



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

13 Adet Bağımsız Bölüm

Muratpaşa / Antalya

2023REVC395 / 29.12.2023

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Muratpaşa'da konumlu olan **"13 Adet Bağımsız Bölüm"**ün pazar değerine yönelik **2023REVC395** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 2.012,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 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	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	190.550.000 TL	Yüzdoksanmilyonbeşyüzellibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	228.660.000 TL	İkiyüzyirmisekizmilyonaltıyüzaltmışbin-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	874.000 TL	Sekizyüzyetmişdörtbin-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	1.048.812 TL	Birmilyonkırksekizbinsekizyüzoniki-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 27.01.2023 tarihli sözleşmeye ve 23.11.2023 tarihli ek protokele 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 Uzmanı
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
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	62
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	64

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 gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının 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 çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Konu taşınmazlardan 13 no.lu bağımsız bölüm binanın ortak kullanım alanlarından birisi olduğundan dolayı değerlendirme çalışmasında söz konusu bağımsız bölüme değer takdir edilmemiştir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlardan 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin takyidat kayıtları müşteri tarafından iletilmiştir.			
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 Kapasitesi: 4 adet		
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan, market, dershane			
İNŞAAT ALANI	11.640 m²			
FİNANSAL GÖSTERGELER				
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00			
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,67 Yıl			

DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1 no.lu bağımsız bölüm – 30.000 TL/m ² 2 no.lu bağımsız bölüm – 23.500 TL/m ² 3 no.lu bağımsız bölüm – 32.000 TL/m ² 4 no.lu bağımsız bölüm – 31.000 TL/m ² 5 no.lu bağımsız bölüm – 30.000 TL/m ² 6 no.lu bağımsız bölüm – 30.000 TL/m ² 7 no.lu bağımsız bölüm – 29.000 TL/m ² 8 no.lu bağımsız bölüm – 29.000 TL/m ² 9 no.lu bağımsız bölüm – 29.000 TL/m ² 10 no.lu bağımsız bölüm – 29.000 TL/m ² 11 no.lu bağımsız bölüm – 29.000 TL/m ² 12 no.lu bağımsız bölüm – 29.000 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	190.550.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	228.660.000.-TL
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	874.000.-TL
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.048.812.-TL

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 28.12.2023 tarihinde, 2023REVC395 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 29.12.2023 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 Muhammet SÖZEN (Lisans No: 911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 12.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2023 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 27.01.2023 tarihli sözleşmeye ve 23.11.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 27.01.2023 tarihli sözleşmeye ve 23.11.2023 tarihli ek protokol 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 29.12.2023 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 alanlarından birisi olduğundan dolayı değerleme çalışmasında söz konusu bağımsız bölüme değer takdir edilmemiştir. Ayrıca değerleme konusu taşınmazlardan 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin takyidat kayıtları müşteri tarafından iletilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkuller 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	30.12.2022	2022REVC305	Muhammet SÖZEN Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	101.645.000
Rapor 2	29.12.2017	2017REVC314	Selda AKSOY Bilge BELLER ÖZÇAM	18.030.000
Rapor 3	30.12.2013	2013REVE52	Ömer Latif YALÇIN Bilge BELLER ÖZÇAM	12.920.000

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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

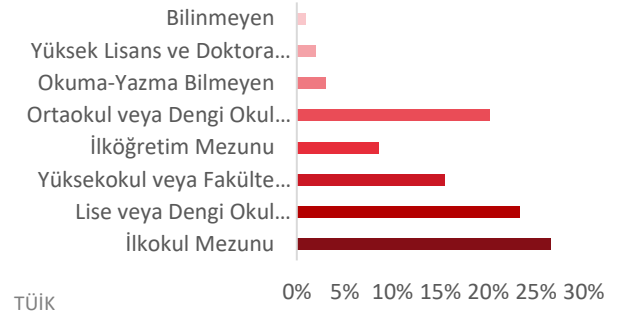
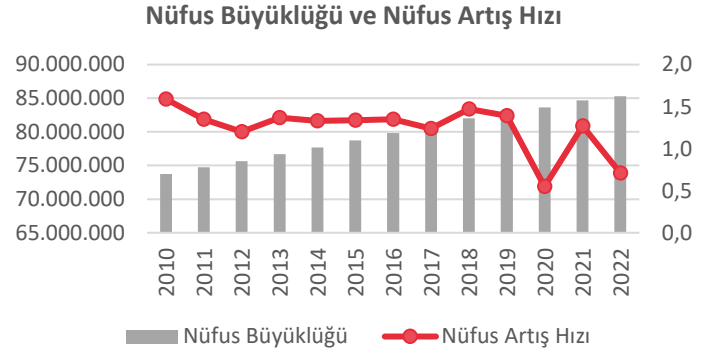
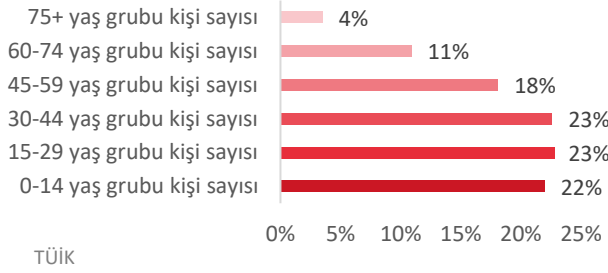
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

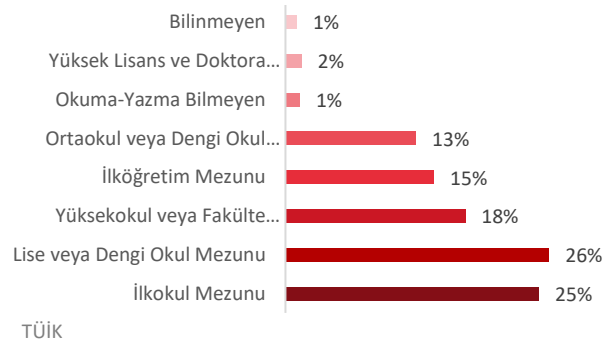
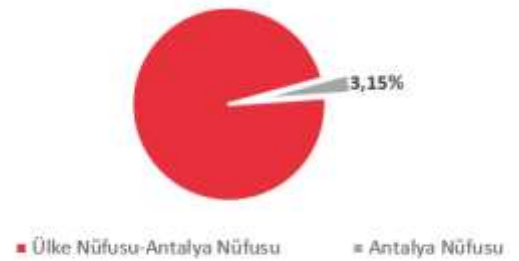
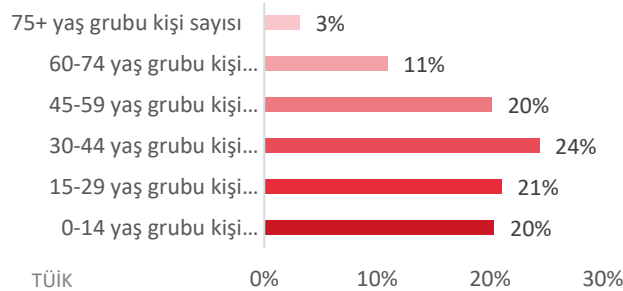
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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



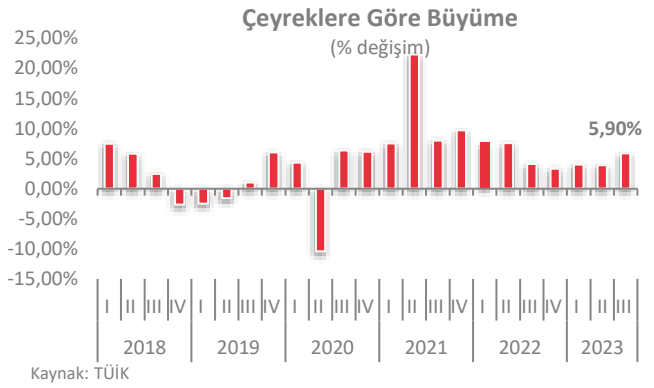
Antalya

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %3,15’nin ikamet ettiği antalya, 2.688.004 kişi ile en çok nüfusa sahip 5. il olmuştur. Antalya nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 25,36 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,0 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Antalya ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

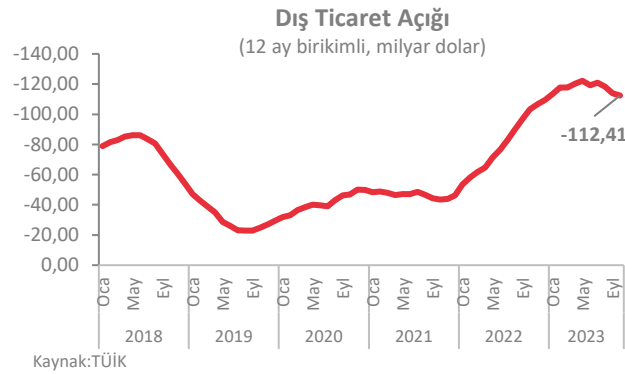
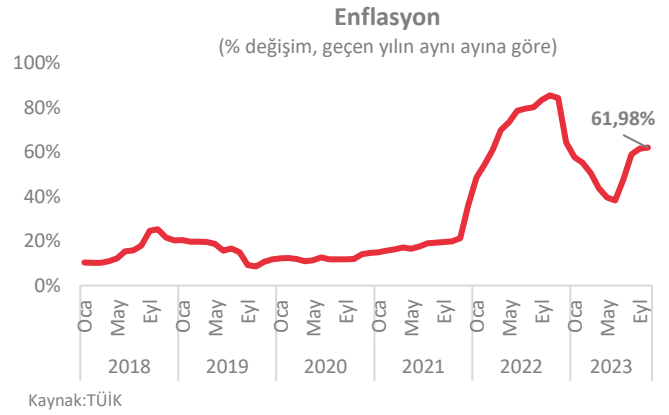


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatı ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatı %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.ř.

