

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	28.10.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2025
RAPOR TARİHİ	30.12.2025
RAPOR NO	ATA-2510074
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞ MERKEZİ BİNASI (HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ)
DEĞERLEME ADRESİ	HAŞİM İŞCAN MAHALLESİ, RECEP PEKER CADDESİ, NO: 10, MURATPAŞA/ANTALYA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Onur Fuat TINAZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401153) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

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

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

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

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

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

5 - Değerleme Yöntemleri

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar

Ek 2 - Tapu Belgesi

Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)

Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)

Ek 5 - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)

Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ATA-2510074 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet Özgün HERGÜL Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Onur Fuat TINAZ Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1910107	ATA-2010033	ATA-2110039
Rapor Tarihi	30.12.2019	30.12.2020	24.12.2021
Rapor Konusu	13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞ MERKEZİ BİNASI (HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ)	13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞ MERKEZİ BİNASI (HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ)	13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞ MERKEZİ BİNASI (HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ)
Raporu Hazırlayanlar	Metin EVLEK Berrin KURTULUŞ SEVER	Ahmet Özgün HERGÜL Metin EVLEK Berrin KURTULUŞ SEVER	A. Özgün HERGÜL Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	20.080.000	22.200.000	29.329.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü Takbis sistemi üzerinden 18.11.2025 tarihinde alınmış olan ve müşteri tarafından tarafımıza ibraz edilen taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde;

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Eklenti: E1-E2 özel depo

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve 28.11.2025 tarihinde ilgili belediyeden alınan ekte sunulan belgeye göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

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

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

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

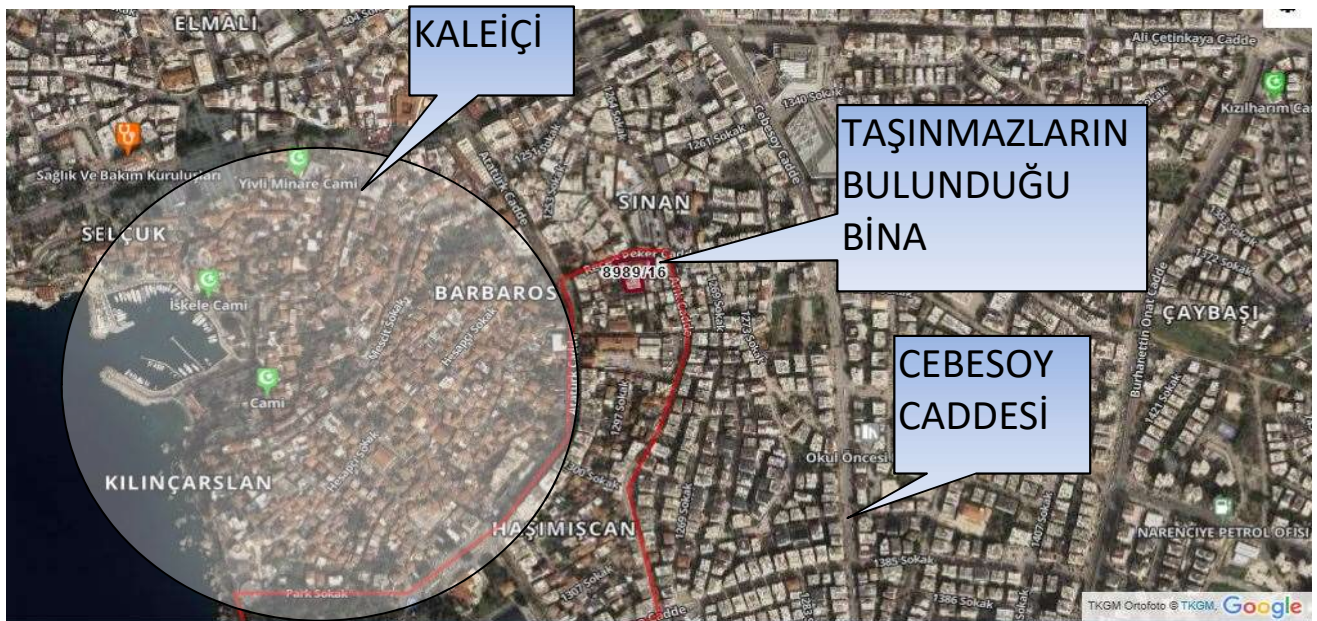
Taşınmazın konumlandığı bölge şehrin eski yerleşim bölgelerinden olup, ağırlıklı olarak 20 yaş ve üzeri, 5-10 katlı, betonarme yapılar bulunmaktadır. Bölgede ticari hareketlilik merkezi konumundan dolayı oldukça yoğun olup, özellikle ana caddeler üzerinde olmak üzere bölgedeki yapılar ağırlıklı olarak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

