI	11.640 m²			
FİNANSAL GÖSTERGELER				
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,75			
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	17,4 Yıl			
DÜKKAN BİRİM DEĞERİ	1 no.lu bağımsız bölüm - 16.000 TL/m² 2 no.lu bağımsız bölüm – 12.500 TL/m² 3 no.lu bağımsız bölüm - 17.000 TL/m² 4 no.lu bağımsız bölüm – 16.500 TL/m² 5 no.lu bağımsız bölüm – 16.000 TL/m²			

	6 no.lu bağımsız bölüm – 16.000 TL/m ² 7 no.lu bağımsız bölüm - 15.500 TL/m ² 8 no.lu bağımsız bölüm – 15.500 TL/m ² 9 no.lu bağımsız bölüm - 15.500 TL/m ² 10 no.lu bağımsız bölüm – 15.500 TL/m ² 11 no.lu bağımsız bölüm - 15.500 TL/m ² 12 no.lu bağımsız bölüm – 15.500 TL/m ²
DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	1 no.lu bağımsız bölüm – 70,00 TL/m ² /ay 2 no.lu bağımsız bölüm – 55,00 TL/m ² /ay 3 no.lu bağımsız bölüm – 75,00 TL/m ² /ay 4 no.lu bağımsız bölüm – 72,50 TL/m ² /ay 5 no.lu bağımsız bölüm – 67,50 TL/m ² /ay 6 no.lu bağımsız bölüm – 67,50 TL/m ² /ay 7 no.lu bağımsız bölüm – 65,00 TL/m ² /ay 8 no.lu bağımsız bölüm – 65,00 TL/m ² /ay 9 no.lu bağımsız bölüm – 65,00 TL/m ² /ay 10 no.lu bağımsız bölüm – 65,00 TL/m ² /ay 11 no.lu bağımsız bölüm – 65,00 TL/m ² /ay 12 no.lu bağımsız bölüm – 65,00 TL/m ² /ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	101.645.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	119.941.100.-TL
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	437.005.-TL/ay
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	515.666.-TL/ay

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarihinde, 2022REVC305 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşimişcan Mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 bağımsız bölüm no.lu taşınmazların 30.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; taşınmazların GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 40293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) ve Değerleme Uzmanı Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No: 911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 02.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşimişcan Mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 bağımsız bölüm no.lu taşınmazların 30.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Konu taşınmazlardan 13 no.lu bağımsız bölüm binanın ortak kullanım alanlarındna birisi olduğundan dolayı değerleme çalışmasında söz konusu bağımsız bölüme değer takdir edilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2017	2017REVC314	Selda AKSOY Bilge BELLER ÖZÇAM	18.030.000
Rapor 2	30.12.2013	2013REVE52	Ömer Latif YALÇIN Bilge BELLER ÖZÇAM	12.920.000
Rapor 3	28.12.2012	2012REVE36	Ozan KOLCUOĞLU Hüsniye BOZTUNÇ	11.710.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi, Çankaya Caddesi, No: 1 B/68 adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

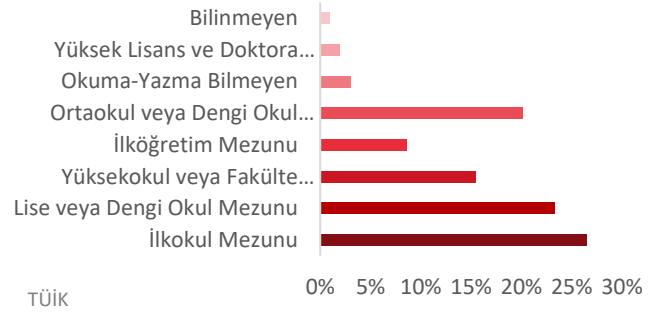
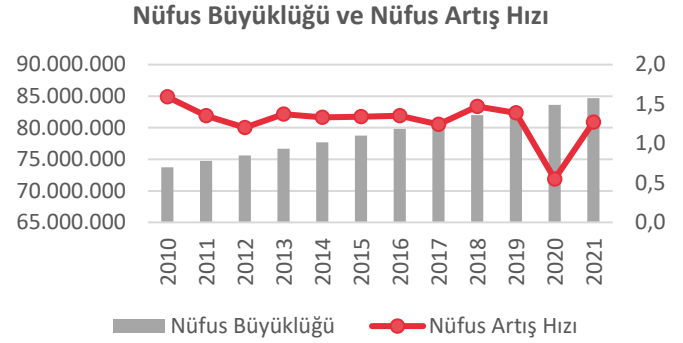
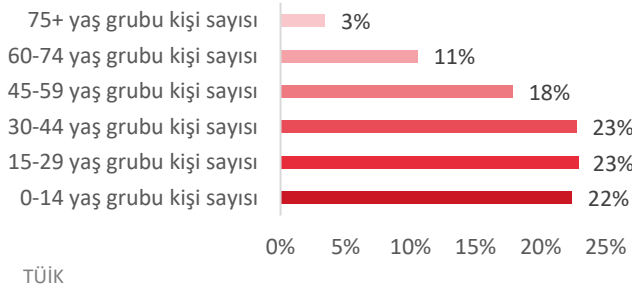
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

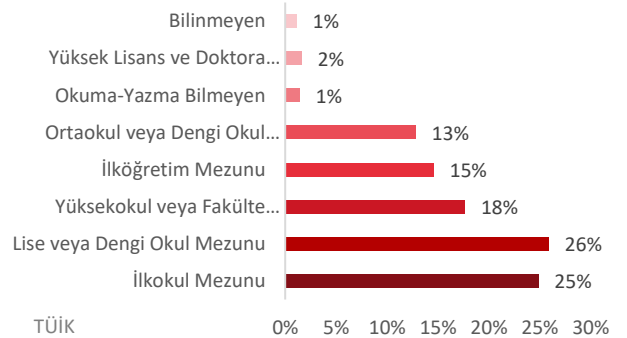
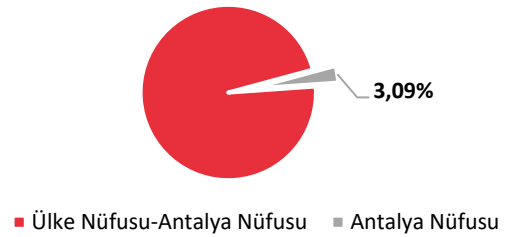
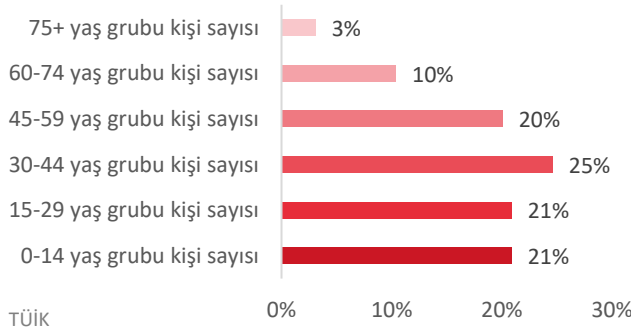
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



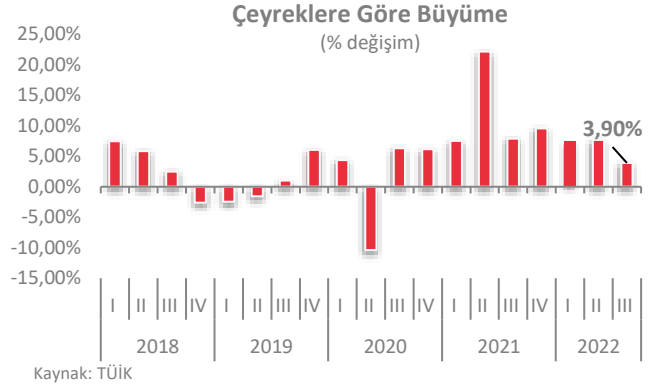
Antalya

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %3,09’unun ikamet ettiği Antalya, 2.619.832 kişi ile en çok nüfusa sahip 5. il olmuştur. Antalya nüfusu, 2021 yılında yaklaşık binde 27,7 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,06 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Antalya ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

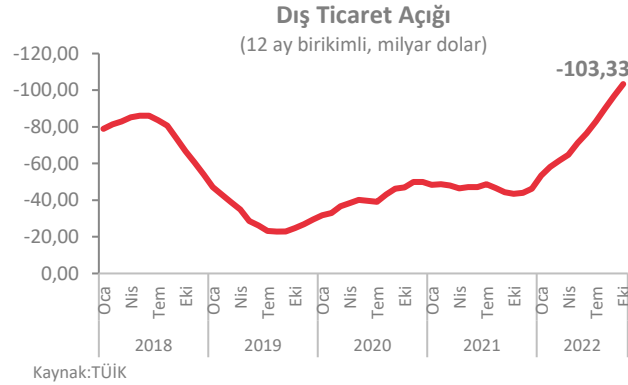
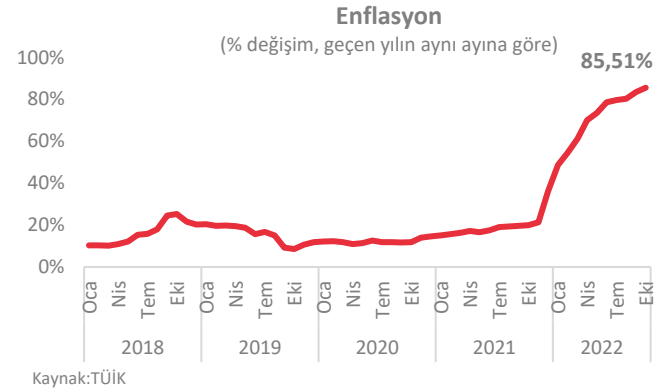


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.



Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Antalya	Antalya	Antalya
İlçesi	Muratpaşa	Muratpaşa	Muratpaşa
Mahallesi	Haşımışcan	Haşımışcan	Haşımışcan
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	-	-	-
Ada No	8989	8989	8989
Parsel No	16	16	16
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Betonarme Bina	Betonarme Bina	Betonarme Bina
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	2.012,00 m ²	2.012,00 m ²	2.012,00 m ²
Bağımsız Bölüm Blok No	-	-	-
Bağımsız Bölüm Kat No	Zemin-Galeri	Zemin-Galeri	Zemin-Galeri
Bağımsız Bölüm No	1	2	3
Bağımsız Bölüm Niteliği	İşyeri Dupleks Depolu	İşyeri Dupleks	İşyeri Dupleks Depolu
Arsa Payı	350/855	4/855	200/855
Malik / Hisse	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

İli	Antalya	Antalya	Antalya
İlçesi	Muratpaşa	Muratpaşa	Muratpaşa
Mahallesi	Haşımışcan	Haşımışcan	Haşımışcan
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	-	-	-
Ada No	8989	8989	8989
Parsel No	16	16	16
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Betonarme Bina	Betonarme Bina	Betonarme Bina
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	2.012,00 m ²	2.012,00 m ²	2.012,00 m ²
Bağımsız Bölüm Blok No	-	-	-
Bağımsız Bölüm Kat No	1	2	3
Bağımsız Bölüm No	4	5	6
Bağımsız Bölüm Niteliği	İşyeri	İşyeri	İşyeri
Arsa Payı	44/855	32/855	32/855
Malik / Hisse	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