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	Haşimişcan	Haşimişcan	Haşimişcan
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	Haşimişcan	Haşimişcan	Haşimişcan
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, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 13.12.2023 tarih, saat 15.48-15.49 itibarıyla müşteri tarafınan alınarak tarafımıza iletilen ve 14.12.2023 tarih, saat 10.58 itibarıyla tarafımızca 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 kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.		Tarih: 14-12-2023-10:58	
			
Kaydı Oluşturan: MUSTAFA ALPEREN YÖRÜK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)			
Makbuz No	Dekont No	Başvuru No	
174623936178	20231214-1753-F00903	93617	
TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17090120	AT Yüzölçümü(m2):	2012.00
İli/İlçe:	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
39889852	(SN:5796910) ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1
		Metrekare	Toplam Metrekare
		350	350
		Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
		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) v3XyFgE2CF kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2023-15:48



Kayıd Oluşturan: SALDIRAY SÖKMEN (ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	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-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 2

39889853	(SN:5796910) ATA KULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4	4	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) 53UQQOKIL9 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2023-15:48



Kaydı Oluşturan: SALDIRAY SÖKMEN (ATA KULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17090122	AT Yüzölçüm(m2):	2012.00
İl/İlçe:	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	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
39889854	(SN:5796910) ATA KULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	200	200	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) **saftD3N0Pq** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2023-15:48



Kayıd Oluşturan: SALDIRAY SÖKMEN (ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17022566	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:	/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) ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	44	44	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) **6qkueBLAIG** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2023-15:48



Kayıd Oluşturan: SALDIRAY SÖKMEN (ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17022567	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:	/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) ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	32	32	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) d36VEgBPye kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2023-15:49



Kayıd Oluşturan: SALDIRAY SÖKMEN (ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17090123	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:	/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) ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	32	32	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) 3RTGXLphjAD kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2023-15:48



Kayıd Oluşturan: SALDIRAY SÖKMEN (ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17022568	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:	/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	32	32	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) jCRZW3dYsJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2023-15:49



Kayıd Oluşturan: SALDIRAY SÖKMEN (ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17090124	AT Yüzölçümü(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:	/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) ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	32	32	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) QfQ_SsIFaJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2023-15:49



Kaydı Oluşturan: SALDIRAY SÖKMEN (ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17090125	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:	/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	32	32	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) Kpj16Dx5pz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2023-15:49



Kayıd Oluşturan: SALDIRAY SÖKMEN (ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17090126	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:	/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) ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	32	32	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) xlr7PpeX-4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2023-15:49



Kayıt Oluşturan: SALDIRAY SÖKMEN (ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17090127	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:	/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	32	32	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) QLCJYQCuu7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2023-15:49



Kayıt Oluşturan: SALDIRAY SÖKMEN (ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

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:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/9//12
Cilt/Sayfa No:	31/3010	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
39889860	(SN:5796910) ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	32	32	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) **1wZd0U3koo** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2023-15:48



Kayıd Oluşturan: SALDIRAY SÖKMEN (ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8989/16
Taşınmaz Kimlik No:	17022569	AT Yüzölçümü(m2):	2012.00
İl/İlçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	TRAFO
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAŞİMİŞCAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BODRUM//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	1	1	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) QlxeUvPBk7 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 14.12.2023 tarih, saat 10.48-15.49 itibarıyla müşteri tarafınan alınarak tarafımıza iletilen ve 14.12.2023 tarih, saat 10.58 itibarıyla tarafımızca 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 12.12.2023 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.

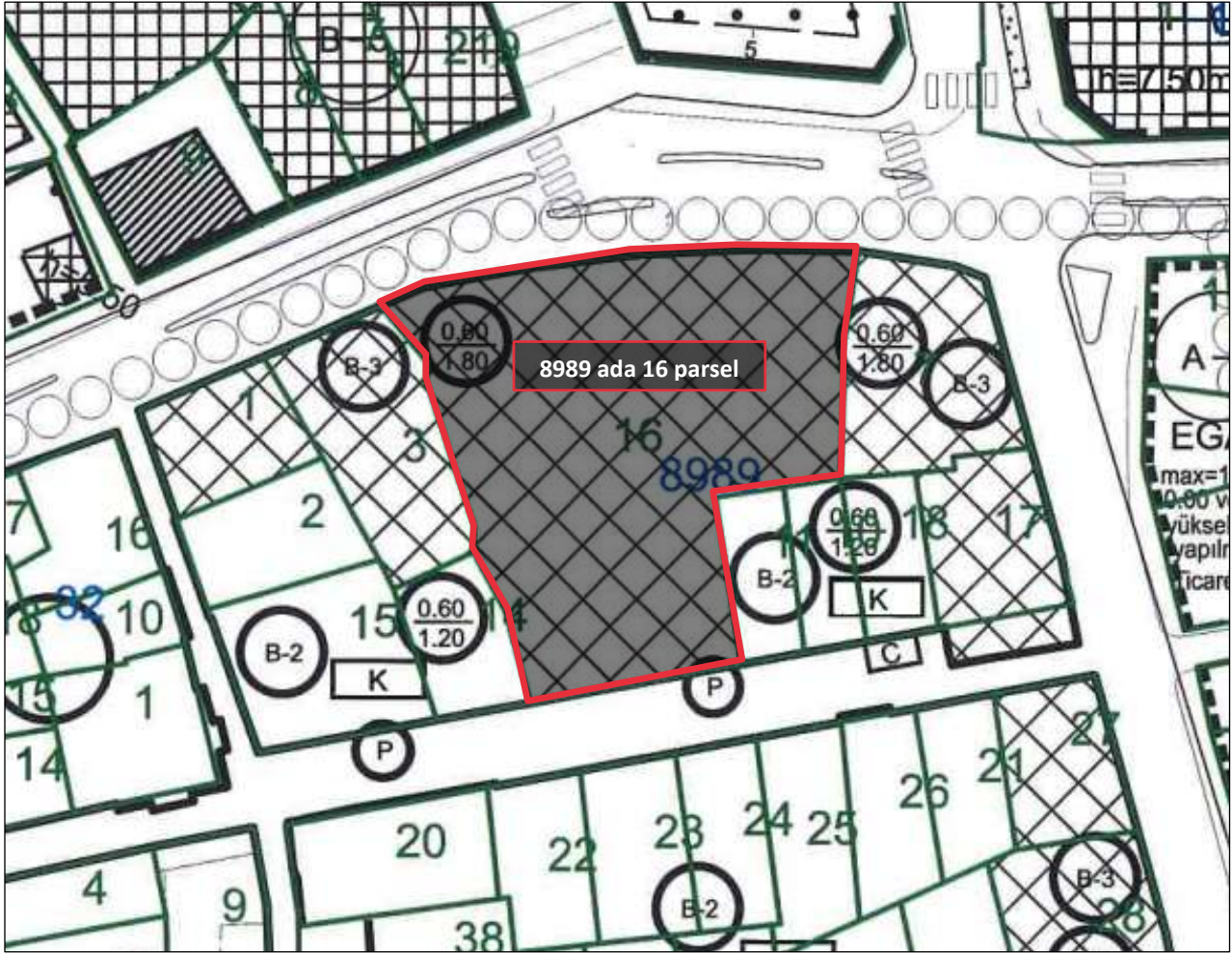
**Taşınmaz, yeni yapı yapılacak parsel lejandında kalmakta olup değerlendirme konusu parsel üzerindeki mevcut yapı yıkıldıktan sonra yeni yapılaşma koşullarının yukarıda belirtildiği gibi, 3 katlı olarak yeniden inşa edileceği öğrenilmiştir.