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

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

Ana Taşınmaz Özellikleri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bağımsız Bölüm Özellikleri:

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

2 Nolu Bağımsız Bölüm: Mimari projesine göre ve mevcutta binanın 1. bodrum, zemin, galeri katlarında ve binaya Recep Peker Caddesi yönünden bakılınca ortada konumlu dükkan olup, projesine göre 1. bodrum katta 261 m², zemin katta 39 m² dükkan ve 49 m² depo, galeri katta 39 m² olmak üzere toplam **388 m²** kullanım alanına sahiptir. Mevcut durumda galeri katında yer alan 39 m²'lik kullanımın yıkılarak galeri boşluğu şeklinde tasarlandığı gözlemlenmiştir. Bu bağımsız bölüm brüt toplam alanı **349 m²** olarak esas alınmıştır. Mevcut durumda kiracı tarafından Çağdaş Eğitim Kurumları bünyesinde kullanılmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANA GAYRİMENKUL KAT ALANLARI			BAĞIMSIZ BÖLÜM KULLANIM ALANLARI		
Kat No	Yasal Alanı	Mevcut Alanı	B.B. No	Yasal Alanı	Mevcut Alanı
3. Bodrum	1.923 m ²	1.923 m ²	1 Nolu B.B.	1.932 m ²	1.932 m ²
2. Bodrum	1.903 m ²	1.903 m ²	2 Nolu B.B.	349 m ²	349 m ²
1. Bodrum	1.887 m ²	1.887 m ²	3 Nolu B.B.	834 m ²	834 m ²
Zemin	1.224 m ²	1.224 m ²	4 Nolu B.B.	287 m ²	287 m ²
Galeri	1.238 m ²	1.238 m ²	5 Nolu B.B.	350 m ²	350 m ²
1. Kat	289 m ²	289 m ²	6 Nolu B.B.	385 m ²	385 m ²
2. Kat	355 m ²	355 m ²	7 Nolu B.B.	385 m ²	385 m ²
3. Kat	403 m ²	403 m ²	8 Nolu B.B.	385 m ²	385 m ²
4. Kat	403 m ²	403 m ²	9 Nolu B.B.	385 m ²	385 m ²
5. Kat	403 m ²	403 m ²	10 Nolu B.B.	385 m ²	385 m ²
6. Kat	403 m ²	403 m ²	11 Nolu B.B.	385 m ²	385 m ²
7. Kat	403 m ²	403 m ²	12 Nolu B.B.	385 m ²	385 m ²
8. Kat	403 m ²	403 m ²	13 Nolu B.B.	10 m ²	10 m ²
9. Kat	403 m ²	403 m ²			
TOPLAM	11.640 m²	11.640 m²	TOPLAM	6.457 m²	6.457 m²

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

Binanın Genel Özellikleri

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

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Antalya İli

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

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



Harita 1: Antalya'nın Konumu

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Antalya'nın Toplam Nüfusu 2.722.103 kişidir.

4.1.2 - Muratpaşa İlçesi

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Muratpaşa' nın Toplam Nüfusu 509.444 kişidir.