İli	Antalya	Antalya	Antalya
İlçesi	Muratpaşa	Muratpaşa	Muratpaşa
Mahallesi	Haşımışcan	Haşımışcan	Haşımışcan
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	-	-	-
Ada No	8989	8989	8989
Parsel No	16	16	16
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Betonarme Bina	Betonarme Bina	Betonarme Bina
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	2.012,00 m ²	2.012,00 m ²	2.012,00 m ²
Bağımsız Bölüm Blok No	-	-	-
Bağımsız Bölüm Kat No	4	5	6
Bağımsız Bölüm No	7	8	9
Bağımsız Bölüm Niteliği	İşyeri	İşyeri	İşyeri
Arsa Payı	32/855	32/855	32/855
Malik / Hisse	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

İli	Antalya	Antalya	Antalya
İlçesi	Muratpaşa	Muratpaşa	Muratpaşa
Mahallesi	Haşımışcan	Haşımışcan	Haşımışcan
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	-	-	-
Ada No	8989	8989	8989
Parsel No	16	16	16
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Betonarme Bina	Betonarme Bina	Betonarme Bina
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	2.012,00 m ²	2.012,00 m ²	2.012,00 m ²
Bağımsız Bölüm Blok No	-	-	-
Bağımsız Bölüm Kat No	7	8	9
Bağımsız Bölüm No	10	11	12
Bağımsız Bölüm Niteliği	İşyeri	İşyeri	İşyeri
Arsa Payı	32/855	32/855	32/855
Malik / Hisse	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

İli	Antalya
İlçesi	Muratpaşa
Mahallesi	Haşımışcan
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	8989
Parsel No	16
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Betonarme Bina
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	2.012,00 m ²
Bağımsız Bölüm Blok No	-
Bağımsız Bölüm Kat No	1. Bodrum
Bağımsız Bölüm No	13

Bağımsız Bölüm Niteliği	Trafo
Arsa Payı	1/855
Malik / Hisse	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 07.12.2022 tarih, saat 11.02-11.06 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlardan 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 no.lu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

2. no.lu bağımsız bölüm üzerinde:

Eklenti Bilgisi:

2 no.lu bağımsız bölüme ait takyidat kaydında, E1-E2 özel depo eklenti belirtmesi bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazların değerine etki eden olumsuz bir unsur bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.		Tarih: 7-12-2022-11:02					
							
Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU							
Makbuz No	Dekont No	Başvuru No					
174622936970	20221207-1753-F01323	93697					
TAPU KAYIT BİLGİSİ							
Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16				
Taşınmaz Kimlik No:	17090120	AT Yüzölçümü(m2):	2012.00				
İl/ilçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ DUBLEKS DEPOLU				
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:					
Mahalle/Köy Adı:	HAŞİMİŞCAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:					
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN-GALERİ//1				
Cilt/Sayfa No:	31/2999	Arsa Pay/Payda:	350/855				
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME BİNA				
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
39889852	(SN:5796910) ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 18-07-2003 4922	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) kGoBDUf6EI kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-12-2022-11:03



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174622936970	20221207-1753-F01323	93697

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17090121	AT Yüzölçümü(m2):	2012.00
İl/İlçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ DUBLEKS
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAŞİMİŞCAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN-GALERİ//2
Cilt/Sayfa No:	31/3000	Arsa Pay/Payda:	4/855
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME BİNA

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
1376037	Depo	EKLENTİ: E1-E2 ÖZEL DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	----------------------	-----------------------------

1 / 2

39889853	(SN:5796910) ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Yevmiye Kat Mülkiyeti Tesis 18-07-2003 4922	-
----------	---	---	-----	------	------	---	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) OMDYaAAUmd6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-12-2022-11:03



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174622936970	20221207-1753-F01323	93697

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17090122	AT Yüzölçüm(m2):	2012.00
il/ilçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ DUBLEKS DEPOLU
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAŞİMİŞCAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN-GALERİ//3
Cilt/Sayfa No:	31/3001	Arsa Pay/Payda:	200/855
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME BİNA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
39889854	(SN:5796910) ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 18-07-2003 4922	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JX09B77LPY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-12-2022-11:03



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174622936970	20221207-1753-F01323	93697

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17022566	AT Yüzölçüm(m2):	2012.00
il/ilçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAŞİMİŞCAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//4
Cilt/Sayfa No:	31/3002	Arsa Pay/Payda:	44/855
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME BİNA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
39758112	(SN:5796910) ATA KULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 18-07-2003 4922	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 13eugVRk-p kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-12-2022-11:03



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174622936970	20221207-1753-F01323	93697

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17022567	AT Yüzölçüm(m2):	2012.00
İl/ilçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAŞİMİŞCAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//5
Cilt/Sayfa No:	31/3003	Arsa Pay/Payda:	32/855
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME BİNA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
39758113	(SN:5796910) ATA KULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 18-07-2003 4922	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3fZyEGfqj7X kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-12-2022-11:04



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174622936970	20221207-1753-F01323	93697

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17090123	AT Yüzölçümü(m2):	2012.00
il/ilçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAŞİMİŞCAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//6
Cilt/Sayfa No:	31/3004	Arsa Pay/Payda:	32/855
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME BİNA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
39889855	(SN:5796910) ATA KULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 18-07-2003 4922	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) E8zI5ViFyN kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-12-2022-11:04



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174622936970	20221207-1753-F01323	93697

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17022568	AT Yüzölçüm(m2):	2012.00
İl/ilçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAŞİMİŞCAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4//7
Cilt/Sayfa No:	31/3005	Arsa Pay/Payda:	32/855
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME BİNA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
39758114	(SN:5796910) ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 18-07-2003 4922	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -m8FrqH59g kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-12-2022-11:04



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174622936970	20221207-1753-F01323	93697

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17090124	AT Yüzölçüm(m2):	2012.00
İl/İlçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAŞİMİŞCAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5//8
Cilt/Sayfa No:	31/3006	Arsa Pay/Payda:	32/855
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME BİNA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
39889856	(SN:5796910) ATA KULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 18-07-2003 4922	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VFH0L2V9Rp kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-12-2022-11:04



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174622936970	20221207-1753-F01323	93697

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17090125	AT Yüzölçümü(m2):	2012.00
İl/İlçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAŞİMİŞCAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/6//9
Cilt/Sayfa No:	31/3007	Arsa Pay/Payda:	32/855
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME BİNA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
39889857	(SN:5796910) ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 18-07-2003 4922	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SSSQIH0tZs kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-12-2022-11:05



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174622936970	20221207-1753-F01323	93697

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17090126	AT Yüzölçümü(m2):	2012.00
İl/İlçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAŞİMİŞCAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/7//10
Cilt/Sayfa No:	31/3008	Arsa Pay/Payda:	32/855
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME BİNA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
39889858	(SN:5796910) ATA KULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 18-07-2003 4922	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JqkVcdRGZF kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-12-2022-11:05



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174622936970	20221207-1753-F01323	93697

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17090127	AT Yüzölçüm(m2):	2012.00
İl/ilçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAŞİMİŞCAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/8//11
Cilt/Sayfa No:	31/3009	Arsa Pay/Payda:	32/855
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME BİNA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
39889859	(SN:5796910) ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 18-07-2003 4922	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ARzV585Qpt kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-12-2022-11:05



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174622936970	20221207-1753-F01323	93697

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17090128	AT Yüzölçümü(m2):	2012.00
İl/İlçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAŞİMİŞCAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/9//12
Cilt/Sayfa No:	31/3010	Arsa Pay/Payda:	32/855
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME BINA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
39889860	(SN:5796910) ATA KULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 18-07-2003 4922	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SLO10bmfF6 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-12-2022-11:06



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174622936970	20221207-1753-F01323	93697

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17022569	AT Yüzölçüm(m2):	2012.00
İl/ilçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	TRAFO
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAŞİMİŞCAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1BODRUM//13
Cilt/Sayfa No:	31/3011	Arsa Pay/Payda:	1/855
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME BİNA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
39758115	(SN:5796910) ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 18-07-2003 4922	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ztDpQe4fdG kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Taşınmazlara ilişkin olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 07.12.2022 tarih, saat 11.02-11.06 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtları üzerinden yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, kentsel sit alanı ve çevresini kapsamaktadır. Bu bölgede mevcut durumdan farklı olarak yapılaşma seviyesinin düşürülmesi ve yeni yapı yapılacak parsellerde konutlar için 2 katlı bitişik nizam, ticari alanlar için 3 katlı bitişik nizamlı yapılar öngörülmüştür. Taşınmazların bulunduğu yapı adasında, Recep Peker Caddesi ve Arık Caddesi'nden cephe alan parsellerin ticari kullanımında, daha alt kademeli 1291 Sokak'tan cephe alan taşınmazların konut kullanımında olması planlanmıştır.

Muratpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 02.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

8989 ada 16 parsel

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Haşim İşcan Mahallesi Kentsel Sit Alanı ve Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planı”*

Plan Onay Tarihi: 18.02.2011

Lejandi: Yeni Yapı Yapılacak Parsel – Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,60
- KAKS: 1,80
- H_{maks}: 3 kat**
- İnşaat Nizamı: Bitişik nizam

*İlgili imar müdürlüğünde yapılan görüşmelerde, ana taşınmazın koruma alan sınırı veya geçiş alanı sınırları içerisinde bulunmamakla birlikte plan onama sınırına dahil edildiği öğrenilmiştir.

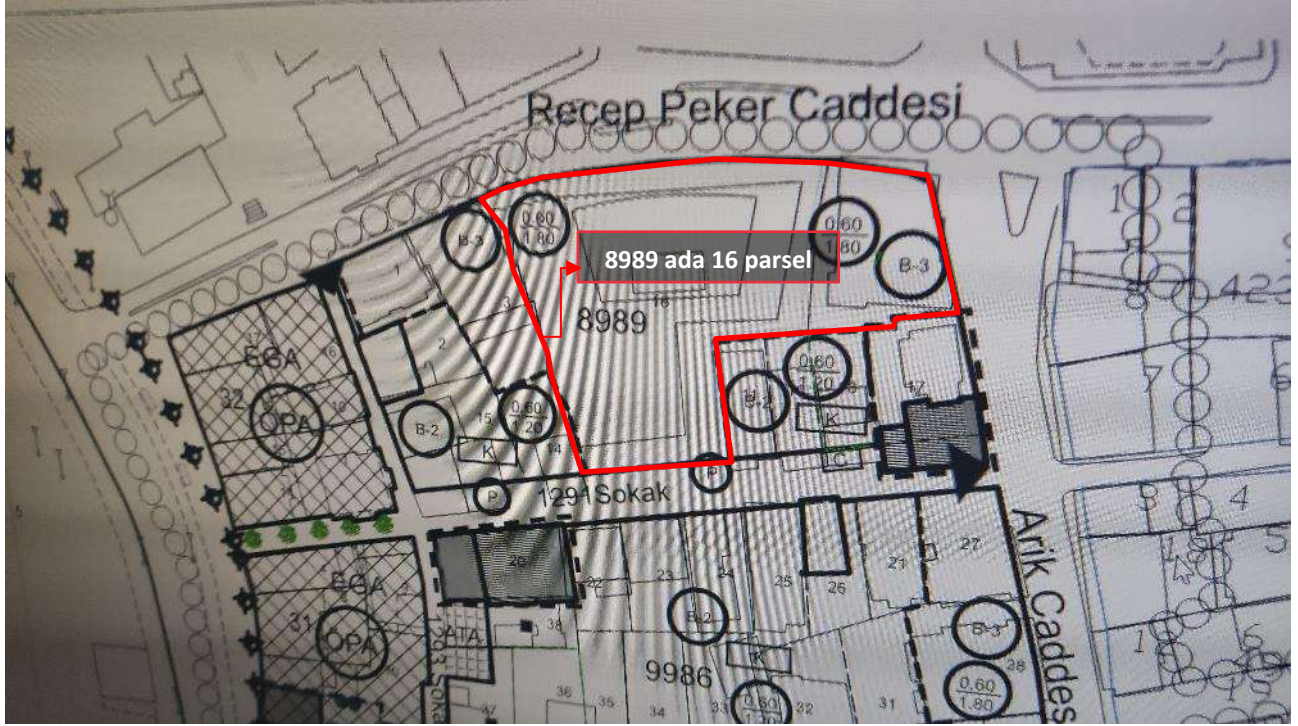
**Taşınmaz, yeni yapı yapılacak parsel lejandında kalmakta olup değerlendirme konusu parsel üzerindeki mevcut yapı yıkıldıktan sonra yeni yapılaşma koşullarının yukarıda belirtildiği gibi, 3 katlı olarak yeniden inşa edileceği öğrenilmiştir.