Plan Notları

Yeni Yapı Yapılacak Parseller:

- Planın uygulanması aşamasında, ruhsata esas olmak üzere parsel ölçeğinde detaylı zemin etütleri yaptırılmadan inşaat 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 Işcan 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 12.12.2023 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

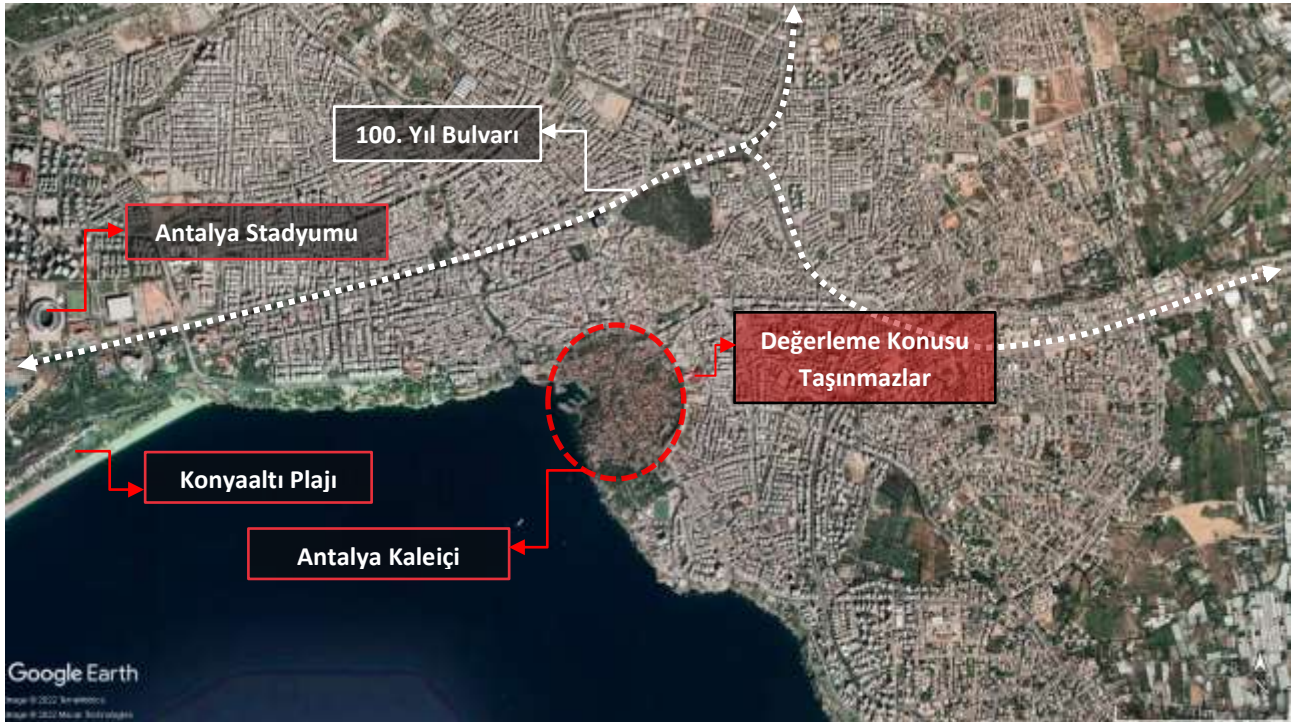
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

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 Merkezlere 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

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

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 mimari projeler üzerinden yapılmıştır.

Onaylı mimari projesine göre değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana taşınmaz 2.012,00 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 1.923,00 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:

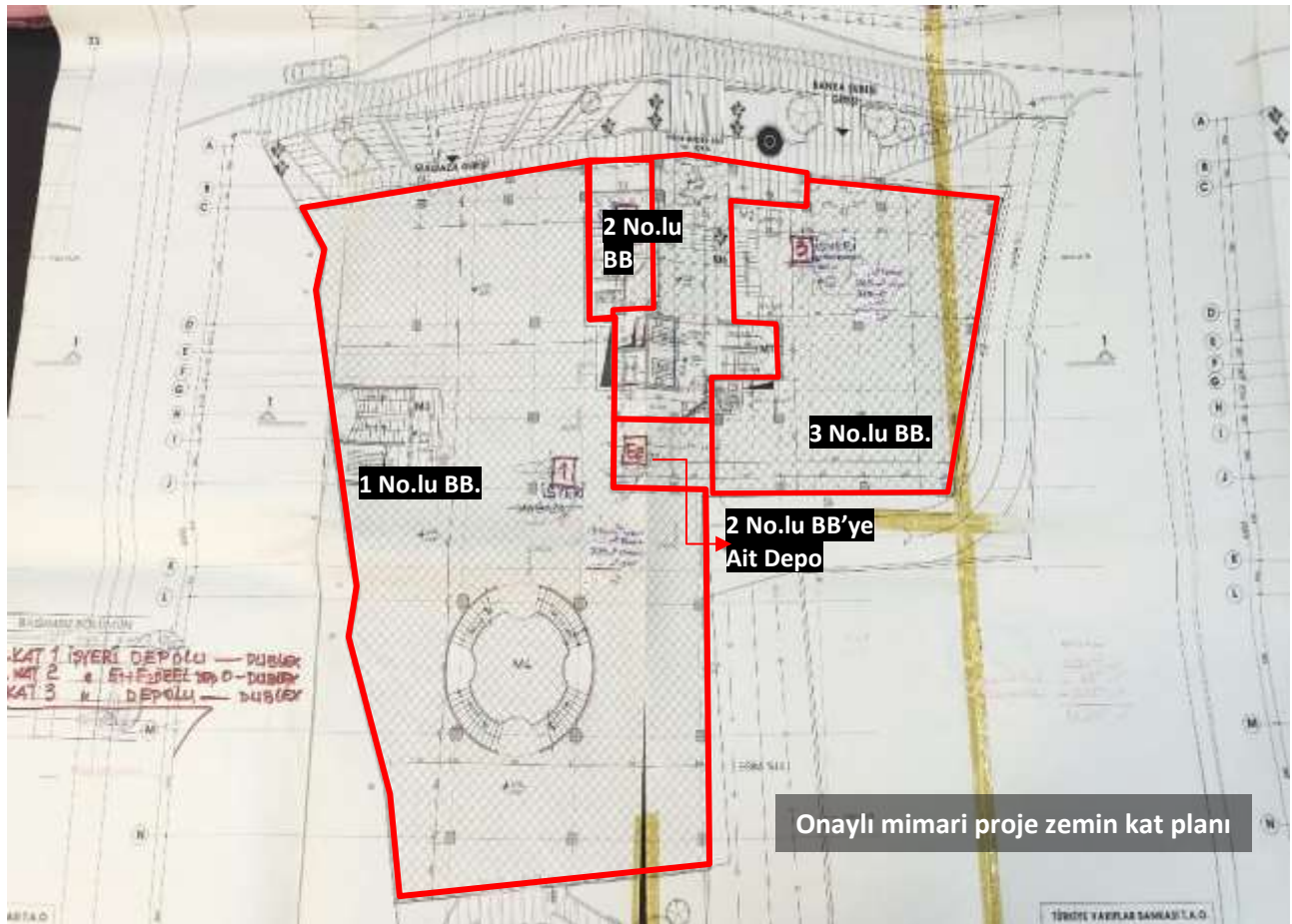
Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katı 36 araç kapasiteli otopark ve 1 no.lu bağımsız bölüme ait depo eklentisinden oluşmaktadır. 1 no.lu bağımsız bölüme ait depo hacmi 439 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. 2. bodrum kat toplam 1.903,00 m² kapalı kullanım alanına sahip olup mevcut durumu ile 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:

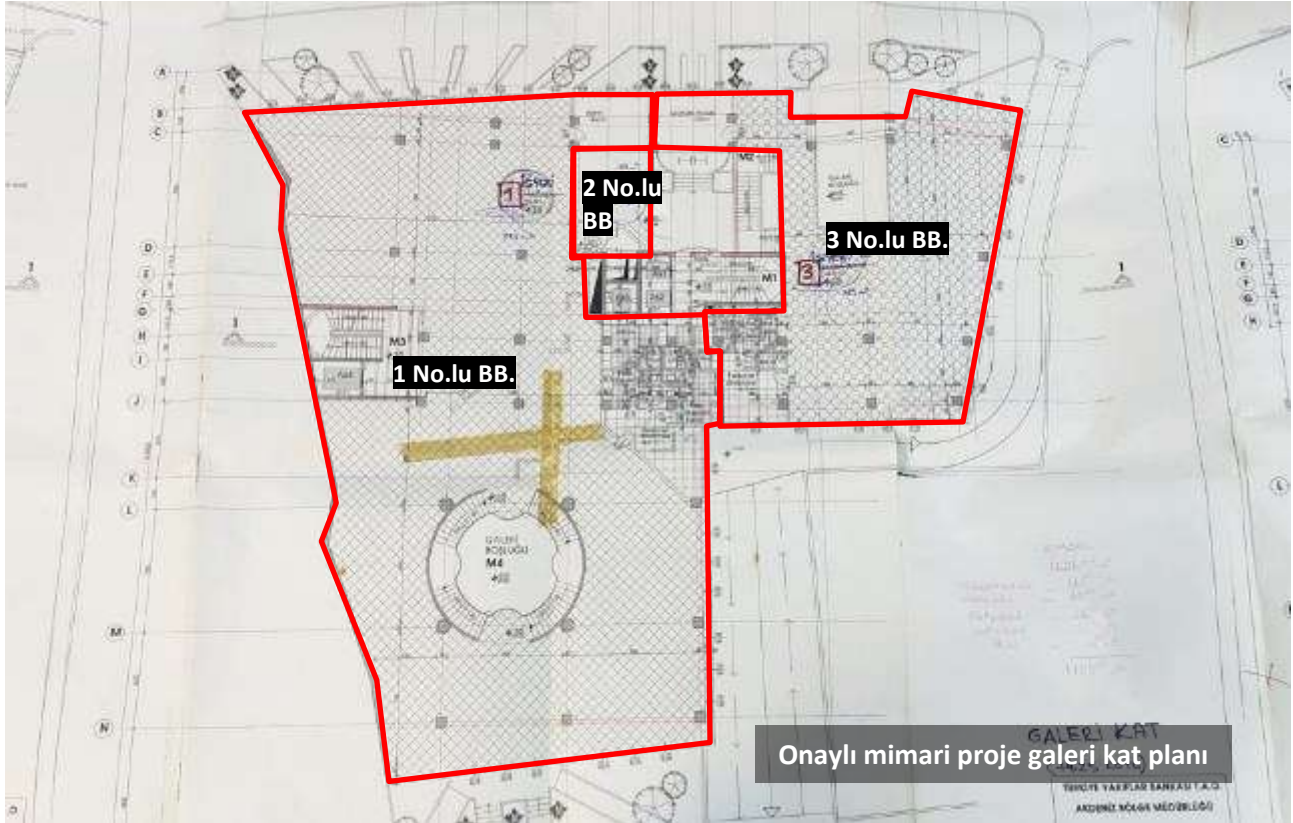
Ana taşınmazın zemin katında doğu bölümde 3 no.lu bağımsız bölüm konumlandır. Onaylı mimari projesine göre 3 no.lu bağımsız bölüm zemin katta 265 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Ayrıca zemin kat ile galeri kat arasında erişim sağlayan bir adet merdiven elemanı bulunmaktadır. Mevcut durumda dükkan olarak kullanılan 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 254,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Söz konusu bodrum katındaki bölüme giriş değerlendirme konusu bağımsız bölümden sağlanmaktadır.

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 projeden 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.

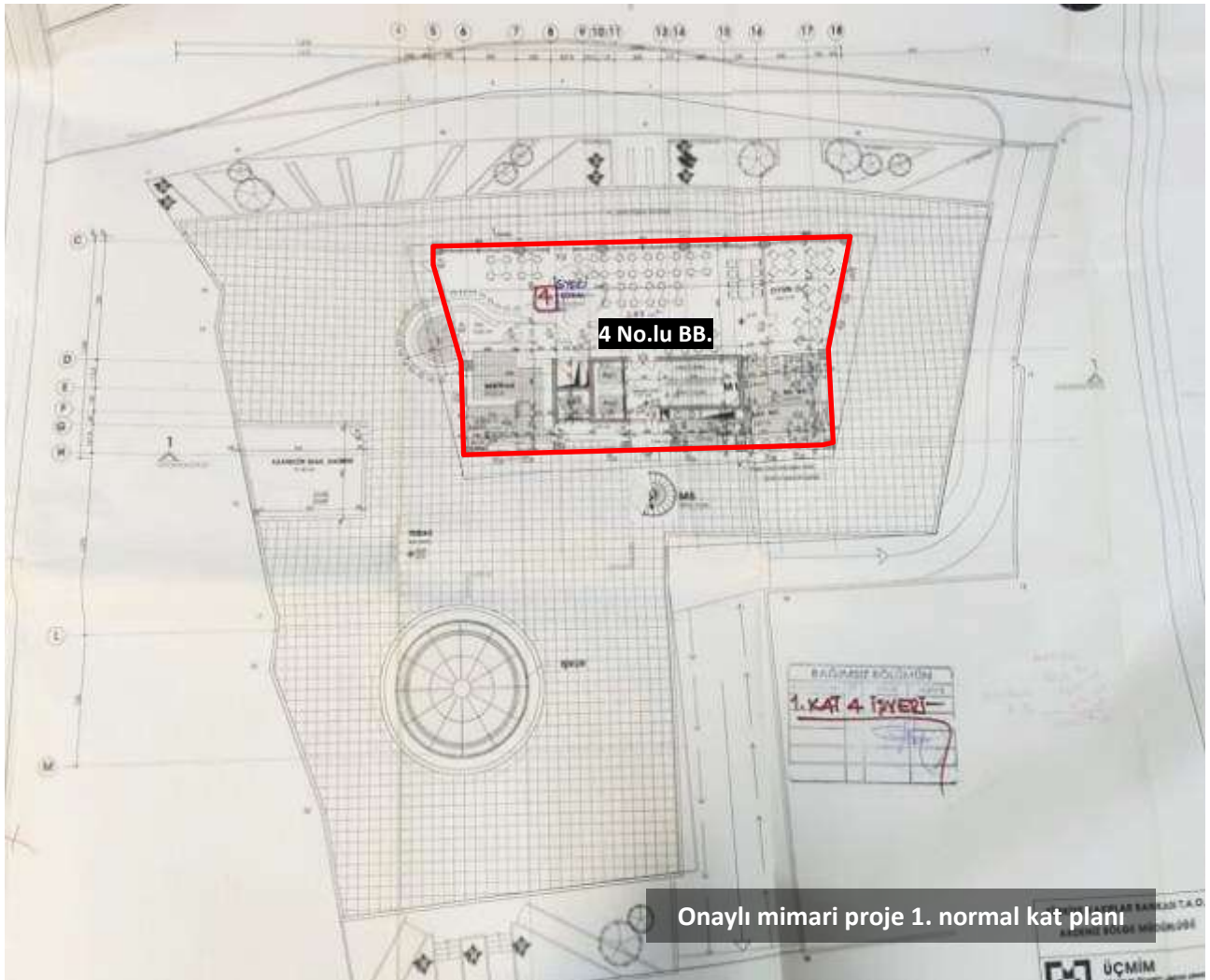
Onaylı mimari projesinde galeri katında 2 no.lu bağımsız bölüme ait 39 m²'lik bir bölüm yer almaktadır. Söz konusu bölüme oval bir merdiven ile erişim sağlanmaktadır. Mevcut durumda yapılan incelemelerde söz konusu bölümün yıkıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu alan değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

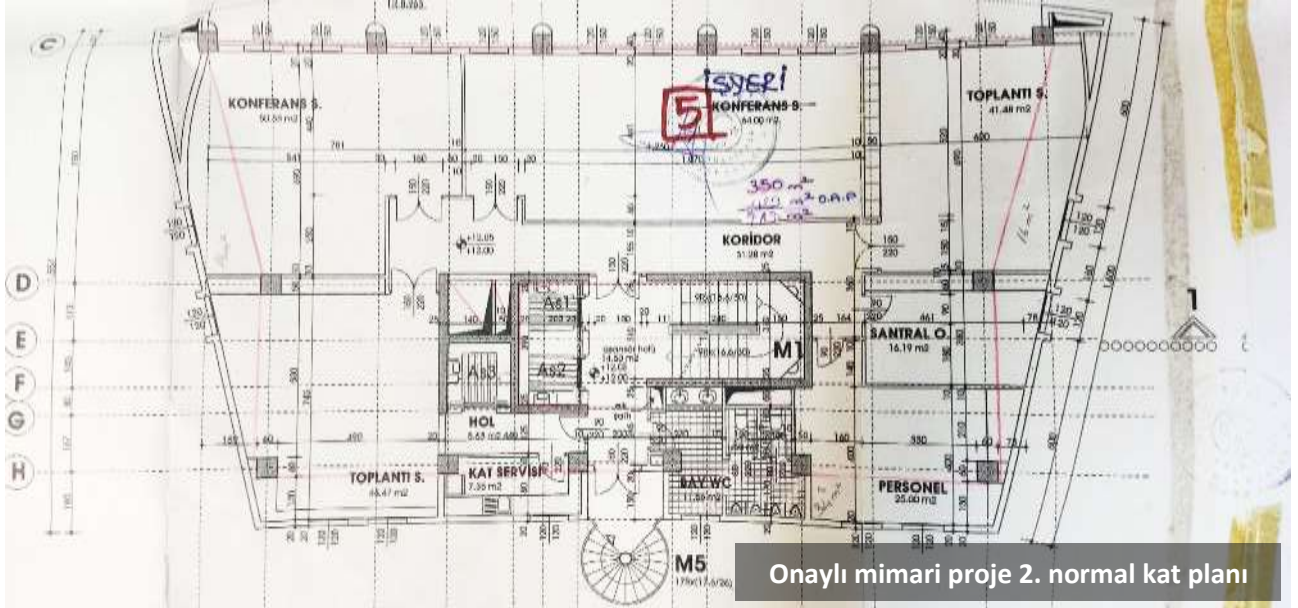
Onaylı mimari projesinde galeri katında 3 no.lu bağımsız bölüme ait müdür odası, işyeri, soyunma odaları ve WC hacimleri yer almaktadır. Söz konusu bölüm yasal ve mevcut durumda toplam 315,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir.