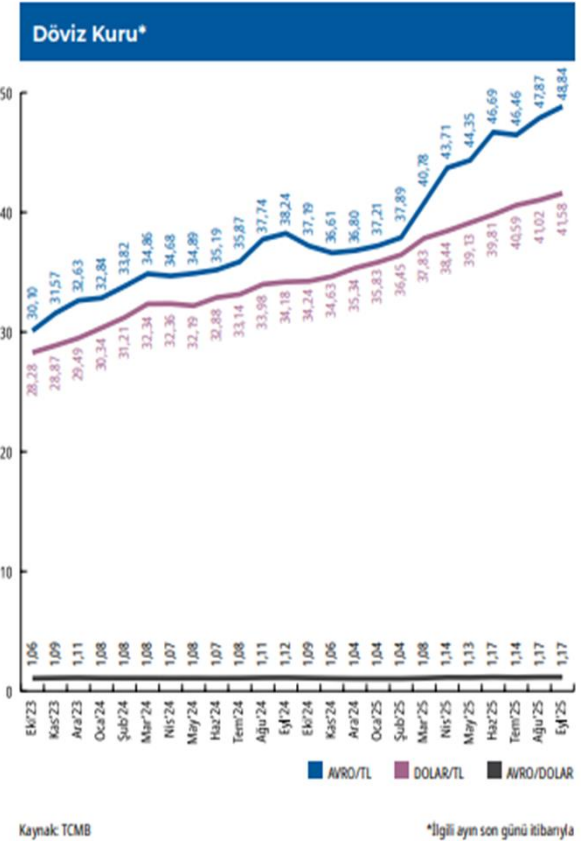
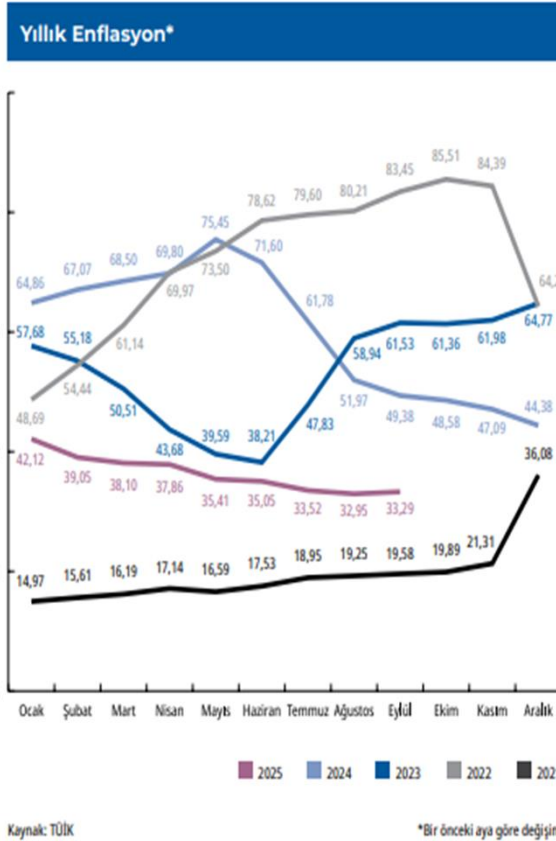
4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

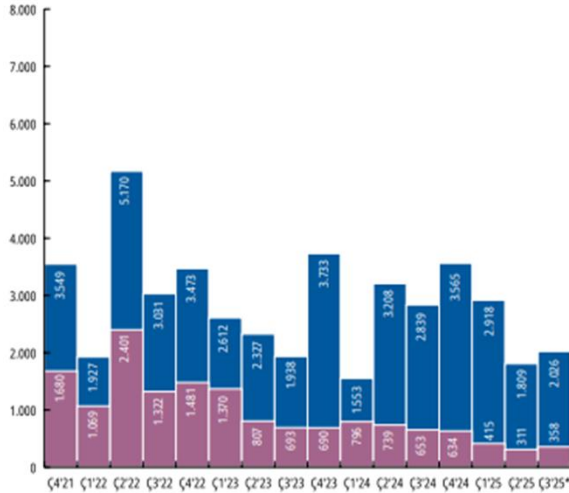
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)



Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



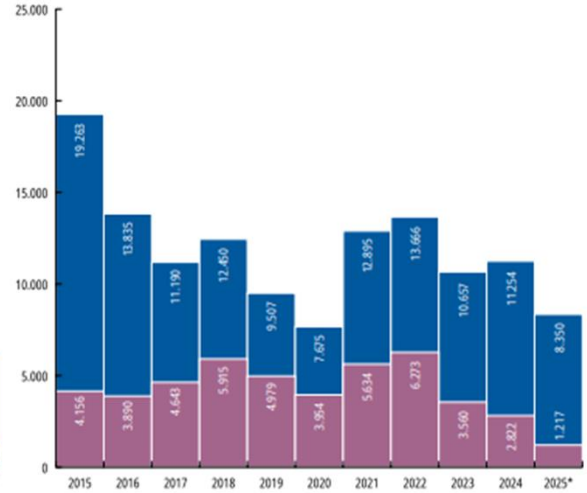
Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satış

Doğrudan Yatırım Girişi

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satış

Doğrudan Yatırım Girişi

*Ocak

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz alımlarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

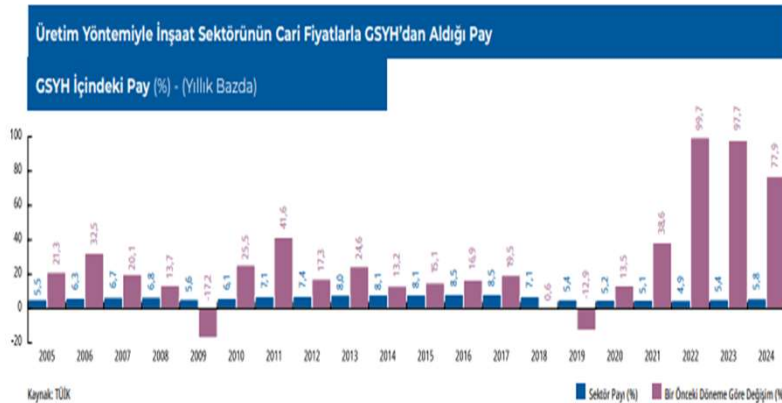
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