Plan Notları

Yeni Yapı Yapılacak Parseller:

- Planın uygulanması aşamasında, ruhsata esas olmak üzere parsel ölçeğinde detaylı zemin etütleri yaptırılmadan inşaatla başlanamaz.
- Alanda tescilli taşınmaz kültür varlığı parseli, tescilli taşınmaz kültür varlığı parseline komşu olan veya aralarından yol geçse dahil bu parsellere cephe veren parseller dışındaki parsellerde her türlü inşai ve fiziki uygulama ile yeni yapılanma gibi tüm işlemler belediyesince yürütülür.
- Planlama alanında parsellere ait tevhid işlemleri plan notları ekinde yer alan parsel listelerine göre yapılacaktır. Bu liste dışında planlama alanında ifraz ve tevhid istemleri değerlendirilemez. Ancak planlama alanının değerlendirilmesi ve sağlıklılaştırılmasına yönelik kamu alanlarının oluşması ve özel öneme sahip kamu yatırımları için AKTVKBK görüşü ve projesine göre ifraz ve tevhid yapılabilir.
- Elektrik dağıtımını sağlayan trafo binası planda belirtilen yerler dışında inşaa edilemezler. Mevcut trafoların yetersiz kalması durumunda yeni trafo alanları KUDEB görüşü alınmadan oluşturulamaz. KUDEB tarafından belirlenen tescilli ve geleneksel yapıların izlenmesinde engel teşkil eden trafoların ve ünitelerin yerleri ilgili idaresince değiştirilecektir. Yer değişiminin teknik nedenlerle sağlanamadığı koşullarda, yerinde cephe sağlıklılaştırması ile çevre uyumu sağlanacaktır. Diğer teknik altyapı tesisleri için de aynı hüküm geçerlidir.
- Planda belirtilen çöp toplama noktaları semboliktir. Alanda yapılacak kentsel tasarım projelerine göre değiştirilebilir.
- Planda aksi belirtilmediği takdirde yapı düzeni “bitişik” nizamdır.
- Planda aksi belirtilmediği takdirde;
TAKS: 0,60;
KAKS: 1,20
Kat adedi: 2 kattır. H_{maks}: 6,20 m
- Yapılarda kat yüksekliği (döşeme üstünden döşeme üstüne) 2,60 m - 3,20 m arasında olabilir. Tek katlı konut, ticaret ve hizmetler işlevi alacak yapılarda bu koşul aranmaz.

- Kentsel sit alanında yol kesiti 4 m.'nin altında olan yollarda çıkma yapılamaz. Çıkma yapılması halinde çıkmanın derinliği 50 cm'den fazla olamaz. Çıkma yapı köşelerine sıfır yaklaşamaz. Açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Çıkma yapılarının parselin her iki köşesine olan uzaklığı minimum 50 cm'dir.
- Tescilli yapılar dışında yeni yapılaşmada mülkiyet sınırı esastır. Yapıların yola yaklaşma mesafesi 0'dır.
- Kentsel sit alanında yapı girişi sahanlığı ya da merdiveni yola taşamaz. Kendi mülkiyetleri içinde çözülecektir. Yapı inşaat alanına dahil edilemezler.
- Kentsel sit alanında parsel büyüklüğü 200 m² ve üzerinde olan parsellerde bu koşul aranmaz. İki yapı yapıldığı takdirde tek yapı taban alanı 120 m²'yi geçemez 2. yapı da 1. yapı koşullarından yararlanacaktır.
- Müştemilata izin verilmez.
- Binalara kot verilmesinde yol cephesi orta noktası esas alınır. Köşe parsellerde ise geniş olan yol esas alınır.
- Eğimden kat kazanılmaz.
- Zemin katın altında, bina taban alanı kadar 1 kat bodrum yapılır. Bodrum kat iskan edilemez. Bodrum kat tabliyesi üstü yolla aynı kotta olarak ya da kot kotundan 70 cm yüksekte inşa edilebilir. Bodrum kat tabliyesi üstü yolla aynı kotta yapıldığı takdirde doğal ışık ve havalandırma sağlamak için yapılacak olan kuranglezler yol cephesinde yer alamaz.
- Kentsel Sit alanı sınırı içinde düz çatı yapılamaz. Çatı mahya kotu 4 m'yi geçmemek ve çatı eğimi %35'den fazla olmamak koşuluyla, parselin durumuna göre beşik veya kırma çatı olarak çözülecektir. Saçak genişliği en çok 0,50 cm olmalıdır. Çatı iskan edilemez. Çatı kaplaması kiremit olacaktır.
- Yapıların, mevcut durumları, alabilecekleri yeni haktan daha fazla olsa bile, yeni yapı yapmak istediklerinde plan ve plan notlarında belirtilen inşaat alanına uyacaklardır.
- Yapılarda taş malzeme kullanıldığında sıva yapılmayabilir. Sıva yapılması halinde renk serbesttir.
- Pencere ve kapılarda ahşap veya ahşap görünümlü malzeme kullanılacaktır. Pencereelerde kepenk yapılacaksa malzemesi ahşap veya ahşap görünümlü olacaktır. Belirtilen bu mimari elemanlar dışında kalıcı nitelikte hiçbir eleman eklenemez.
- Her katta 6 m²'den fazla aydınlık, ışıklık, havalandırma vb. boşluklar emsale dahildir.
- Yeni düzenleme yapılacak olan bahçelerde kullanılacak sert zemin oranı bahçe metrajının %40'ını aşamaz.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 18.02.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Haşim İşcan Mahallesi Kentsel Sit Alanı ve Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planı" kapsamında kalmakta olup olup TAKS: 0,60, KAKS: 1,80 yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazların konumlu olduğu parselin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği tespit edilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Muratpaşa Belediyesi'nde 02.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

8989 ada 16 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	08.02.1999	20	11.640,00	Yeni Yapı	3 dükkan, 9 büro, 1 trafo
Yapı Ruhsatı	08.02.1999	01/22	11.640,00	Yeni Yapı	3 dükkan, 9 büro, 1 trafo
Yapı Kullanma İzni	19.06.2003	22/18	6.496,00*	Yeni Yapı	3 dükkan, 9 büro, 1 trafo (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 no.lu işyeri, 13 no.lu trafo

*Yapı kullanma izin belgesinde belirtilen kullanım alanı, emsal alan hesabı içerisinde yer almayan hacimler düşülerek hesaplanmıştır. Değerleme çalışmasında onaylı mimari proje üzerinden hesaplanan alanlar dikkate alınmıştır.

Taşınmazın tapudaki projesi incelenmiş olup belediyedeki kat mülkiyetine esas proje ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz 29.06.2001 tarihi öncesi inşa edilmesi sebebiyle, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; “Mimari Proje”, “Yapı Ruhsatı” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu ve arşiv dosyalarında, gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

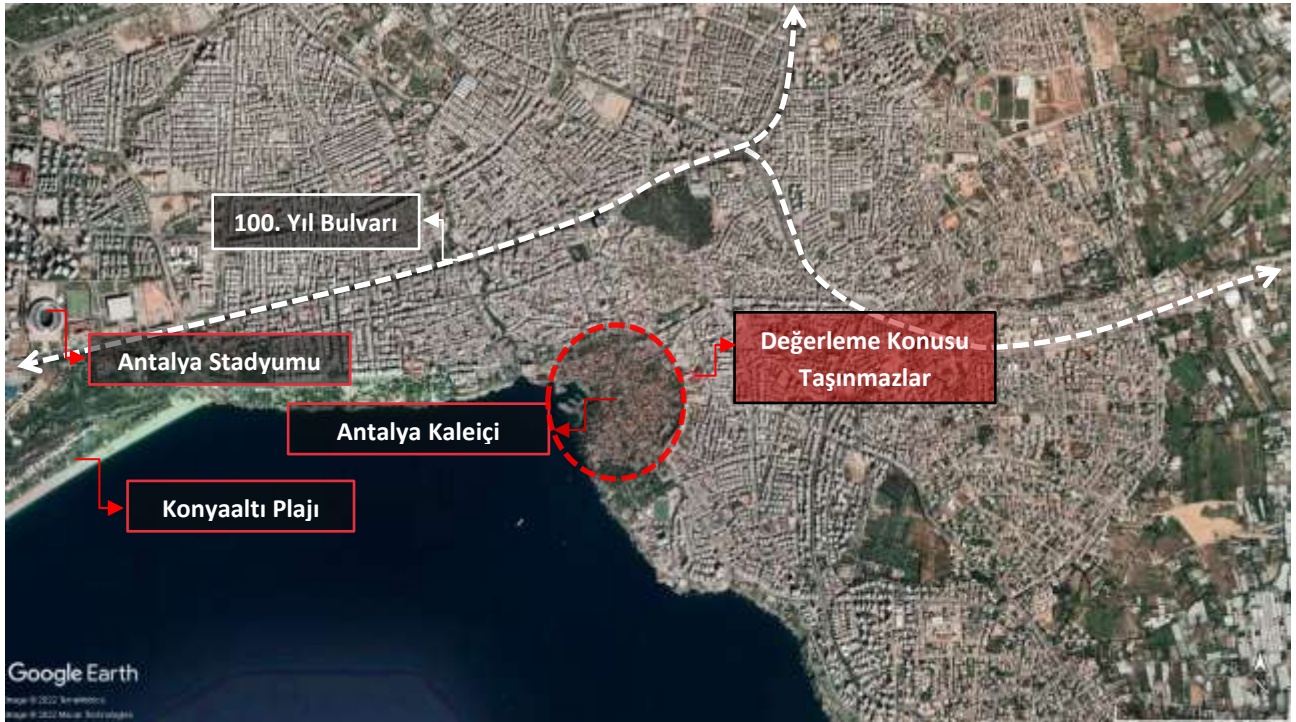
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: No: 10-10A-10B-101-201-301-401-501-601-701-801-901, Muratpaşa/Antalya

Taşınmazlar Muratpaşa ilçesinde, farklı kentsel kullanımların bir arada, birbiri ile yoğun ilişki içerisinde bulunduğu tarihi kent merkezinde yer almakta olup Kaleiçi bölgesine sınır konumdadır. Tarih boyunca çeşitli uygarlıklara ev sahipliği yapmış olan Kaleiçi, Antalya kentinin tarihi kent çekirdeğidir. Taşınmazların konumlu olduğu Haşim İşcan Mahallesi 1980’li yıllarda koruma amaçlı imar planları ile mevcut tarihi kentsel dokusu korunmaya çalışılmış olsa da güncel durumda tarihi kimliği bozulmuş bir alan haline evrilmiştir.