Normal Katlar:

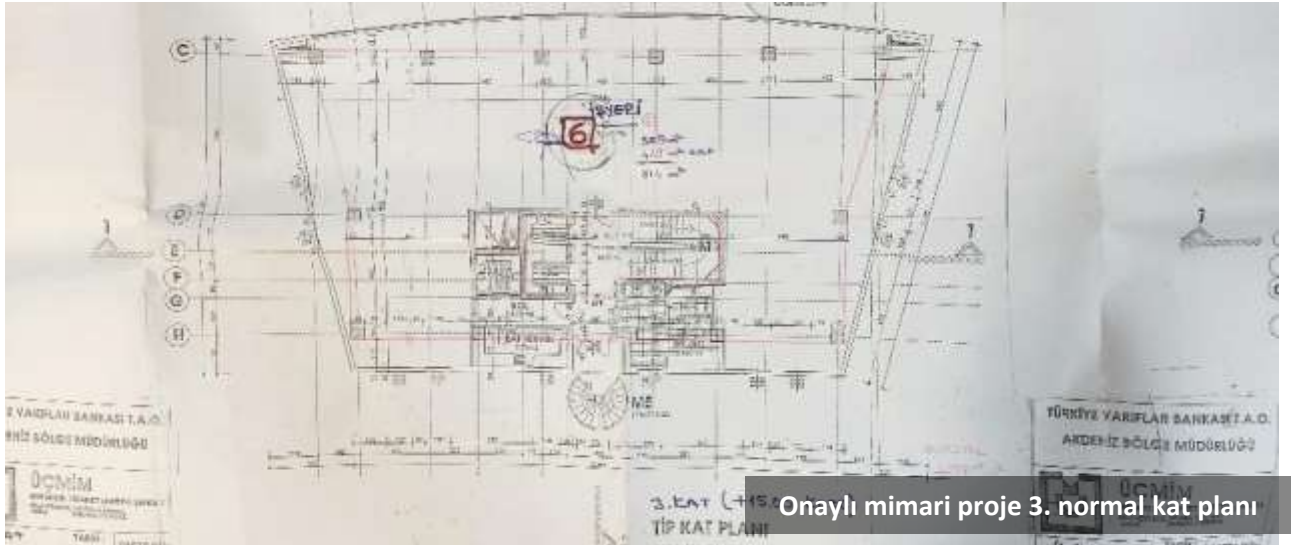
Ana taşınmazın 1. katında değerlendirme konusu 4 no.lu bağımsız bölüm konumlandır. 4 no.lu bb onaylı mimari projesine göre oyun odası, işyeri, mutfak, soğuk oda ve WC hacimlerinde oluşmaktadır. Onaylı mimari projesinde 287,00 m² kapalı kullanım alanına sahip olan 4 no.lu bağımsız bölüm mevcut durumda 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.





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 konferans 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.

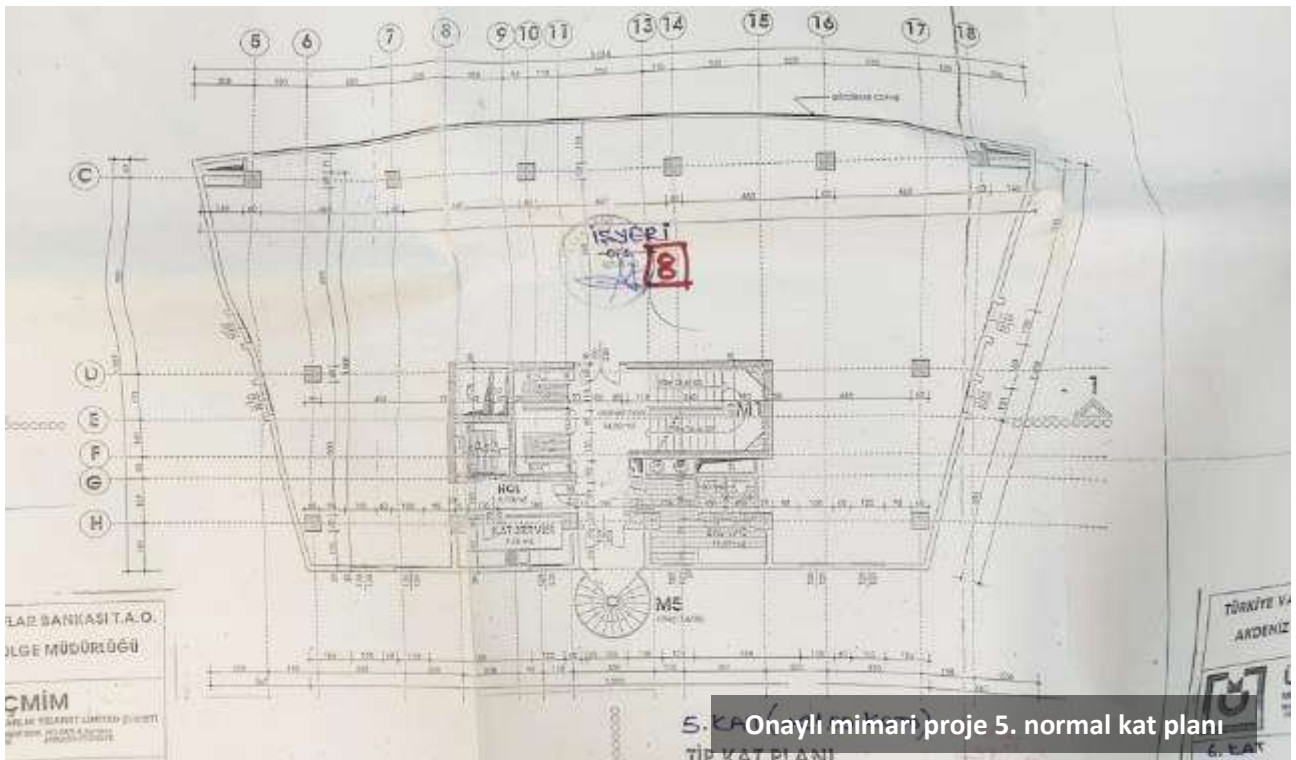
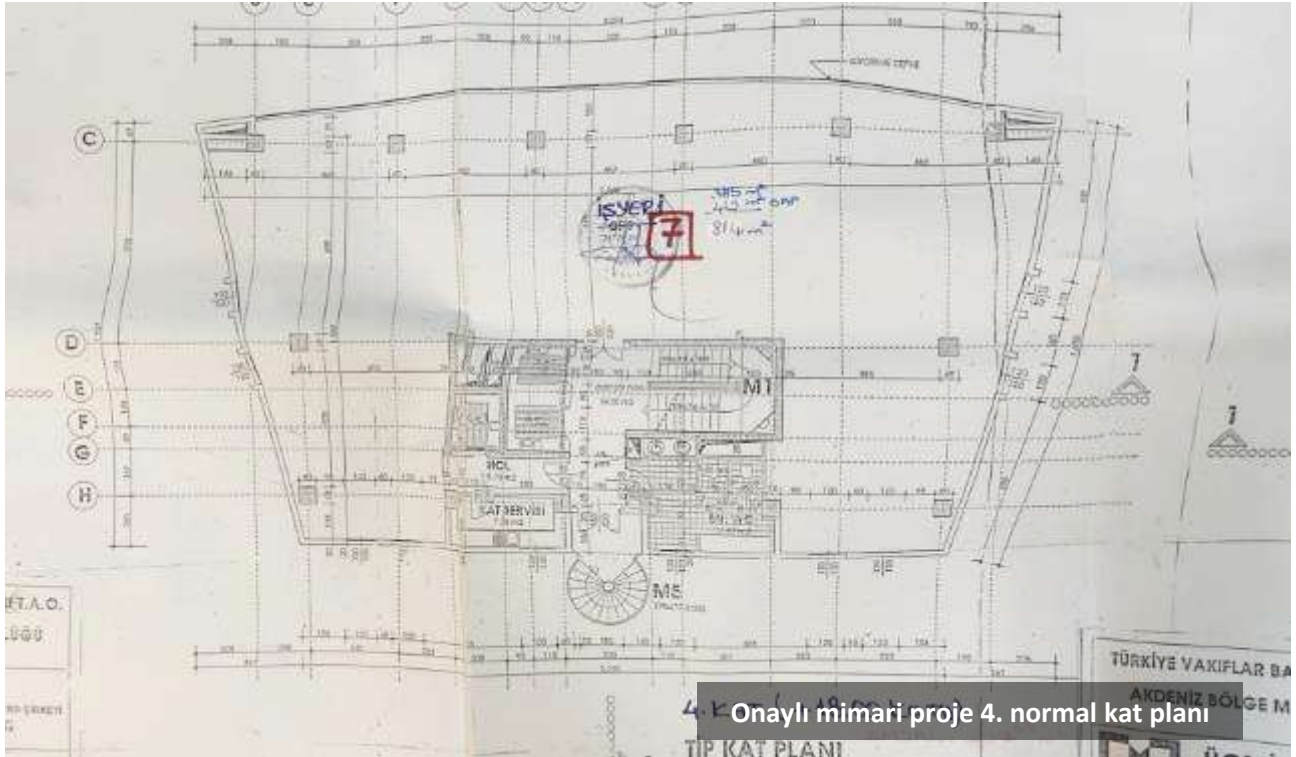