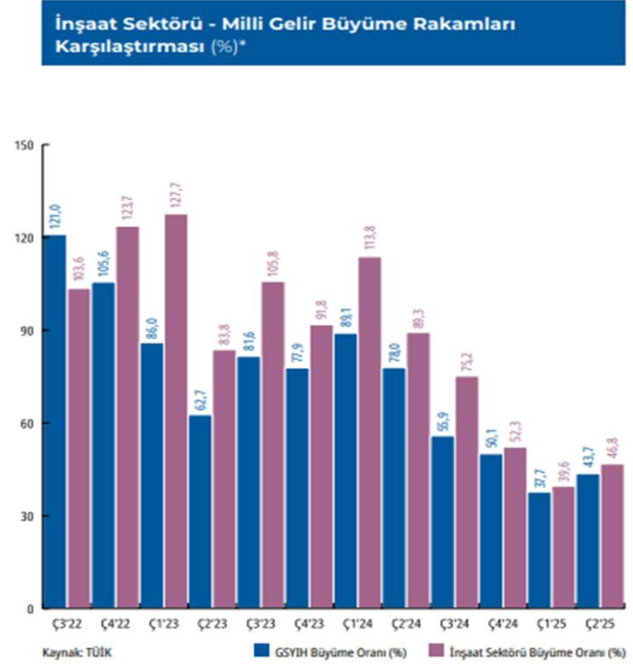
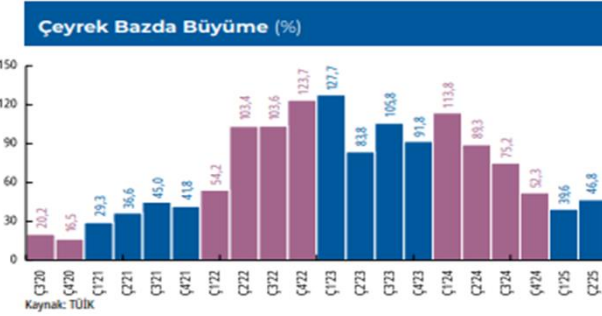
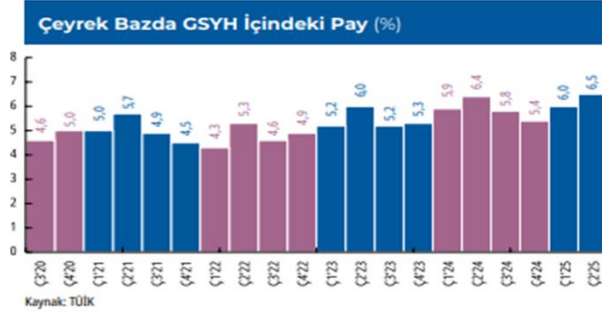
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.

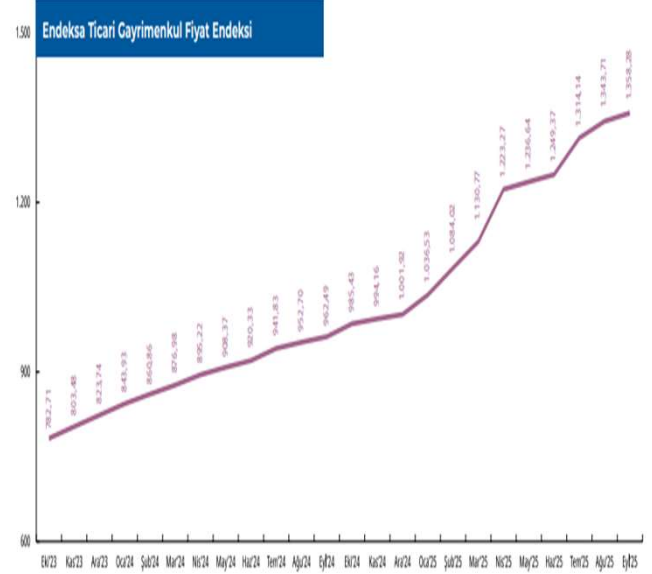
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalışıldığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçıvan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak "plug & play" konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	2. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	2. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçali mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Kavaok	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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

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

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilmektedir.