Antalya ili, sahip olduğu doğal, kültürel ve tarihsel değerler ile önemli bir turizm kentidir. Turizmin hakim sektör olduğu il, aynı zamanda tarımsal faaliyeti ile de Türkiye’nin en çok örtü altı tarımı üretim alanı olarak bilinmektedir.

Ana taşınmazın konumlu olduğu bölge aynı zamanda kentin ticari merkezidir. Yakın bölgesinde taşınmazlar ile benzer nitelikte, mağazalar, ofis binaları ve iş merkezleri olmakla birlikte tarihi Karakaş Camisi, Hadrian Kale Kapısı, Antalya Lisesi gibi bilinirliği yüksek yapılar da yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Kaleiçi	0,10 km
Cumhuriyet Meydanı	0,40 km
Antalya Valiliği	1,00 km
Fraport TAV Antalya Havalimanı	8,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan Mahallesi, 8989 ada 16 parsel, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında iş yeri olarak projelendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konum tespiti, belediye ve tapuda bulunan kat mülkiyetine esas proje üzerinden yapılmıştır.

Onaylı mimari projesine göre değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana taşınmaz 2.012 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmıştır. Söz konusu ana taşınmaz 3 adet bodrum kat, zemin kat, galeri kat ve 9 normal kattan oluşmakta olup 39,20 m yüksekliğe ve toplam 13 bağımsız bölüme sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge ofis kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya Recep Peker Caddesi'nden giriş sağlanmaktadır. Ana taşınmaz doğal taş ve cam cephe kaplamalıdır.

3. Bodrum Kat:

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz, onaylı mimari projesine göre 3. bodrum katı sığınak ve 40 araç kapasiteli otopark alanlarından oluşmakta olup toplam 1.923 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde 3. bodrum katın yasal durumu ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu 3. bodrum katında zeminler şap beton, duvarlar sıva üzeri boya, tavan sıva niteliğinde olup doğramalar alüminyum malzemedendir.

2. Bodrum Kat:

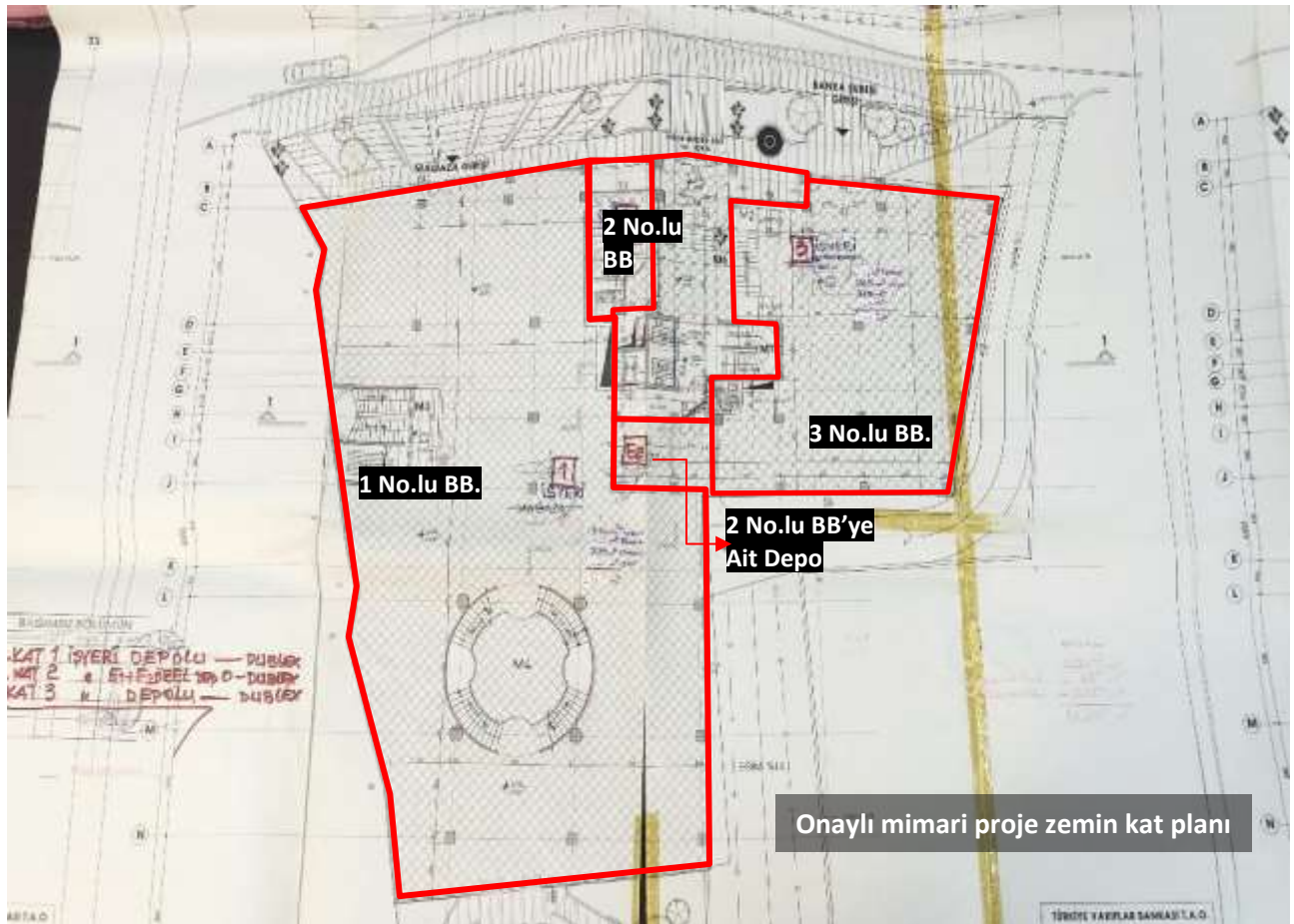
Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katı 36 araç kapasiteli otopark ve 1 no.lu bağımsız bölüme ait depo eklentisinden oluşmaktadır. 1 no.lu bağımsız bölüme ait depo hacmi 439 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. 2. bodrum kat toplam 1.903 m² kapalı kullanım alanına sahip olup mevcut durumu ile yasal durumu uyumludur. Söz konusu 2. bodrum katında zeminler şap beton, duvarlar sıva üzeri boya, tavan sıva niteliğinde olup doğramalar alüminyum malzemedendir. 1 no.lu bağımsız bölüme ait depo hacmine giriş, 2. bodrum kattan sağlanmakta olup bağımsız bölüm ile söz konusu depo alanı arasında direkt geçiş bulunmamaktadır.

1. Bodrum Kat:

Onaylı mimari projesine göre 1. bodrum katı otopark, sığınak, elektrik odası, 13 no.lu bağımsız bölüm (Trafo), 2 no.lu bağımsız bölüme ait depo ve 3 no.lu bağımsız bölüme ait depo hacimlerinden oluşmaktadır. 2 no.lu bağımsız bölüme ait depo hacmi 261 m², 3 no.lu bağımsız bölüme ait depo hacmi 254 m² kapalı kullanım alanına ve 13 no.lu bağımsız bölüm 10 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Söz konusu 1. bodrum kat toplam 1.887 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde, sığınak hacminin otopark ve teknik oda olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. 1. bodrum katında alansal herhangi bir büyüme gerçekleştirilmemiş olup iç hacimsel değişiklikler yapılmıştır. Söz konusu 1. bodrum katında zeminler şap beton, duvarlar sıva üzeri boya, tavan sıva niteliğinde olup doğramalar alüminyum malzemedendir.

Zemin Kat:

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre zemin katında 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler, üst katlara erişim sağlayan hol alanı ve merdiven, 3 adet asansör ve 2 no.lu bağımsız bölüme ait depo hacmi yer almaktadır. Ana taşınmazın zemin katı toplam 1.224 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Üç adet bağımsız bölüme de Recep Peker Caddesi üzerinden ayrı giriş sağlanmaktadır. 1 no.lu bağımsız bölüm zemin katta 714 m², 2 no.lu bağımsız bölüm 39 m², 3 no.lu bağımsız bölüm 265 m² ve depo hacmi 49 m² kapalı kullanım alanına sahiptir.



1 No.lu Bağımsız Bölüm:

1 no.lu bağımsız bölümün zemin katı market olarak kullanılmaktadır. Ayrıca galeri katta depo ve yönetim ofisi olarak kullanılan bir bölümü daha bulunmaktadır. Söz konusu galeri katı ile zemin katı arasında erişim merdivenler ile sağlanmaktadır. Söz konusu katlar arasında yer alan bir adet servis asansörü bulunmaktadır. Mahalinde yapılan incelemelerde yapılan tespitlere göre, 1 no.lu bağımsız bölümünde zemin seramik, duvarlar sıva üzeri boya ve tavan boya niteliğindedir. Aydınlatma floresanlar ile sağlanmış olup doğramalar alüminyum malzemedendir. 1 no.lu bağımsız bölüm mevcut durumda onaylı mimari projesi ile uyumlu vaziyettedir. 2. bodrum katta, 1 no.lu bağımsız bölüme ait 439 m² kapalı kullanım alanını bulunmaktadır.

2 No.lu Bağımsız Bölüm:

Ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre 2. no.lu bağımsız bölüme giriş ana giriş kapısına açılan holden sağlanmaktadır. Zemin katta tek hacimli olan 2 no.lu bağımsız bölüm asansör ve merdivenlerinin güneyinde bir adet depo eklentisine sahiptir. Söz konusu ana taşınmazın giriş holünde 3 adet asansör ve üst katlara erişim sağlayan merdiven elemanı yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde 2 no.lu bağımsız bölüm ve üst katlarda yer alan 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 no.lu bağımsız bölümlerin ortak kullanıldığı, bu nedenle ana taşınmaz giriş alanı ile 2 no.lu bağımsız bölümün birleştirildiği tespit edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümler temel lise olarak işlevlendirilmiştir. Ana taşınmaza giriş Recep Peker Caddesi üzerinde otomatik açılır kapanır cam kapıdan sağlanmaktadır. Söz konusu bölümde zeminler seramik, duvarlar sıva üzeri boya ve tavan sıva üzeri boya niteliğindedir. Aydınlatma floresanlar ile sağlanmış olup doğramalar ahşap ve alüminyum malzemedendir. 2 no.lu bağımsız bölüme ait iki adet depo eklentisi bulunmakta olup bu alanlardan biri bodrum katında, biri zemin kattadır. 1. bodrum katta 2 no.lu bağımsız bölüme ait 261 m² depo hacmi bulunmaktadır. Bu depo alanına giriş birleştirilen ortak giriş alanından sağlanmaktadır. Zemin kattaki depo eklentisi ise 49 m² kapalı kullanım alanına sahiptir.