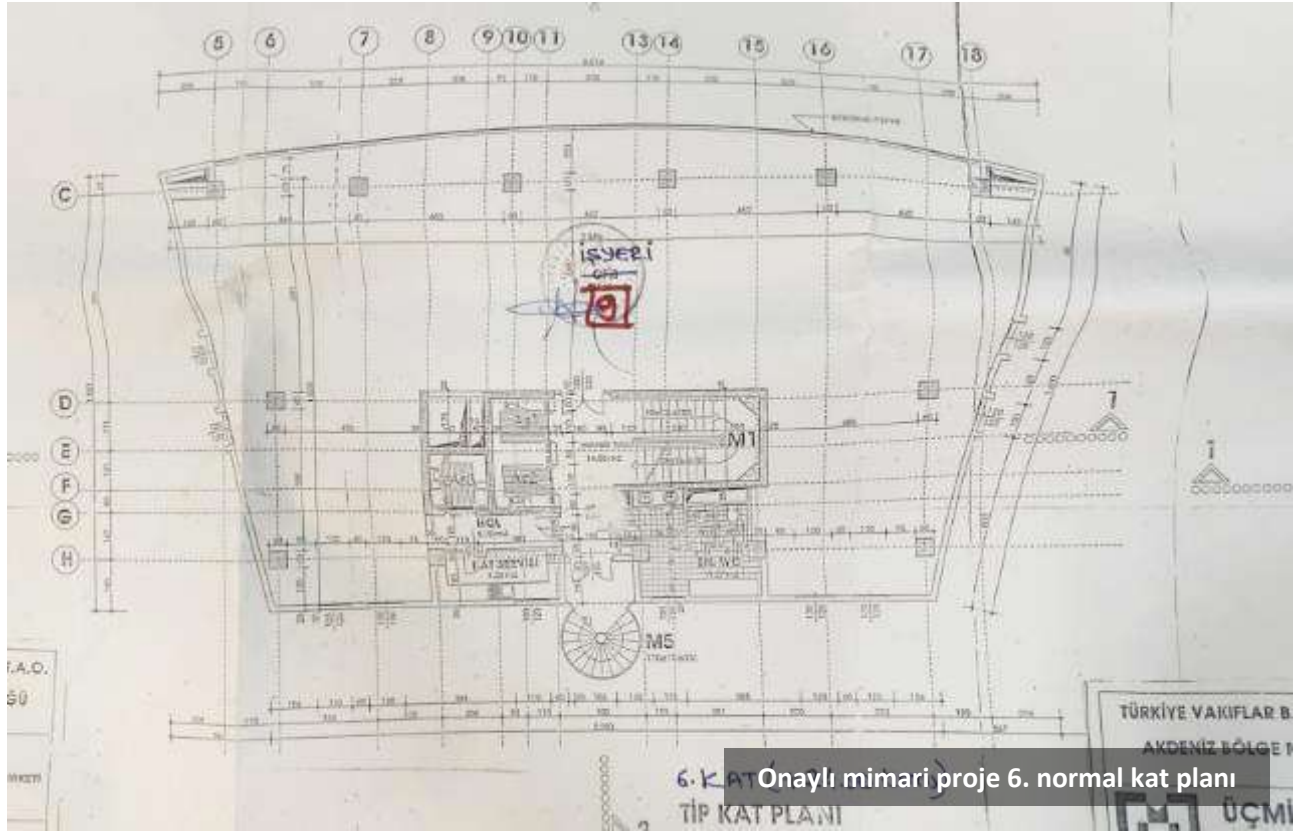
Güney cephesinde bina çekirdeği ve etrafını saran işyeri hacmi şeklinde bir tasarıma sahiptir. Bina çekirdeği kısmında merdiven elemanı, 2 adet asansör ve 2 adet WC hacmi yer almaktadır. Her bir kat alanı 403,20 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. 3. katta 6 no.lu bağımsız bölüm, 4. katta 7 no.lu bağımsız 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.





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	24
Dış Cephe	Doğal 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 dükkan (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 130,00 m² kapalı alana sahip bir adet kantin bölümü ve sundurma niteliğinde üç tarafı kapalı 28,00 m² büyüklüğünde dinlenme alanı 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 Gerekçiler 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

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

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz kısmi düzeyde bakıma ihtiyaç duymaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, yeni yapı yapılacak parsel lejandında kalmakta olup değerlendirme konusu parsel üzerindeki mevcut yapı yıkıldıktan sonra yeni yapılaşma koşullarına göre 3 katlı olarak yeniden inşa edilecektir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan ofis alanının tek kullanıcıya kiraya verilmesi durumunda, uzun dönemli bir kiralama sözleşmesi ve kurumsal kiracı avantajı oluşturabilecektir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

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 getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri 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 gayrimenkulün 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	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme	
						(TL)	(TL/m²)		
1	RW MES Gayrimenkul 0545 643 19 96	Değerleme taşınmalara konumda dükkan	konusu benzer	Dükkan	Satılmış (6 ay önce)	75	3.000.000	40.000	*Emsal taşınmazın konumu daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz 25,00 m² bodrum kat, 25,00 m² zemin kat ve 25,00 m² asma kattan oluşmaktadır.
2	Hurma Gayrimenkul 0551 218 56 06	Değerleme taşınmalara bölgede Arık Caddesi üzerinde dükkan	konusu yakın Caddesi konumlu	Dükkan	Satılık	800	32.000.000 (28.000.000)	40.000 (35.000)	*Emsal taşınmazın Arık Caddesi üzerinde konumlu olup konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz 300,00 m² bodrum kat, 500,00 m² zemin kattan oluşmaktadır. *Emsal taşınmazın mutfak ve WC’si bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın satılabilir fiyatının 28.000.000 TL olduğu öğrenilmiştir. *Emsal taşınmaz fiziksel olarak iyi durumdadır.
3	By Ünal İnş 0507 510 54 07	Değerleme taşınmazların 100 metre kuzeyinde ara sokakta konumlu dükkan	konusu	Dükkan	Satılık	90	3.500.000 (3.000.000)	38.888 (33.333)	*Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlara yakın ara sokakta kalmakta olup konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz 90,00 m² zemin kattan oluşmaktadır. *Emsal taşınmaz fiziksel olarak iyi durumda olup bakımlıdır. *Emsal taşınmaz dükkan içerisindeki demirbaşlarla satılacaktır. *Emsal taşınmazın 3.000.000 TL bedel ile satılabileceği öğrenilmiştir.
4	Kare Plus Gayrimenkul 0532 665 04 44	Değerleme taşınmalara konumda ofis	konusu benzer	Ofis	Satılık	110	3.600.000 (3.000.000)	32.727 (27.272)	*Emsal taşınmazın Güllük Caddesi üzerinde konumludur. *Emsal taşınmaz 110,00 m² brüt kullanım alanından oluşmakta olup 1+1 özelliğindedir. *Emsal taşınmazın mutfak ve WC’si bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz asansörlü binanın 1. katında konumludur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
5	Riba Exclusive 0533 366 88 24	Değerleme konusu taşınmazların 700 metre kuzey batısında Cumhuriyet Meydanı'nda konumlu ofis	Ofis	Satılık	99	4.000.000 (3.800.000)	40.404 (38.384)	*Emsal taşınmaz 2 ay önce 3.000.000 TL bedel teklif görmüştür. *Emsal taşınmaz fiziksel olarak iyi durumdadır. *Emsal taşınmaz Cumhuriyet Meydanı'nda konumludur. *Emsal taşınmaz 99,00 m² brüt kullanım alanından oluşmakta olup 2+1 özelliğindedir. *Emsal taşınmaz asansörlü binanın 1. katında konumludur. *Emsal taşınmaz 1 ay önce 3.800.000 TL bedel teklif görmüştür. *Emsal taşınmaz yeni binadır.
6	Riba Exclusive 0533 366 88 24	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu	Ofis	Satılık	145	4.900.000	33.793	*Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz benzer konumdadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumu 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 37.500-42.500.-TL/m² küçük yüz ölçüme sahip zemin kat dükkanların birim satış değerinin 45.000-50.000.-TL/m² olduğu, taşınmazların konumlu olduğu 2. ticaret aksı bölgelerinde birim satış değerinin bina kapalı alanına, yola cephe durumunda, bina yaş ve inşaat kalitesine göre değişiklik gösterdiği ve birim satış değerinin satış değerinin dükkanların, bodrum, zemin ve asma kat alanları dikkate alındığında büyük dükkanlar için 30.000-32.000.-TL/m² bodrum kat alanı fazla olan dükkanlar için 22.500-25.000.-TL/m² olduğu, ofislerde ise birim satış fiyatının 28.000-30.000.-TL/m² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Dükkan / Ofis Emsalleri / Satış