Kiralama İşlemleri			
	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 * İntengo

Tel 0543 312 27 85

Sinan Mahallesi'nde 5219 ada 4 parsel üzerinde bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 1 normal kattan oluşan 518 m² kapalı kullanım alanına sahip bina banka malı olup ihale usulü ile satılacaktır. 29.345.000 TL bedelle satılıktır. Zemin kat dükkan alanı 137 m² olup arsa alanı 137 m² dir. Sokak arasında olup ticari potansiyel açısından iyi bir noktadadır. Tabela ve reklam avantajı açısından daha dezavantajlı olduğu düşünülmektedir. Kuulanım alanı olarak küçüktür.Kap. oranı % 6 mertebesindedir.

SATILIK	518	.-M ²	29.345.000	.-TL	56.651	.-TL/M ²
KİRALIK	518	.-M ²	147.500	.-TL	285	.-TL/M ²

2 * Vega Yatırım Gayrimenkul

Tel 0532 331 99 11

Gençlik Mahallesi'nde Karaalioğlu Parkı ve Işıklar Caddesi'ne çok yakın konumda yer alan 4 katlı 800 m² kapalı alana sahip apartman 53.000.000 TL bedelle satılıktır. Konum açısından iyi bir noktada olup ticari potansiyelinin daha düşük olduğu düşünülmektedir. Bina yaşı açısından dezavantajlıdır. Uzun dönem kira getirisinin 250.000-275.000 TL aralığında olabileceği beyan edilmiştir. Kap oranı % 5.5-6 aralığındadır.

SATILIK	800	.-M ²	53.000.000	.-TL	66.250	.-TL/M ²
KİRALIK	800	.-M ²	260.000	.-TL	325	.-TL/M ²

3 * Turyap Antalya Queen

Tel 0530 429 10 15

Atatürk Caddesi üzerinde eski bir apartmanın 1. katında yer alan 40 m² kullanım alanına sahip işyeri 2.950.000 TL bedelle satılıktır. Görünürlüğü iyi olup dükkanın hemen üstünde yer almaktadır. Bina yaşı açısından eski, kullanım alanı açısından küçüktür. İşleklik açısından benzer niteliktedir.

SATILIK	40	.-M ²	2.950.000	.-TL	73.750	.-TL/M ²
KİRALIK	40	.-M ²	20.000	.-TL	500	.-TL/M ²

4 * Remax Adore

Tel 0544 566 09 25

Işıklar Caddesi üzerinde cadde başlangıcında 150 m² bodrum kat, 120 m² zemin kat ve 50 m² asma kat olmak üzere toplam 320 m² brüt toplam kullanım alanına sahip dükkan 40.000.000 TL bedelle satılıktır. Asma kat 1/2, bodrum kat 1/5 oranında indirildiğinde zemin kat indirgenmiş m² değeri 228.000 TL/m² olarak elde edilmektedir. Daha prestijli konumda olup değerlendirme konusu dükkanlara göre daha küçük metrajlıdır.

SATILIK	320	.-M ²	40.000.000	.-TL	125.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

5 * Remax Aqua (Özkan Bey)

Tel 0532 616 26 88

Değerleme konusu taşınmazların çapraz karşısında yer alan Plaza 2000 binasının 25.000.000 TL bedelle satıldığı beyan edilmiştir. Plaza 1135 m² arsa alanına sahip olup 10 katlıdır. 2020 yılı ocak - mart arasında satıldığı bilgisi alınmıştır. Plaza benzer niteliklere sahip olup ortak alanları ile birlikte 9.000 m² olarak pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Ticari ünitelerin kendisini amorti etme süresinin şehir merkezi içerisinde 200 ay civarında olduğu görüşü belirtilmiştir. (Satıldığı dönem USD karşılığı yaklaşık 4.173.000 USD, bugünkü TL karşılığı ise yaklaşık 177.500.000 TL dir. Bugünkü değeri tespit edilirken ülke içi yüksek enflasyon da göz önünde bulundurulmuştur.

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

6 * Allways Invest

Tel 0535 844 51 46

Atatürk Caddesi üzerinde Dönerciler Çarşısına daha yakın konumda tadilatı yapıp birleştirilmiş 4 tapulu taşınmaz 90 m² olarak pazarlanmaktadır. Konut olarak kısa dönem kiraya verildiği beyan edilmiştir. 14.750.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık marjı bulunduğu düşünülmektedir.

SATILIK	90	.-M ²	14.750.000	.-TL	163.889	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	------------	------	---------	---------------------

7 * Turyap Antalya Temsilciliği

Tel 0532 738 96 79

Cumhuriyet Meydanına cephe eski apartmanlardan birinde 1. katta yer alan 180 m² olarak pazarlanmakta olan işyeri 14.500.000 TL bedelle satılıktır. 70.000-75.000 TL kira getirebileceği beyan edilmiştir. Kısmi deniz manzaralı ve asansörlüdür. Kap. oranı yaklaşık % 5.7 mertebesindedir.