3 No.lu Bağımsız Bölüm:

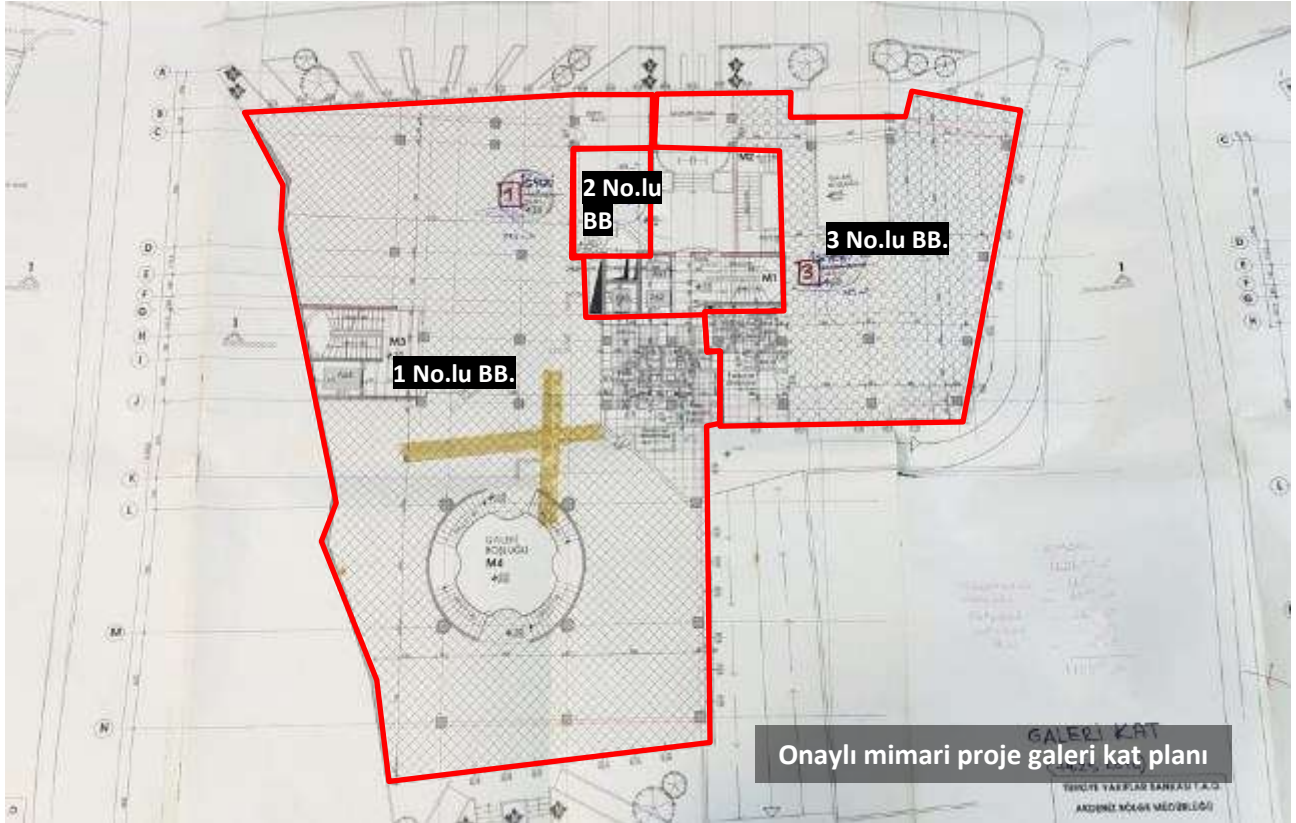
Ana taşınmazın zemin katında doğu bölümde 3 no.lu bağımsız bölüm konumlandır. Onaylı mimari projesine göre 3 no.lu bağımsız bölüm zemin katta 265 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Ayrıca zemin kat ile galeri kat arasında erişim sağlayan bir adet merdiven elemanı bulunmaktadır. Mevcut durumda aktif kullanım dışında olan 3 no.lu bağımsız bölümün tüm cepheleri cam vitrin ile kaplanmış vaziyettedir. Onaylı mimari projesinde giriş bölümü olarak işlenen, Recep Peker Caddesi'ne bakan cephesinde metal aksan ve cam malzeme ile oluşturulmuş, üstü tente ile kapatılmış teras alanı mevcuttur. 3. bodrum katında 3 no.lu bağımsız bölüme ait depo hacmi 254 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Söz konusu bodrum katındaki bölüme giriş binanın ortak girişinden sağlanmakta olup 3 no.lu bağımsız bölümden direkt geçiş bulunmamaktadır.

Galeri Kat:

Ana taşınmazın galeri katında 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümlere ait 3 adet hacim yer almaktadır. 1 no.lu bağımsız bölümün eki niteliğinde 779 m² kapalı kullanım alanına sahip depo bölümü bulunmaktadır. Söz konusu eklenti depoda yönetim ofisi, soyunma odaları, WC, sistem odası, temizlik odası ve depo bölümleri yer almaktadır. Depo bölümünde birinci kat ile arasında yer alan 6,00 m çapında oval galeri boşluğu bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde onaylı mimari projesinden farklı olarak soyunma odalarına giriş depo bölümünden kaldırılarak hol bölümünden verilmiştir. Söz konusu bölümde kullanıma yönelik iç değişiklikler yapılmış olmasına rağmen alansal bir büyüme söz konusu değildir.

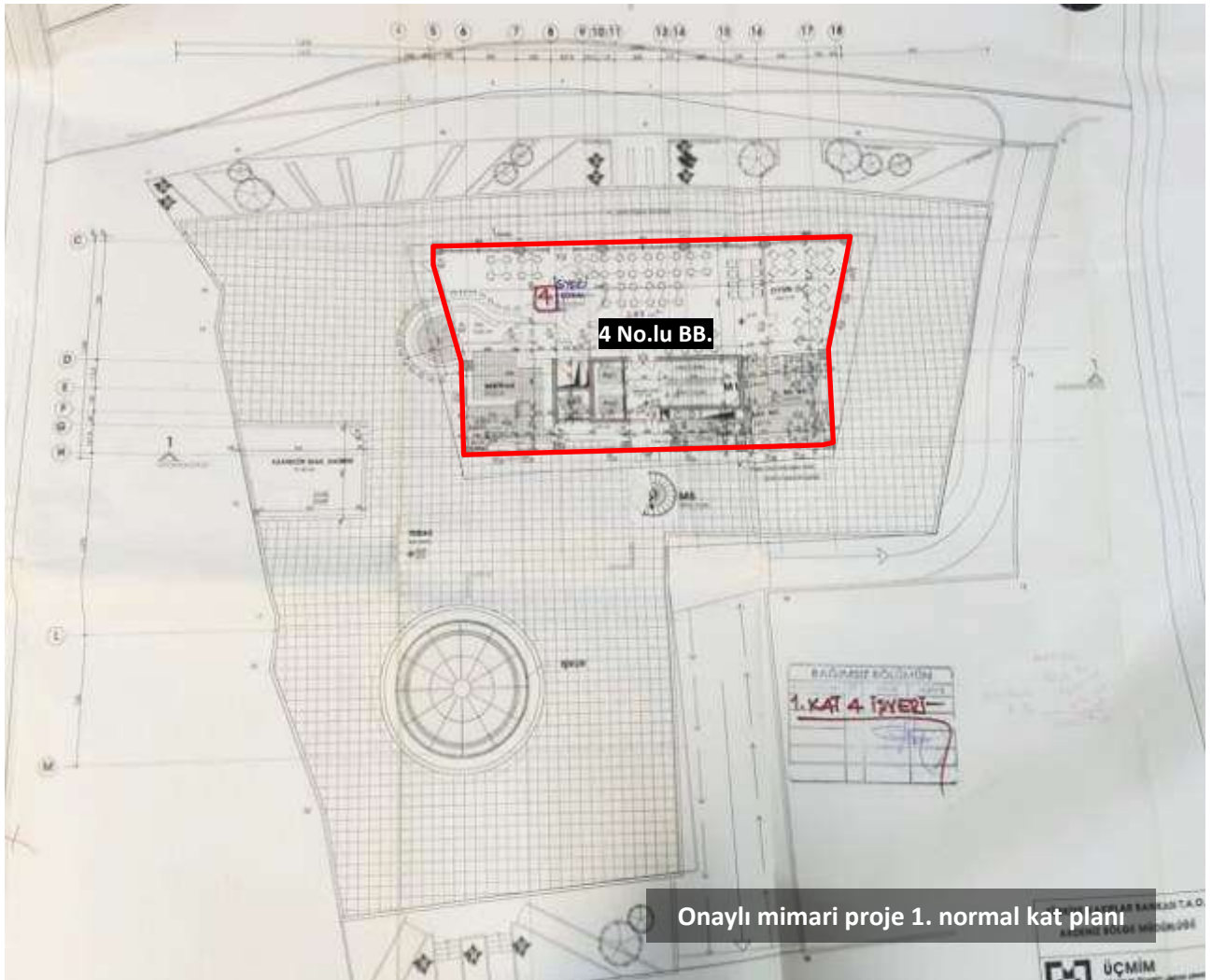
Onaylı mimari projesinde galeri katında 2 no.lu bağımsız bölüme ait 39 m²lik bir bölüm yer almaktadır. Söz konusu bölüme oval bir merdiven ile erişim sağlanmaktadır. Mevcut durumda yapılan incelemelerde söz konusu bölümün yıkıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu alan değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

Onaylı mimari projesinde galeri katında 3 no.lu bağımsız bölüme ait müdür odası, işyeri, soyunma odaları ve WC hacimleri yer almaktadır. Söz konusu bölüm yasal ve mevcut durumda toplam 315,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir.

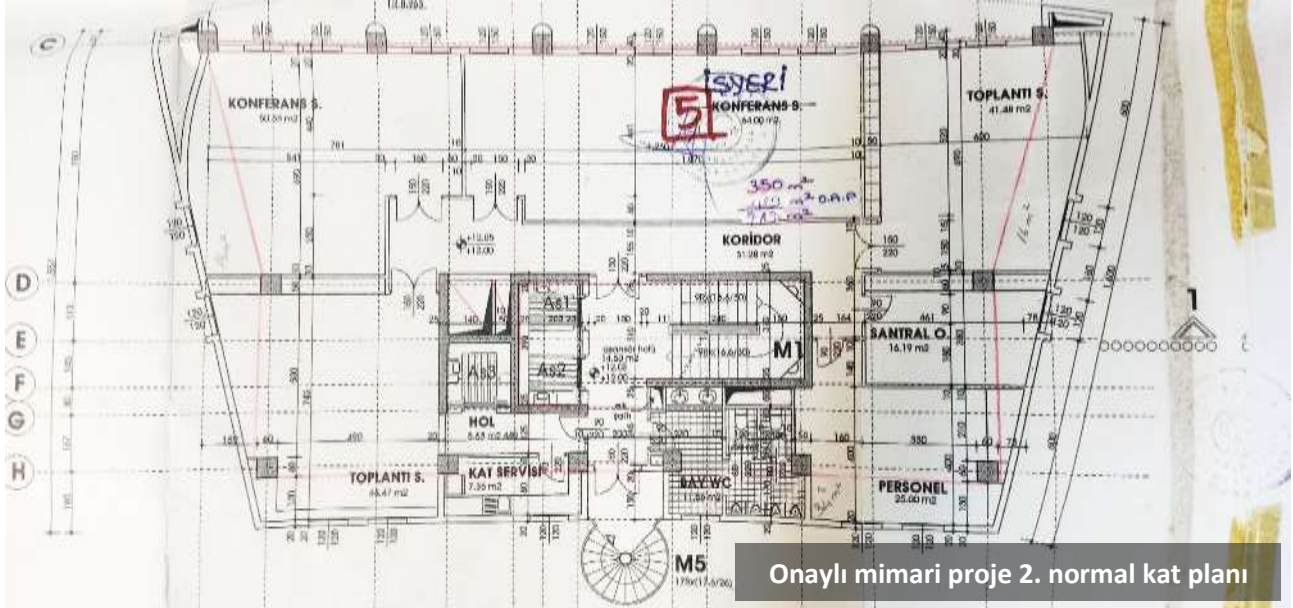


Normal Katlar:

Ana taşınmazın 1. katında değerlendirme konusu 4 no.lu bağımsız bölüm konumlandır. 4 no.lu bb onaylı mimari projesine göre oyun odası, işyeri, mutfak, soğuk oda ve WC hacimlerinde oluşmaktadır. Onaylı mimari projesinde 287,00 m² kapalı kullanım alanına sahip olan 4 no.lu bağımsız bölüm mevcut durumda müdür odası, kurucu odası, öğrenci işleri, WC, mutfak alanlarından oluşmaktadır. Ayrıca ana taşınmazın güney cephesinde açık öğrenci kantini olarak kullanılan teras alanı yer almaktadır. Teras alanında prefabrik çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş 130 m² kapalı alana sahip bir adet kantin bölümü mevcut olup onaylı mimari projesinde işli değildir. Ayrıca teras alanında beden eğitim salonu olarak kullanılan üzeri alüminyum sac panel ile kapatılarak eklenti bir bölüm yaratılmıştır. Teras alanında bulunan prefabrik kantin eklentisi dışı alansal olarak herhangi bir büyüme bulunmamaktadır. Teras alanı, değerlendirme çalışmasında şerefiye değeri olarak dikkate alınmıştır.

