

**ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ, TAHILPAZARI MAHALLESİ 12576 ADA 3
PARSELDE (ESKİ 334 ADA 20 PARSEL) BULUNAN TAŞINMAZIN DEĞERLEME
RAPORU**



MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	03.10.2024
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	08.10.2024
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2024
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	25.12.2024 – 2024/ZGYO/10
RAPORUN KONUSU	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Tahıl pazarı Mahallesi, Şarampol Caddesi, No:68 posta adresinde yer alan 12576 ada 3 parselde (Eski: 334 ada 20 parsel) yer alan “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa değerinin tespiti Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin linci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYİRMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” (13 Nolu Sayfa) bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Muratpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz, bila tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, “Anakent Ticaret (Ticaret alanı) Alanı” lejantından kalmakta olup, Bitişik Nizam, 7 kat, subasman kotu: 2.50 m, Yol Mesafesi: 0.00 m, Yan Bahçe Mesafesi: 0.00 m, Emsal yok (şematik olarak yapılacaktır), Asma kat emsal harici olacak şekilde yapılaşma şartlarına haizdir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Müşteri tarafından getirilen kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 25.12.2024 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞERİ	258.650.000-TL 7.432.471–USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	BEDRİYE BURCU EMEKDAR (SPK Lisans No: 409280)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	GAMZE AYDIN (SPK Lisans No:408293)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI	5
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	8
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	8
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	8
5.1	İMAR BİLGİLERİ	8
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	9
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	9
6	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ	9
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	10
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	10
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.5	YASAL KISITLAMALAR	10
7	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	11
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME.....	11
7.2	GAYRİMENKULÜN VEYA PROJENİN İMAR BİLGİLERİ ALINMASI GEREKEKEN İZİNLER İLE MİMARİ PROJE VE İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMAMASI DOĞRULTUSUNDA DEĞERLENDİRME .	11
7.3	SONUÇ GÖRÜŞ	12
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	12
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	12
9.1	YAPI CİNSİ.....	12
9.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	12
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	13
9.4	YAPI NİZAMI.....	13
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	13

9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	13
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	13
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	13
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	13
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	14
11	ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ	14
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ	15
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	15
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	15
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	16
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	17
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	20
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	20
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	20
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	21
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	21
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	21
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	22
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	22
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	22
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	23
16.3.1	EMSAL ARAŞTIRMASI	23
17	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	26
18	EKSPERİN KANAATİ	27
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	27
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	29
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	29
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	29

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 6.500.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4
No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye/İSTANBUL

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: :4.693.620.000.-TL

Halka Açıklık :%18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Tahılpazarı Mahallesi, 12576 ada 3 parselde (Eski: 334 ada 20 parsel) yer alan “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor düzenlenmiştir.

Rapor Tarihi ve Numarası : 23.12.2020 / 2020-ZGYO-5

Takdir Edilen Değer : 18.380.000.-TL

Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : İsmail Selçuk Yılmaz ve Şadi Güldemir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı : Serdar Kadir Aslan.

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 25.12.2024 – 2024/ZGYO/10

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Bedriye Burcu EMEKDAR (Spk Lisans No: 409280)

: Gamze AYDIN (Spk Lisans No: 408293)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı

: Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 23.12.2024 tarihinde yapılmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 08.10.2024

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satılı 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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya önyargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ**4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ**

İl	ANTALYA	Mevkii	ŞARAMPOL
İlçe	MURATPAŞA	Pafta	-
Bucak	-	Ada	12576
Mahalle	TAHILPAZARI	Parsel	3
Sokak	-	Yüzölçümü	399,00 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Ana Taşınmaz Niteliği	ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Tahıl pazarı Mah., Şarampol Cad., T.C. Ziraat Bankası Apt.,
No:68 (12576 Ada 3 Parsel) (UAVT:1355815133)

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ**5.1 İMAR BİLGİLERİ**

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Muratpaşa Belediyesi			İMAR PLANI ONAY TARİHİ	-
TAKS	-			YÜKSEKLİK (H)	23.50 m (7 kat)
KAKS	-			EMSAL	Şematik
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	0 m	0m	0 m	İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
LEJANT	Anakent Merkezi Ticare alanı			İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	Bulunmamaktadır.				
KISITLAMALAR,	Muratpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere değerlendirme konusu taşınmaz, bila tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar kapsamında, “Anakent Ticaret (Ticaret alanı) Alanı” lejantından kalmakta Bitişik Nizam, 7 kat, subasman kotu: 2.50m, Yol Mesafesi: 0.00 m, Yan E Mesafesi: 0.00 m, Emsal yok (şematik olarak yapılacaktır), Asma kat emsal l olacak şekilde yapılaşma şartlarına haizdir.				