SATILIK	180	.-M ²	14.500.000	.-TL	80.556	.-TL/M ²
KİRALIK	180	.-M ²	70.000	.-TL	389	.-TL/M ²

8 * Viva Max Gayrimenkul

Tel 0534 705 52 51

Yüzüncü Yıl Caddesi üzerinde dükkan üstü ofis olarak gelişmiş muhit içerisinde 2. kat 200 m² bakımlı ofis 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Tabela ve reklam avantajı iyi olup prestij açısından daha düşük seviyede olduğu düşünülmektedir. Asansörlü eski bir apartmanda yer almaktadır.

SATILIK	200	.-M ²	12.000.000	.-TL	60.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

9 * Coldwell Banker Falezum

Tel 0533 050 04 00

Değerleme konusu taşınmazların yanında yer alan eski apartmanın ara katında 130 m² pazarlanan ofis kullanımına uygun taşınmaz 30.000 TL bedelle kiralıktır. Bina yaşı, otopark ve manzara şerefiyesi açısından dezavantajlıdır.

KİRALIK	130	.-M ²	30.000	.-TL	231	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

10 * Model Gayrimenkul

Tel 0542 693 89 35

Işıklar Caddesi ile Atatürk Caddesinin kesiştiği köşede eski Akbank şubesinin olduğu bina komple kiralık durumdadır. Bodrum kat 320 m², zemin kat 320 m², üst katlar ise balkonlar dahil her biri 229 m² alanlıdır. 1. kat ve çatı katında ekstra teras alanları bulunmaktadır. Üst katlardan Kaleiçi ve deniz manzaralıdır. Bina eski olup asansörlüdür.

KİRALIK	1556	.-M ²	800.000	.-TL	514	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	---------	------	-----	---------------------

11 * Realty World Center Gayrimenkul

Tel 0545 160 07 07

Aspendos Bulvarına bağlanan noktada Ali Çetinkaya Caddesi üzerinde 300 m² kullanım alanı bulunan 2. kat plaza içerisinde ofis nitelikli taşınmaz 100.000 TL bedelle kiralıktır. 6-7 yaşında plaza içerisinde.

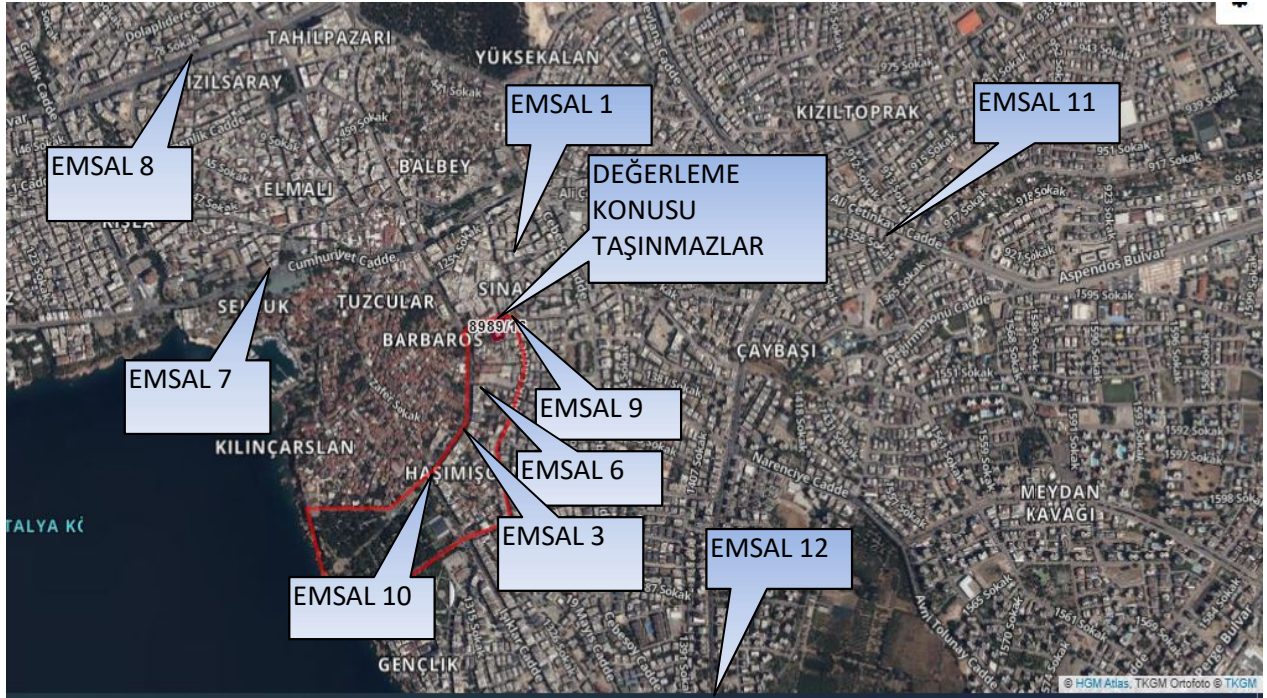
KİRALIK	300	.-M ²	100.000	.-TL	333	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