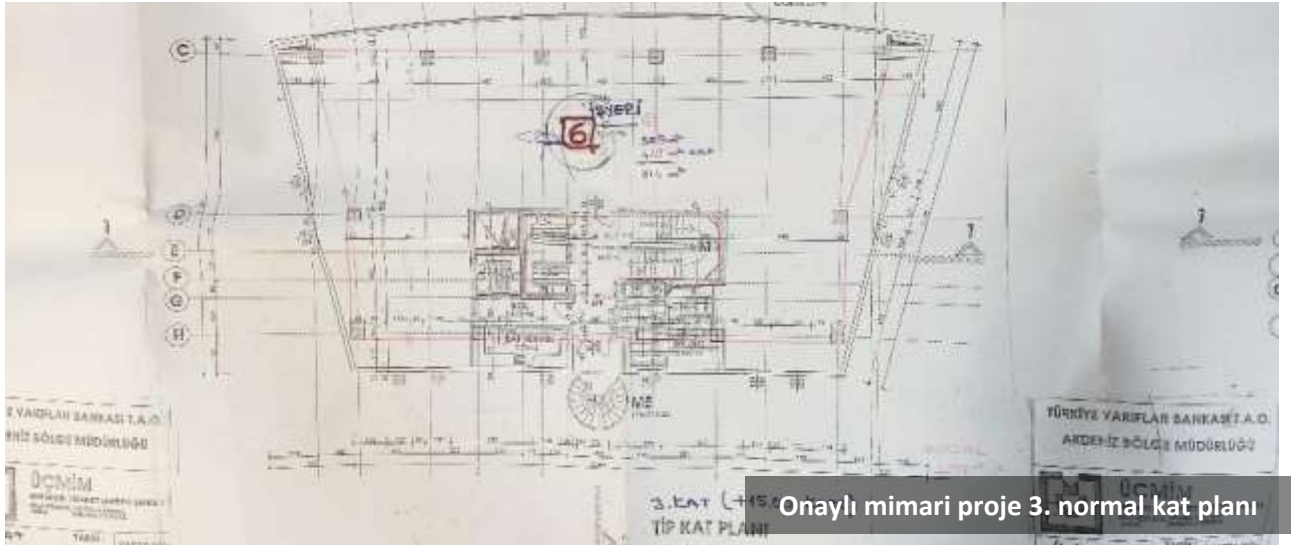


Onaylı mimari proje 1. normal kat planı



Ana taşınmazın 2. katında değerlendirme konusu 5 no.lu bağımsız bölüm konumlandır. Onaylı mimari projesine göre işyeri, 2 adet toplantı odası, santral odası, personel odası, WC ve konsferans salonu hacimlerinden oluşmaktadır. Onaylı mimari projesinde 350,00 m² kapalı kullanım alanına sahip olan 5 no.lu bağımsız bölümde, mevcut durumda rehberlik odası, doktor odası, bilgi işlem, 4 adet sınıf ve 2 adet WC hacmi yer almaktadır. Söz konusu kat alanı onaylı mimari projesi ile uyumludur.

Ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre 3, 4, 5, 6, 7, ve 8. katları benzer kat planına ve iç niteliğe sahiptir.

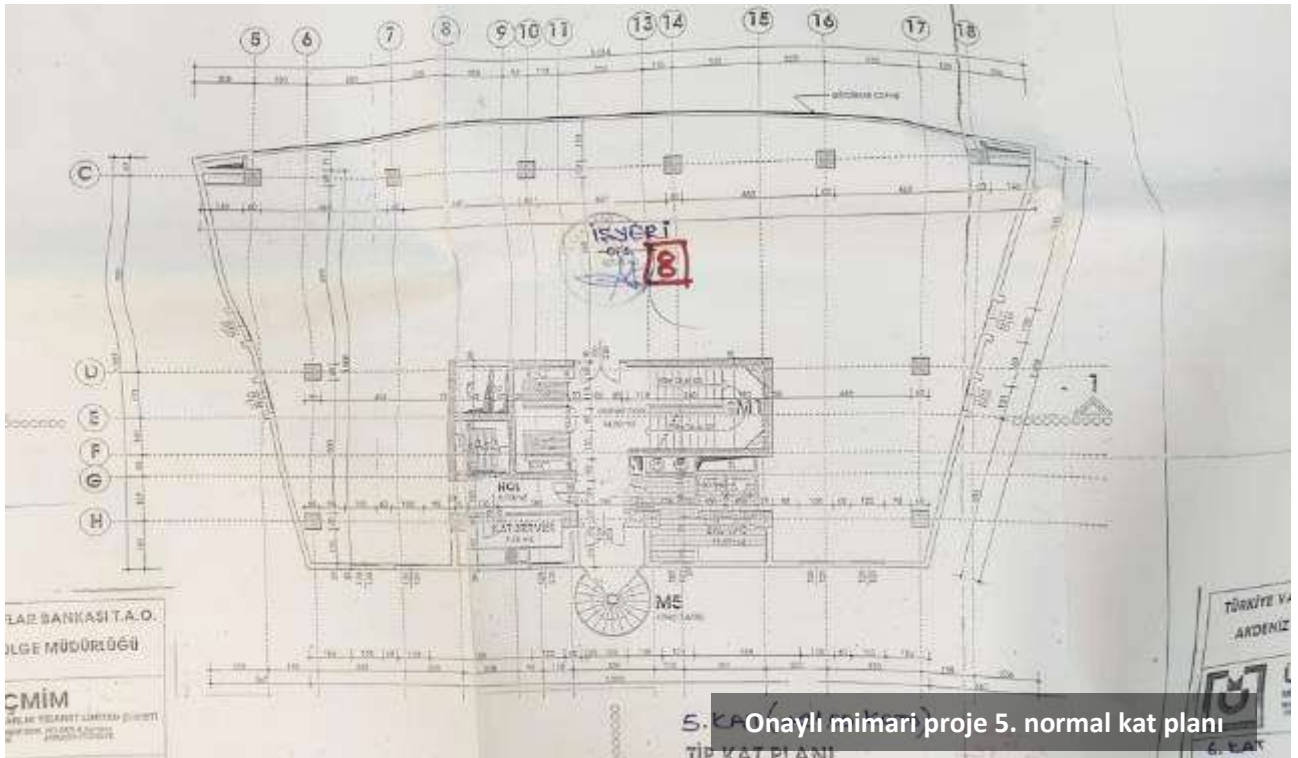
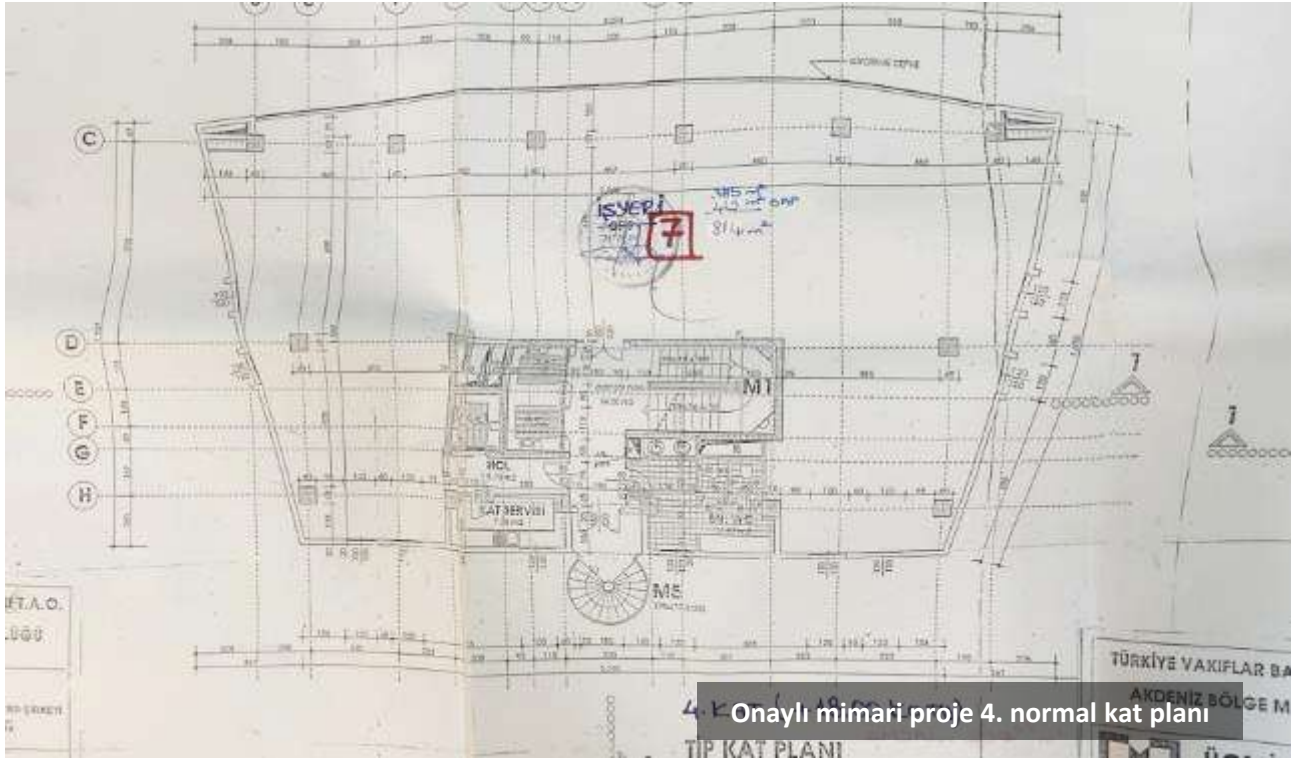