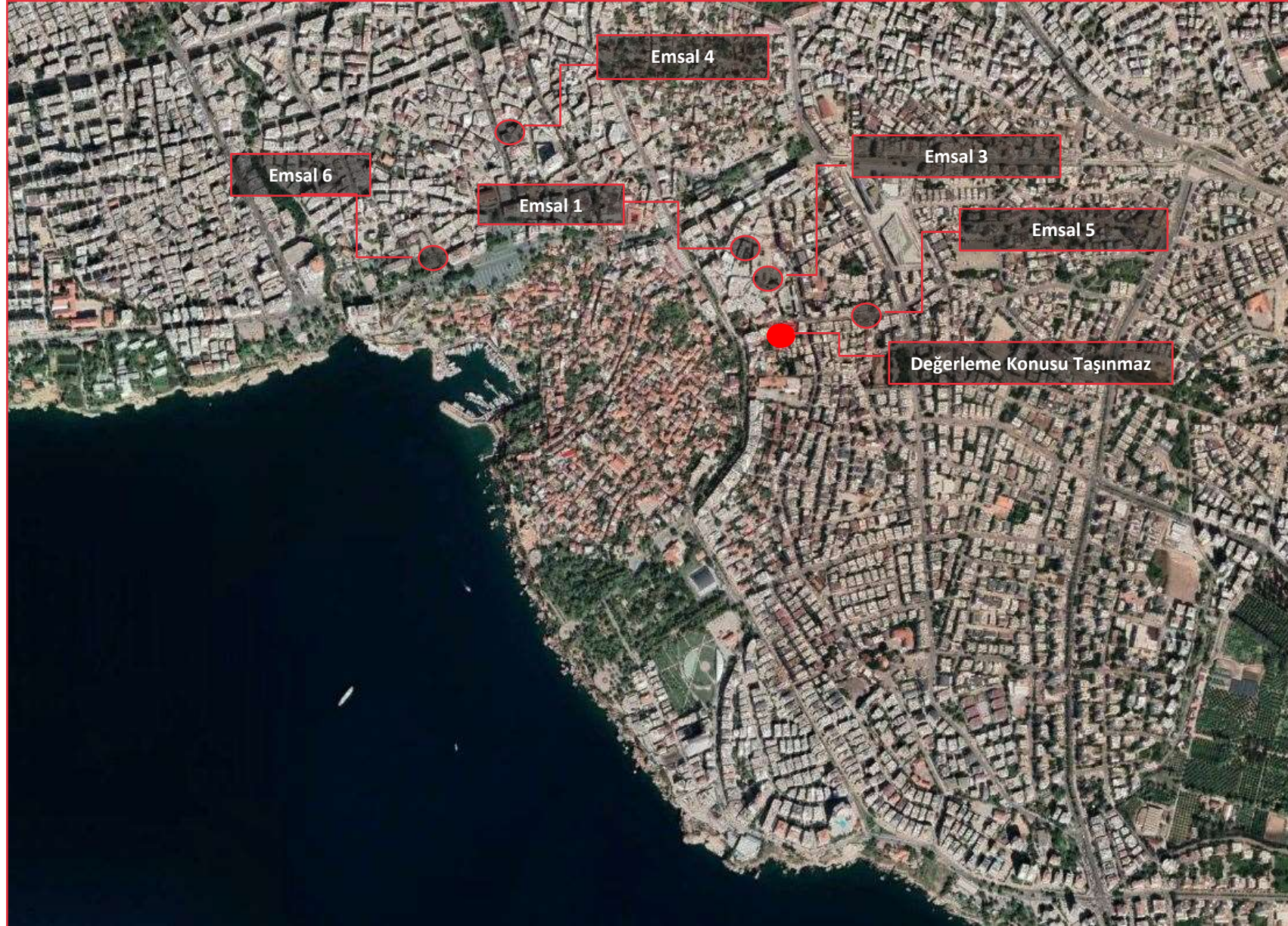
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	RW Borsa 0533 746 59 21	Taşınmazların 700 m doğusunda konumlu dükkan	Dükkan	Kiralanmış (3 ay önce)	160	30.000	188	*Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz 160,00 m ² zemin kattan oluşmaktadır. *Emsal taşınmazın mutfak ve WC'si bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz köşe dükkandır. *Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer yaş aralığında olup fiziksel olarak iyi durumdadır.
2	Aden Emlak 0532 693 08 36	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Atatürk Caddesi'nde konumlu dükkan	Dükkan	Mevcut Kiracı (Ocak 2023)	190	25.000	132	*Emsal taşınmaz Atürk Caddesi'ne cepheli olup konumu daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz 45,00 m ² zemin kat ve 145,00 m ² 1. normal kattan oluşmakta olup 40,00 m ² teras kullanım alanı bulunmaktadır.
3	Can-Kal Yaşam Emlak 0541 231 29 28	Taşınmazların 1,5 km güney doğusunda Kuzular Sitesinde konumlu dükkan	Dükkan	Kiralık	1.200	120.000 (110.000)	120 (92)	*Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın tabela görünürlüğü ve reklam kabiliyeti daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz 300,00 m ² zemin kat, 800,00 m ² bodrum kat ve 100,00 m ² cam sundurma kapalı alanından oluşmaktadır. *Emsal taşınmazın otoparkı bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer yaş aralığında olup fiziksel olarak iyi durumdadır. *Emsal taşınmaz 15 gün önce 110.000 TL bedel teklif görmüştür.
4	Riba Gayrimenkul 0554 829 49 19	Taşınmazların 600 m doğusunda konumlu dükkan	Dükkan	Kiralık	160	30.000	188	*Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz 70,00 m ² bodrum kat, 90,00 m ² zemin kattan oluşmaktadır. *Emsal taşınmazın mutfak ve WC'si bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz köşe dükkandır. *Emsal taşınmaz 11-15 yaş aralığında olup fiziksel olarak iyi durumdadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
5	RW Center Gayrimenkul 0532 713 65 44	Taşınmazların 600 m kuzey batısında konumlu dükkan	Ofis	Kiralık	85	15.000	176	*Emsal taşınmazın kiralık fiyatı üzerinden teklif gördüğü ancak 6 aylık veya 1 yıllık kirasının toplu alınmak istenmesinden dolayı kiraya verilmemiştir.
								*Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmazlara benzerdir. *Emsal taşınmaz 85,00 m ² brüt kullanım alanından oluşmakta olup 1+1 özelliğindedir. *Emsal taşınmazın mutfak ve WC'si bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz asansörlü binanın 3. katında konumlu olup deniz manzaralıdır. *Emsal taşınmazın kiralanabilir fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Astek İnşaat Emlak 0533 816 95 52	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ali Çetinkaya Caddesi'nde konumlu bina	Ofis	Kiralık	150	20.000	133	*Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz 150,00 m ² brüt kullanım alanından oluşmakta olup 3 bölümden oluşmaktadır. *Emsal taşınmazın mutfak ve WC'si bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın tadilata ihtiyacı bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz 1. Katta konumludur. *Emsal taşınmazın 15.000 TL bedel ile kiralanabileceği öğrenilmiştir.
								*Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz benzer konumdadır.
7	Tam Nokta Neo Emlak 0242 323 88 66	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu	Ofis	Kiralık	130	20.000	154	