12 * Aden Emlak

Tel 0543 651 34 41

Metin Kasapoğlu Caddesi üzerinde yer alan 115 m² kullanım alanı bulunan ofis 4 katlı eski apartmanın 3. katında yer almaktadır. Deniz manzarası ve açık otopark imkanı ile pazarlanmaktadır. Bina yaşı 30-35 aralığındadır. Kullanım alanı açısından küçüktür.

KİRALIK	115	.-M ²	45.000	.-TL	391	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (6 NO'LU BB İÇİN) (SATILIK)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (6)	EMSAL (7)	EMSAL (8)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		29.345.000 SATILIK 0%	2.950.000 SATILIK 0%	14.750.000 SATILIK 0%	14.500.000 SATILIK 0%	12.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	385,00	518 56.651 ORTA BÜYÜK 10%	40 73.750 ÇOK KÜÇÜK -30%	90 163.889 KÜÇÜK -20%	180 80.556 ORTA KÜÇÜK -5%	200 60.000 ORTA KÜÇÜK -5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME BİNA YAŞI	OFİS	BİNA ORTA KÖTÜ 10%	OFİS-İŞYERİ BENZER 0%	OFİS-KONUT BENZER 0%	OFİS-İŞYERİ BENZER 0%	OFİS BENZER 0%
BİNA YAŞI İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -22%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 23%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -13%	KÖTÜ 18%	ORTA İYİ -3%	ORTA İYİ -9%	ORTA İYİ -8%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-20%	-25%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		2%	-22%	-65%	-29%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	57960	57.784	57.525	57.361	57.194	59.940

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (6 NO'LU BB İÇİN) (KİRALIK)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (7)	EMSAL (9)	EMSAL (10)	EMSAL (11)	EMSAL (12)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		70.000 SATILIK 0%	30.000 SATILIK 0%	800.000 SATILIK 0%	100.000 SATILIK 0%	45.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	385,00	180 389 ORTA KÜÇÜK -10%	130 231 KÜÇÜK -15%	1.556 514 BÜYÜK 15%	300 333 BENZER 0%	115 391 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	OFİS	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	BİNA ORTA İYİ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
BİNA YAŞI İMAK DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 15%	BENZER -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-12%	-12%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		-23%	2%	-17%	-7%	-7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	330	299	235	427	310	364

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede kat irtifakı/mülkiyeti kurulmuş, benzer konumlu dükkanların konumlu olduğu caddenin ticari potansiyeline göre ara kat ofis birim m² satış fiyatlarının 50.000.-TL ile 90.000 TL civarında; kira değerlerinin ise birim m² bazında 200.-TL ile 500.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalarda çok katlı dükkanlarda bodrum kat, asma kat ve normal kat birim değerinin zemin kat değerinden daha az olacağı görülmüştür.

Bölgede ticari binaların zemin katında yer alan büyük hacimli mağazaların birim m² satış fiyatlarının ise 125.000.-TL ile 200.000.-TL civarında, olacağı öngörülmektedir. Asma kat, bodrum kat kullanımlarından dolayı ticari büyük hacimli dükkanların paçal m² değerleri zemin kat değerine göre düşük hesaplanmaktadır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; merkezi ve ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir bölgede yer alması, ana ticaret aksı durumundaki Atatürk Caddesi' ne olan yakınlığı, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevkii konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 6 nolu bağımsız bölümün birim m² değeri olarak yaklaşık 57960.-TL, kira birim değeri olarak 330.-TL takdir edilmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin değeri bu bağımsız bölüm baz alınarak tespit edilmiştir.