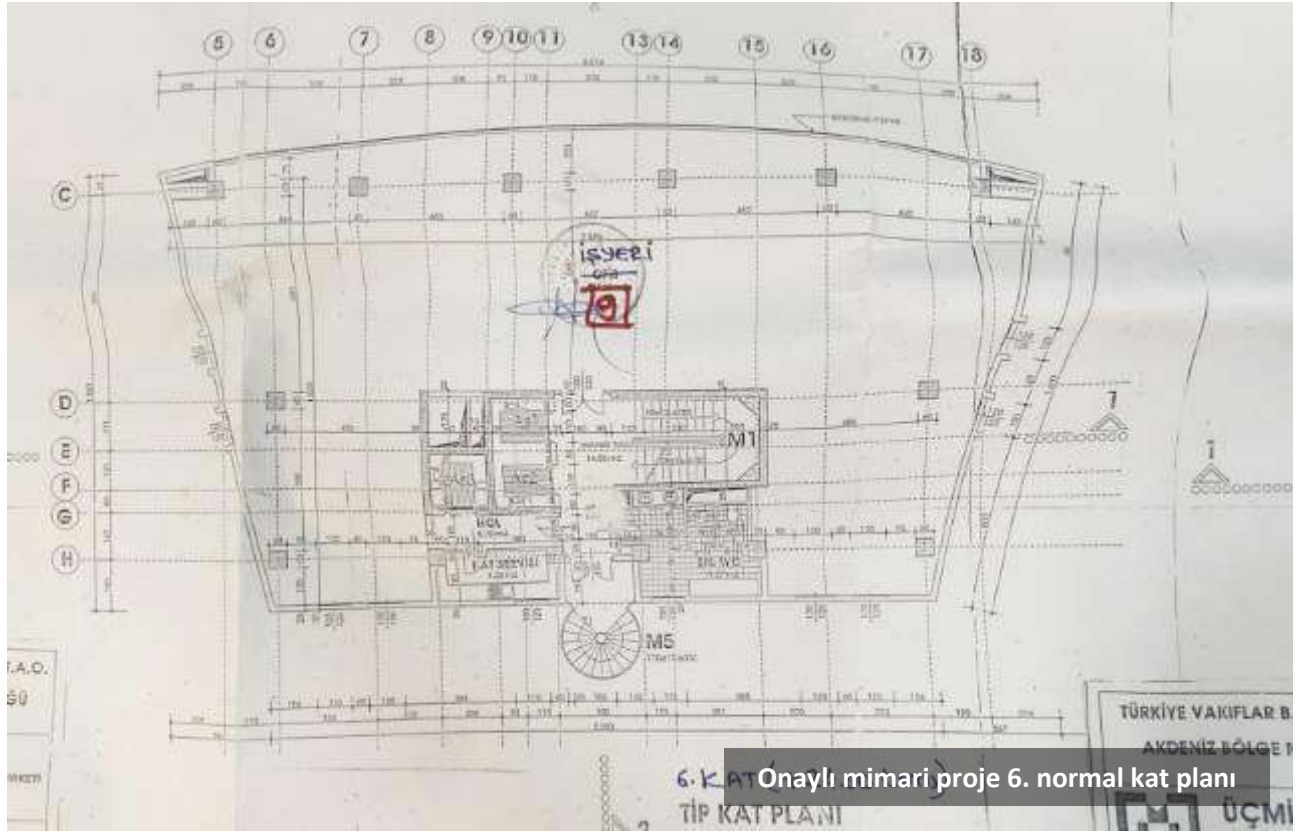
Güney cephesinde bina çekirdeği ve etrafını saran işyeri hacmi şeklinde bir tasarıma sahiptir. Bina çekirdeği kısmında merdiven elemanı, 2 adet asansör ve 2 adet WC hacmi yer almaktadır. Her bir kat alanı 403,20 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. 3. katta 6 no.lu bağımsız bölüm, 4. katta 7 no.lu bağımsız bölüm, 5. katta 8 no.lu bağımsız bölüm, 6. katta 9 no.lu bağımsız bölüm, 7. katta 10 no.lu bağımsız bölüm, 8. katta 11 no.lu bağımsız bölüm konumlandır. Mevcut durumda yapılan tespitlerde 3, 4, 6, 7 ve 8. katlarda onaylı mimari projesinden farklı olarak tek hacimli görünen işyeri bölümünde 6 tane derslik ve 1 adet danışma bölümü oluşturulmuştur. Söz konusu katlarda kullanıma yönelik hacimsel değişiklikler yapılmış olup alansal bir büyüme söz konusu değildir. 5. katta onaylı mimari projesinden farklı olarak tek hacimli görünen işyeri bölümünde öğretmen odası, çay ocağı, test odası, müdür yardımcısı odası ve 3 adet derslik oluşturulmuştur.

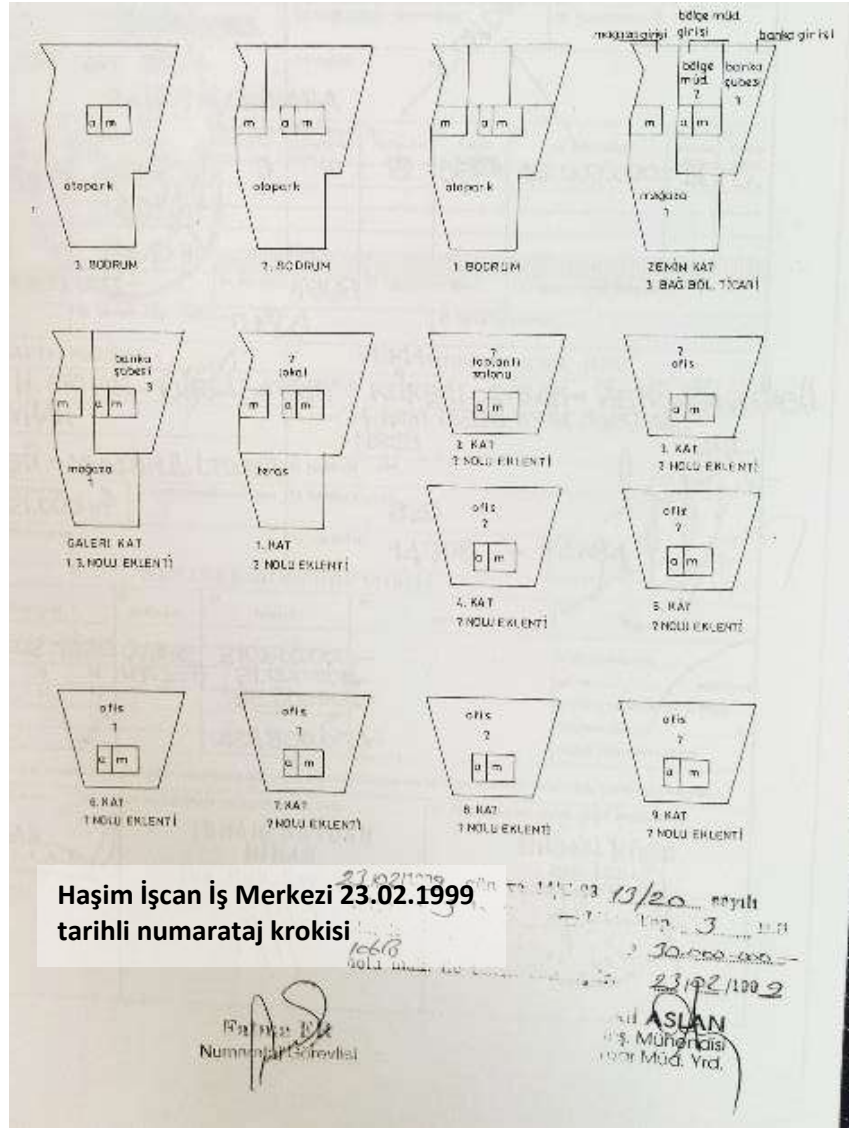
Ana taşınmazın 9. katında 12 no.lu bağımsız bölüm konumlandır. Onaylı mimari projesinde söz konusu katta mutfak, personel soyunma odası, WC, işyeri ve servis holü hacimlerinde oluşmakta olup toplam 385,00 m²

kapalı kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemerde söz konusu katta onaylı mimari projesinden farklı olarak işyeri olarak işlenen bölümde toplantı salonu, yönetim kurulu odası ve kütüphane hacimleri oluşturulmuştur. 12 no.lu bağımsız bölümde kullanıma yönelik iç hacimsel değişiklikler yapılmış olmasına rağmen alansal bir büyüme söz konusu değildir.

Taşınmazın normal katlarında zeminler seramik, duvarlar sıva üzeri boya, tavan boya, ıslak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplamadır. Aydınlatma floresanlar ile sağlanmış olup doğramalar alüminyum malzemedendir. Ayrıca katlar arasında sirkülasyonu sağlayan merdiven elemanında zeminler seramik kaplama olup küpeşteler alüminyum malzemedendir.







Bağımsız Bölüm	Brüt Kullanım Alanı
1 No.lu Bağımsız Bölüm	1.932,00
2 No.lu Bağımsız Bölüm	349,00
3 No.lu Bağımsız Bölüm	834,00
4 No.lu Bağımsız Bölüm	287,00*
5 No.lu Bağımsız Bölüm	350,00*
6 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00*
7 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00*
8 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00*
9 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00*
10 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00*
11 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00*
12 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00*
13 No.lu Bağımsız Bölüm	10,00
TOPLAM	6.447,00

*Konu bağımsız bölümlerde brüt kapalı alana 18,20 m² merdiven boşlukları dahil edilmemiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkullerin Kat Adedi	3 adet bodrum kat + zemin kat + geleri kat + 9 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	6.447,00 m ²
Yaşı	23
Dış Cephe	Doğral taş ve cam cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi klima sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	4 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Market, Lise ve İşyeri (Mevcut duruma göre)
Alanı	6.447,00 m ²
Zemin	Kısmen seramik, ıslak hacimlerde fayans, otopark bölümlerinde şap beton
Duvar	Boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Floresan armatürler

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde, onaylı mimari projesinden farklı olarak 2 no.lu bağımsız bölüm ve üst katlarda yer alan 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 no.lu bağımsız bölümlerin ortak kullanıldığı, bu nedenle ana taşınmaz giriş alanı ile 2 no.lu bağımsız bölümün birleştirildiği tespit edilmiştir. 1. normal kattaki teras alanında prefabrik çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş 130 m² kapalı alana sahip bir adet kantin bölümü tespit edilmiştir. Teras alanında bulunan prefabrik kantin eklentisi dışında taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulde alansal olarak herhangi bir büyüme bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumda, yasal belgelerine göre aykırılıkları bulunmakta olup yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkullerin otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul Recep Peker Caddesi üzerinde konumlu olup ana ulaşım arterlerine yakınlığı sayesinde ulaşım açısından oldukça avantajlıdır.
- Taşınmazlar tarihi kent merkezi Kaleiçi bölgesine oldukça yakın konumdadır.
- Taşınmazların yer aldığı bölge, Antalya ilinin merkezinde yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz 19 yıllık olup kısmi düzeyde bakıma ihtiyaç duymaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Ofis alanının tek kullanıcıya kiraya verilmesi durumunda, uzun dönemli bir kiralama sözleşmesi ve kurumsal kiracı avantaj oluşturabilecektir.

* TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Gayrimenkullerin “iş yeri” ve “Dükkan” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulleri değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Dükkan / Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Hurma Gayrimenkul 0551 218 56 06	Muratpaşa'da, taşınmazların kuzeyinde konumlu	Dükkan	Satılmış (1 ay önce)	90	2.000.000	22.222	*Konumu benzerdir. *Alanı daha küçüktür. *Zemin ve asma kattan oluşmaktadır. *Cadde cepheidir.
2	Realty World Mes Gayrimenkul 0545 643 19 96	Taşınmazlarla benzer konumda	Dükkan	Satılık	120	3.250.000	27.083	*Konumu benzerdir. *Alanı daha küçüktür. *40 m ² zemin kat, 40 m ² asma kat ve 40 m ² bodrum kattan oluşmaktadır. *Belirtilen bedelden teklif alamamakta olup yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Avantaj Emlak 0532 277 45 84	Taşınmazlarla benzer konumda	Dükkan	Satılık	181	5.250.000	29.006	*Konumu benzerdir. *Alanı daha küçüktür. *61 m ² zemin kat, 60 m ² asma kat ve 60 m ² bodrum kattan oluşmaktadır. *Belirtilen bedelden teklif alamamakta olup yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Hurma Gayrimenkul 0551 218 56 06	Değerleme konusu taşınmazların yakınında, Arık Caddesi üzerinde konumlu	Dükkan	Satılık	806	15.000.000	18.610	*Taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Konumu daha dezavantajlıdır. *Daha yeni yapıdır. *506 m ² zemin kat, 300 m ² bodrum kattan oluşmaktadır.
5	Ender Home 0541 463 32 04	Taşınmazların yaklaşık 250 m doğusunda	Dükkan	Satılık	600	10.950.000	18.250	*Taşınmaz liste fiyatı üzerinden ilana konmuş olup teklif görmemektedir. *Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkule yakın ve benzerdir. *Emsal taşınmaz bodrum ve zemin kattan oluşmaktadır.
6	Gökmen Gayrimenkul 0544 220 01 07	Taşınmazların yaklaşık 350 m kuzeydoğusunda konumlu	Dükkan	Satılık	70	2.000.000	27.571	*Konum açısından taşınmazlardan daha dezavantajlıdır. *Cadde cepheidir. *Köşe konumdur. *35 m ² zemin 35 m ² bodrumdan oluşmaktadır. *Henüz teklif görmemiş olup fiyatında yüksek pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme	
						(TL)	(TL/m²)		
7	Buy Home Antalya 0532 664 64 00	Taşınmazların yaklaşık 500 m kuzeydoğusunda konumlu	Dükkan, Ofis	Satılık	410	11.000.000	26.829	*Taşınmaz, zemin ve iki ofis katından oluşmaktadır. *Taşınmaz ana caddeye cephelidir. *Konum açısından daha dezavantajlıdır. *Binanın yaşı daha küçük olup fiziksel durum bakımından daha avantajlıdır.	
8	Realty World Larabest Gayrimenkul 0532 745 40 62	Taşınmazların güneyinde, Caddesi konumlu	Işıklar üzerinde	Ofis	Satılık	150	3.990.000	26.500	*Taşınmaz, yüksek girişli zemin katta konumludur. *Taşınmazla deniz arasında inşai yapı bulunmamakta olup taşınmaz deniz manzarasına sahiptir. *Yapı yaşı benzerdir.
9	Realty World Mes Gayrimenkul 0545 643 19 96	Taşınmazlarla benzer konumda	Ofis	Satılık	80	1.425.000	17.813	*2+1 tiptedir. *4. katta konumludur. *Alanı daha küçüktür. *Yaşı benzerdir.	
10	Sahibinden 0533 575 30 06	Taşınmazların kuzeybatısında, Elmalı Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	60	1.275.000	21.250	*1+1 tiptedir. *1. katta konumludur. *Alanı daha küçüktür. *Yaşı benzerdir.	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Haşim İşcan Mahallesi ve yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmaları neticesinde, ana ticaret aksı olan Atatürk Caddesi'nde yüz ölçümü büyük olan dükkanların birim satış değerinin 22.000-25.000 TL/m² küçük yüz ölçüme sahip zemin kat dükkanların birim satış değerinin 25.000-30.000 TL/m² olduğu, taşınmazın konumlu olduğu 2. ticaret aksı bölgelerinde birim satış değerinin bina kapalı alanına, yola cephe durumuna, bina yaş ve inşaat kalitesine göre değişiklik gösterdiği ve birim satış değerinin dükkanların bodrum, zemin ve asma kat alanları dikkate alındığında büyük dükkanlar için 16.000-17.000 TL/m² bodrum kat alanı daha fazla olan dükkanlar için 11.500-13.000.-TL/m² olduğu, ofislerde ise birim satış fiyatının 15.000-16.500.-TL/m² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Dükkan / Ofis Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m²/ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme	
1	Residence Real Estate 0535 485 17 86	Taşınmazların yaklaşık 200 m güneyinde, Çarşı içinde konumlu	Dükkan	Kiralanmış (3 ay önce)	35	4.000	114,2	*Çarşı içerisinde konumludur. *Zemin kattadır. *Kullanım alanı daha küçüktür.
2	Çağrı Emlak Ltd. Şti 0530 498 70 30	Taşınmazların kuzeyinde, Balbey Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	300	50.000	166,7	*Konumu daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz bakımlı durumdadır. *Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır. *Kullanım alanı daha küçüktür. *Yaşı benzerdir. *150 m² zemin kat, 150 m² 1. normal kattan oluşmaktadır.
3	Yerel Emlak 0545 815 48 15	Taşınmazların kuzeyinde, Balbey Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	350	35.000	100	*Konumu daha avantajlıdır. *Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır. *Tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. *150 m² bodrum, 125 m² zemin, 125 m² asma kattan oluşmaktadır. *Kullanım alanı daha küçüktür. *Yaşı benzerdir.
4	Redstone Premium Antalya 0543 603 34 51	Muratpaşa'da, Atatürk Caddesi üzerinde konumlu	Ofis	Kiralanmış (4 ay önce)	130	6.000	46,1	*Zehra Gönen İş Merkezi'de konumludur. *Konumu daha dezavantajlıdır. *Alanı daha küçüktür.
5	Aker Emlak 0532 562 82 22	Taşınmazların güneyinde, Sinan Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	110	10.000	90,9	*Konum açısından daha dezavantajlıdır. *Sokak cepheidir. *Zemin katta konumludur. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Redstone Business 0533 198 45 67	Taşınmazların güneyinde, Gençlik Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	170	15.000	88,2	*Konumu benzerdir. *İç özellikleri daha dezavantajlıdır. *Kullanım alanı daha küçüktür. *Yaşı benzerdir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Haşim İşcan Mahallesi ve yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmaları neticesinde, 2. ticaret aksı bölgelerinde birim kira değerinin bina kapalı alanına, yola cephe durumuna, bina yaş ve inşaat kalitesine göre değişkenlik gösterdiği ve birim kira değerinin büyük yüz ölçüme sahip dükkanlar için 70-75.-TL/m², depo alanı fazla olan dükkanlar için 50-55 TL/m²/ay, ofislerde ise 65-72,5.-TL/m²/ay aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal Krokisi / Satış



Emsal Krokisi / Kira



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Dükkan/Satış)								
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
		1	2	3	4	5	6	7
	Birim Fiyatı (TL/m²)	22.222	27.083	29.006	18.610	18.250	27.571	26.829
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-25%	-10%	-15%	-25%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	5%	10%	5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-25%	-20%	-20%	-10%	-10%	-25%	-15%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		17.500	17.333	17.404	15.912	15.513	16.543	17.103

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)				
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		8	9	10
	Birim Fiyatı (TL/m²)	26.500	17.813	21.250
	Pazarlık Payı	-10%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-15%	5%	0%
	Kullanım Alanı	-15%	-20%	-20%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		16.695	15.141	17.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN/KİRA)					
		Karşılaştırılan Etmenler			
			4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler		Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	114,2	166,7	100,0
		Pazarlık Payı	0%	-25%	-10%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	5%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler		Konum	-10%	0%	0%
		Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-15%	0%
		Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
		Kullanım Alanı	-30%	-25%	-25%
		Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer			72	75	68

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS/KİRA)				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	46,1	90,9	88,2
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	35%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		68	77	75

Karşılaştırma tabloları düzenlenirken, dükkan nitelikli taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüm, ofis nitelikli taşınmazlardan 4 no.lu bağımsız bölüm dikkate alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	1.932,00	16.000,00	30.910.000
2 No.lu Bağımsız Bölüm	339,00	12.500,00	4.240.000
3 No.lu Bağımsız Bölüm	834,00	17.000,00	14.180.000
4 No.lu Bağımsız Bölüm	287,00	16.500,00	4.735.000
5 No.lu Bağımsız Bölüm	350,00	16.000,00	5.600.000
6 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	16.000,00	6.160.000
7 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	15.500,00	5.970.000
8 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	15.500,00	5.970.000
9 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	15.500,00	5.970.000
10 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	15.500,00	5.970.000
11 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	15.500,00	5.970.000
12 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	15.500,00	5.970.000
13 No.lu Bağımsız Bölüm	10,00	0,00	0
TOPLAM DEĞERİ			101.645.000

*Konu taşınmazlardan 13 no.lu bağımsız bölüm binanın ortak kullanım alanlarından birisi olduğundan dolayı değerlendirilmediği için söz konusu bağımsız bölüme değer takdir edilmemiştir.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Muratpaşa’da, zemin katta yer alan 210 m² alanlı dükkanın 13.000 TL fiyat ile kiralanabileceği 2.700.000 TL bedel satış teklifi gördüğü öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 13.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.700.000 \text{ TL} = 0,058$$

- Muratpaşa’da konumlu 60 m² alanlı ofisin 1.200.000 TL bedelle satılabileceği ve güncel kira bedelinin 5.500 TL/ay olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 5.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.200.000 \text{ TL} = 0,055$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin büyük yüz ölçüme sahip dükkanlar için 70-75.-TL/m², depo alanı fazla olan dükkanlar için 50-55 TL/m²/ay, ofislerde ise 65-72,5.-TL/m²/ay aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,75 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	1.932,00	70,00	135.240	5,75%	28.225.000
2 No.lu Bağımsız Bölüm	339,00	55,00	18.645	5,75%	3.890.000
3 No.lu Bağımsız Bölüm	834,00	75,00	62.550	5,75%	13.055.000
4 No.lu Bağımsız Bölüm	287,00	72,50	20.808	5,75%	4.340.000
5 No.lu Bağımsız Bölüm	350,00	67,50	23.625	5,75%	4.930.000
6 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	67,50	25.988	5,75%	5.425.000
7 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	65,00	25.025	5,75%	5.225.000
8 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	65,00	25.025	5,75%	5.225.000
9 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	65,00	25.025	5,75%	5.225.000
10 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	65,00	25.025	5,75%	5.225.000
11 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	65,00	25.025	5,75%	5.225.000
12 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	65,00	25.025	5,75%	5.225.000
13 No.lu Bağımsız Bölüm	10,00	0,00	0	5,75%	0
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					91.215.000

*Konu taşınmazlardan 13 no.lu bağımsız bölüm binanın ortak kullanım alanlarından birisi olduğundan dolayı değerleme çalışmasında söz konusu bağımsız bölüme değer takdir edilmemiştir.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 no.lu bağımsız bölümlerin “İşyeri”, 13 no.lu bağımsız bölümün “Trafo” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; “Mimari Proje”, “Yapı Ruhsatı” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazların değerine etki eden olumsuz bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “İş yeri” ve “Dükkan” niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	101.645.000
Gelir Yaklaşımı	91.215.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Gayrimenkullerin “İş yeri” ve “Dükkan” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	101.645.000.-TL	Yüzbirmilyonaltıyüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	119.941.100.-TL	Yüzondokuzmilyondokuzyüzkırkbirbinyüz.-TL
Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	437.005.-TL	Dört yüz otuz yedi bin beş.-TL
Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	515.666.-TL	Beş yüz on beş bin altı yüz altmış altı.-TL

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 911341	Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	--