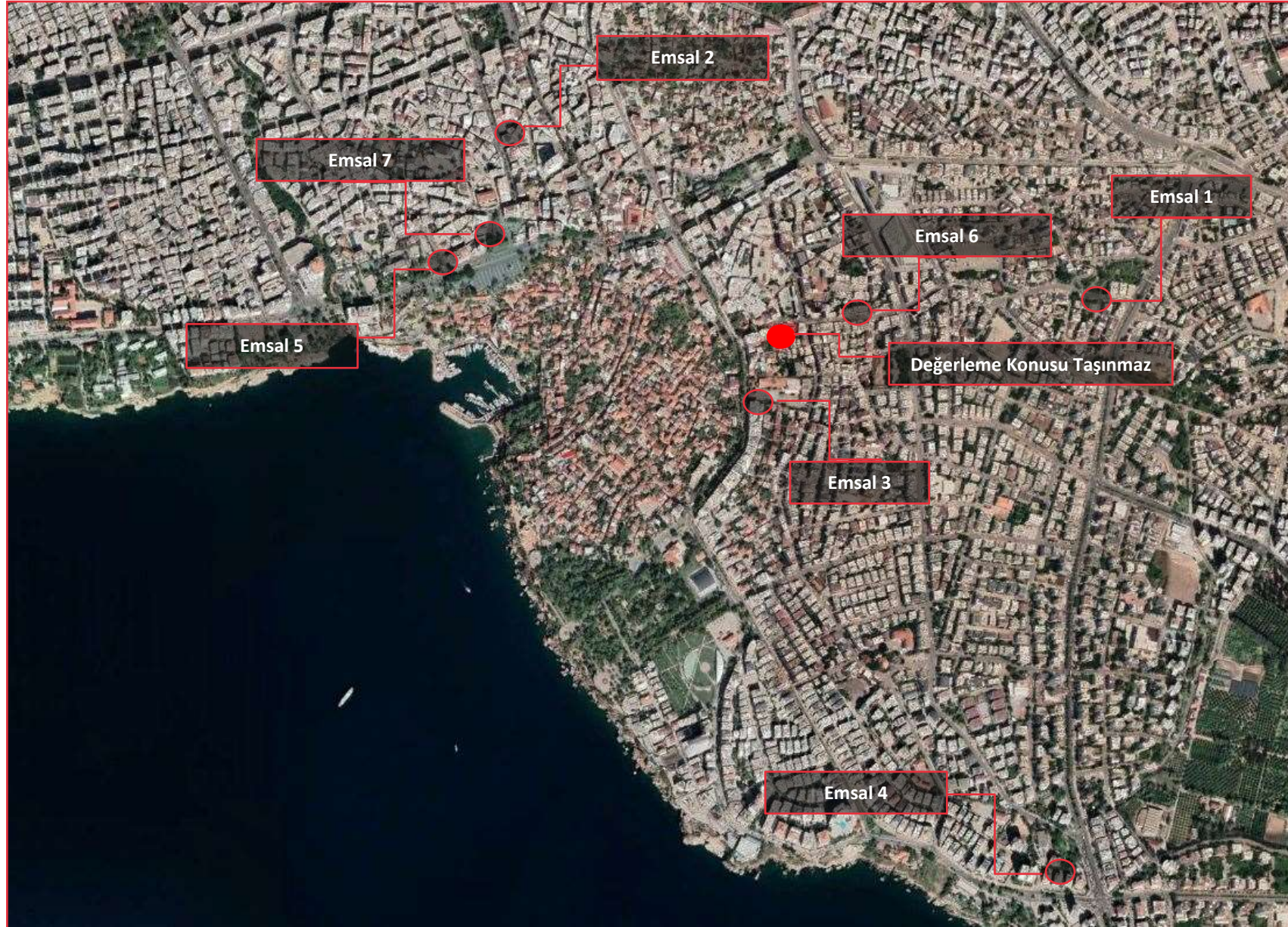
Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Haşim İşcan Mahallesi ve yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmalar neticesinde, 2. ticaret aksı bölgelerinde birim kira değerinin bina kapalı alanına, yola cephe durumunda, bina yaş ve inşaat kalitesine göre değişkenlik gösterdiği ve birim kira değerinin büyük yüz ölçümüne sahip dükkanlar için 140-150.-TL/m²/ay, depo alanı fazla olan dükkanlar için 100-110.-TL/m²/ay, ofislerde ise 125-135.-TL/m²/ay aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal Krokisi / Satış



Emsal Krokisi / Kira



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATIŞ (DÜKKAN)

		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
			1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler		Birim Fiyatı (TL/m²)	40.000	40.000	38.888
		Pazarlık Payı	0%	-15%	0%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	35%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler		Konum	-15%	5%	25%
		Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
		Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	-25%
		Kullanım Alanı	-25%	0%	-25%
		Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer			32.400	35.700	29.166

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATIŞ (OFİS)

		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
			4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler		Birim Fiyatı (USD/m²)	32.727	40.404	33.793
		Pazarlık Payı	0%	-10%	-5%
		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	0%	0%	0%
		Kullanım Alanı	-15%	-15%	-15%
		Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer			27.818	30.909	27.288

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU – KİRA (DÜKKAN)

		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler		Birim Fiyatı (USD/m²)	188	132	120	188
		Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	15%	65%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler		Konum	10%	0%	10%	0%
		Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
		Bulunduğu Kat/Manzara	-20%	0%	0%	0%
		Kullanım Alanı	-20%	-20%	10%	-20%
		Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer			151	174	137	143

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU – KİRA (OFİS)				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	176	133	154
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	15%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-25%	-20%	-20%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		132	126	123

✓ **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	30.000,00	57.960.000
2 No.lu Bağımsız Bölüm	339,00	23.500,00	7.965.000
3 No.lu Bağımsız Bölüm	834,00	32.000,00	26.690.000
4 No.lu Bağımsız Bölüm	287,00	31.000,00	8.895.000
5 No.lu Bağımsız Bölüm	350,00	30.000,00	10.500.000
6 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	30.000,00	11.550.000
7 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	29.000,00	11.165.000
8 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	29.000,00	11.165.000
9 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	29.000,00	11.165.000
10 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	29.000,00	11.165.000
11 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	29.000,00	11.165.000
12 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	29.000,00	11.165.000
13 No.lu Bağımsız Bölüm	10,00	0,00	0
TOPLAM DEĞERİ			190.550.000

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

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi 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

- Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde Cumhuriyet Meydanı’nda konumlu binanın 1. katında konumlu 99,00 m² brüt kullanım alanlı 2+1 ofisin 3.800.000 TL bedel teklif gördüğü ve kiralanabilir fiyatının aylık 20.000 TL bedel olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 20.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.800.000 \text{ TL} = 0,063$$

- Değerleme konusu taşınmazların 600 m doğusunda Çaybaşı Caddesi’nde konumlu 160,00 m² büyüklüğünde dükkanın aylık 30.000 TL kira bedelinde teklif gördüğü ve dükkanın satılabilir fiyatının 6.250.000 TL bedel olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 30.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 6.250.000 \text{ TL} = 0,057$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin büyük yüz ölçüme sahip dükkanlar için 200-205.-TL/m²/ay, depo alanı fazla olan dükkanlar için 165-175.-TL/m²/ay, ofislerde ise 180-195.-TL/m²/ay aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,00 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	140,00	270.480	6,00%	54.095.000
2 No.lu Bağımsız Bölüm	339,00	110,00	37.290	6,00%	7.460.000
3 No.lu Bağımsız Bölüm	834,00	150,00	125.100	6,00%	25.020.000
4 No.lu Bağımsız Bölüm	287,00	145,00	41.615	6,00%	8.325.000
5 No.lu Bağımsız Bölüm	350,00	135,00	47.250	6,00%	9.450.000
6 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	135,00	51.975	6,00%	10.395.000
7 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	130,00	50.050	6,00%	10.010.000
8 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	130,00	50.050	6,00%	10.010.000
9 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	130,00	50.050	6,00%	10.010.000
10 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	130,00	50.050	6,00%	10.010.000
11 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	130,00	50.050	6,00%	10.010.000
12 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	130,00	50.050	6,00%	10.010.000
13 No.lu Bağımsız Bölüm	10,00	0,00	0	6,00%	0
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					174.805.000

7.6 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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “Ticaret” amaçlı kullanımıdır.

7.8 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 %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
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		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
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	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
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	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 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.

** Lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 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

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaatı Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; “Mimari Proje”, “Yapı Ruhsatı” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Ayrıca bağımsız bölümlerin mahallinde birleştirilerek kullanıldığı görülmüş olup söz konusu değişiklikler basit tadilatla mimari projesine uygun hale getirilebilecek niteliktedir.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları **“dükkan” (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 no.lu bağımsız bölüm)** ve **“trafo” (13 no.lu bağımsız bölüm)** olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne **“dükkan”** ve **“trafo”** olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 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.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

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

9.6 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.

9.7 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 taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 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	190.550.000
Gelir Yaklaşımı	174.805.000

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 değerlendirilmesinin 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.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	190.550.000 TL	Yüzdoksanmilyonbeşyüzellibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	228.660.000 TL	İkiyüzyirmisekizmilyonaltıyüzaltmışbin-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	874.000 TL	Sekizyüzyetmişdörtbin-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	1.048.812 TL	Birmilyonkırksekizbinsekizyüzoniki-TL

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293