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU					
Bağımsız Böl. No.	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	1.932 m ²	60.076 TL/m ²	116.066.000 TL
2	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks	349 m ²	45.567 TL/m ²	15.903.000 TL
3	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	834 m ²	63.785 TL/m ²	53.197.000 TL
4	1	İş Yeri	287 m ²	60.032 TL/m ²	17.229.000 TL
5	2	İş Yeri	350 m ²	57.960 TL/m ²	20.286.000 TL
6	3	İş Yeri	385 m ²	57.960 TL/m ²	22.315.000 TL
7	4	İş Yeri	385 m ²	55.899 TL/m ²	21.521.000 TL
8	5	İş Yeri	385 m ²	55.899 TL/m ²	21.521.000 TL
9	6	İş Yeri	385 m ²	55.899 TL/m ²	21.521.000 TL
10	7	İş Yeri	385 m ²	55.899 TL/m ²	21.521.000 TL
11	8	İş Yeri	385 m ²	55.899 TL/m ²	21.521.000 TL
12	9	İş Yeri	385 m ²	55.899 TL/m ²	21.521.000 TL
13	1. Bodrum	Trafo	10 m ²	0 TL/m ²	0 TL
TOPLAM			6.457 m²		374.122.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

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

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	518	147.500	1.770.000	29.345.000	6,03%
Emsal 2	800	260.000	3.120.000	53.000.000	5,89%
Emsal 7	180	70.000	840.000	14.500.000	5,79%

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU							
Bağımsız Böl. No.	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Kira Değeri	Yıllık Kira Geliri (TL)	Kap. Oran	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	1.932 m ²	300,4 TL/m ²	6.963.960 TL	6,00%	116.070.000 TL
2	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks	349 m ²	227,8 TL/m ²	954.180 TL	6,00%	15.903.000 TL
3	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	834 m ²	318,9 TL/m ²	3.191.820 TL	6,00%	53.197.000 TL
4	1	İş Yeri	287 m ²	300,2 TL/m ²	1.033.740 TL	6,00%	17.229.000 TL
5	2	İş Yeri	350 m ²	289,8 TL/m ²	1.217.160 TL	6,00%	20.286.000 TL
6	3	İş Yeri	385 m ²	289,8 TL/m ²	1.338.900 TL	6,00%	22.315.000 TL
7	4	İş Yeri	385 m ²	279,5 TL/m ²	1.291.260 TL	6,00%	21.521.000 TL
8	5	İş Yeri	385 m ²	279,5 TL/m ²	1.291.260 TL	6,00%	21.521.000 TL
9	6	İş Yeri	385 m ²	279,5 TL/m ²	1.291.260 TL	6,00%	21.521.000 TL
10	7	İş Yeri	385 m ²	279,5 TL/m ²	1.291.260 TL	6,00%	21.521.000 TL
11	8	İş Yeri	385 m ²	279,5 TL/m ²	1.291.260 TL	6,00%	21.521.000 TL
12	9	İş Yeri	385 m ²	279,5 TL/m ²	1.291.260 TL	6,00%	21.521.000 TL
13	1.Bodrum	Trafo	10 m ²	0,0 TL/m ²	0 TL	6,00%	0 TL
TOPLAM			6.457 m ²		22.447.320		374.126.000

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Göre;

13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	374.122.000,00
--	-----------------------

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımına Göre;

13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	374.126.000,00
--	-----------------------

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KİRA DEĞER TABLOSU						
Bağımsız Böl. No.	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Kira Değeri	Aylık Kira Geliri (TL)	Yıllık Kira Geliri (TL)
1	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	1.932 m ²	300,4 TL/m ²	580.330 TL	6.963.960 TL
2	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks	349 m ²	227,8 TL/m ²	79.515 TL	954.180 TL
3	Zemin + Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	834 m ²	318,9 TL/m ²	265.985 TL	3.191.820 TL
4	1	İş Yeri	287 m ²	300,2 TL/m ²	86.145 TL	1.033.740 TL
5	2	İş Yeri	350 m ²	289,8 TL/m ²	101.430 TL	1.217.160 TL
6	3	İş Yeri	385 m ²	289,8 TL/m ²	111.575 TL	1.338.900 TL
7	4	İş Yeri	385 m ²	279,5 TL/m ²	107.605 TL	1.291.260 TL
8	5	İş Yeri	385 m ²	279,5 TL/m ²	107.605 TL	1.291.260 TL
9	6	İş Yeri	385 m ²	279,5 TL/m ²	107.605 TL	1.291.260 TL
10	7	İş Yeri	385 m ²	279,5 TL/m ²	107.605 TL	1.291.260 TL
11	8	İş Yeri	385 m ²	279,5 TL/m ²	107.605 TL	1.291.260 TL
12	9	İş Yeri	385 m ²	279,5 TL/m ²	107.605 TL	1.291.260 TL
13	1.Bodrum	Trafo	10 m ²	0,0 TL/m ²	0 TL	0 TL
TOPLAM			6.457 m²		1.870.610	22.447.320

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

Değerleme konusu taşınmazlar "İşyeri" niteliklidir.

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

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

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

30.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

374.122.000 .-TL

(Üç Yüz Yetmiş Dört Milyon Yüz Yirmi İki Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

448.946.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Onur Fuat TINAZ

Lisans No: 401153

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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