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	07.02.1991 – 04/09 (Eski: 334 ada 20 parsel için düzenlenmiştir)
RUHSAT TARİH VE NO	07.02.1991 – 04/09 (Eski: 334 ada 20 parsel için düzenlenmiştir)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	11.02.1992 – 10/02 (Eski: 334 ada 20 parsel için düzenlenmiştir)
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Değerleme konusu taşınmaz alan olarak mimari projesi ile uyumludur.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Muratpaşa Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Yapı Denetim Kanunu kabulünden önce inşa edilmiş olduğun ilgili kanun hükümlerine tabi değildir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Değerleme konusu taşınmaza ait 04.12.2020 tarihli ve M2907E54A205F sayılı, C sınıfı enerji belgesi mevcuttur.
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Değerlemeye konu parsel üzerindeki mevcut ana gayrimenkulün değer tespiti Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde incelenen 07.02.1991 tarihli mimari projesi dikkate alınarak yasal ve mevcut alan tespitleri yapılmış olup, başka bir projenin hazırlanmadığı tespit edilmiştir.

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Muratpaşa Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan sözlü görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

6 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN

KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerleme konusu taşınmazın mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı olup, tapu tarihi 08.07.2020 olarak görünmektedir. Son 3 yılda mülkiyet durumunda herhangi bir değişikliği bulunmamaktadır.

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerleme konusu taşınmazın kadastral durumu ile ilgili olarak Muratpaşa Kadastro Müdürlüğü'nde incelemelerde bulunulmuş olup, son 3 yıl içinde değişiklik bulunmamaktadır.

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerleme konusu taşınmazın imar durumu ile ilgili olarak Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelemelerde bulunulmuş olup, son 3 yıl içinde değişiklik bulunmadığı öğrenilmiştir.

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerleme konusu taşınmazın hukuki durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 YASAL KISITLAMALAR

TKGM Webtapu servisi üzerinden 25.12.2024 tarihinde temin edilen kayıtlara göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

AÇIKLAMA	Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde tasarrufu veya portföye eklenmesini etkileyecek herhangi bir kaydın olmadığı görülmüştür.
-----------------	--

7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

7.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “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.”

7.2 GAYRİMENKULÜN VEYA PROJENİN İMAR BİLGİLERİ ALINMASI GEREKEKEN İZİNLER İLE MİMARİ PROJE VE İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMAMASI DOĞRULTUSUNDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.a ve 22.b maddesi uyarınca;

22.a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

22.b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi

alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

7.3 GAYRİMENKULÜN VEYA PROJENİN İMAR BİLGİLERİ ALINMASI GEREKEKEN İZİNLER İLE MİMARİ PROJE VE İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMAMASI DOĞRULTUSUNDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca;

22.b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Söz konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup yapı kullanma izin belgesi almış taşınmazdır. Konu taşınmazın “Bina” olarak portföyde bulunasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.4 SONUÇ GÖRÜŞ

Taşınmazın tapu kayıtlarında devrini engelleyici herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazın GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

9.1 YAPI CİNSİ

☒ Betonarme karkas	☐ Kargir/Yığma Tuğla	☐ Ahşap	☐ Çelik	☐ Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

9.2 MEVCUT TESİSATLAR

☒ Şehir Suyu	☐ Isıtma sistemi	☒ Asansör	☒ Elektrik	☒ Merkezi sıcak su	☐ Doğalgaz
--	---	---	--	--	-----------------------------------

9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

☐ Merkezi kalorifer	☐ Kombi	☒ Klima	☐ Soba	☐ Havalandırma	☐ Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	---	-------------------------------	---------------------------------------	--

9.4 YAPI NİZAMI

☒ Bitişik	☐ Ayrık	☐ İkiz	☐ Blok yapı	☐ Site
---	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

☐ Daire	☐ Villa	☐ Yazlık ev	☐ Dükkan	☒ Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

☐ Lüks	☐ İyi	☐ Orta	☒ Kötü	☐ Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	-------------------------------	--	-----------------------------------

9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

☐ OTOPARK (genel)	☐ OTOPARK (özel)	☐ SPOR SALONU	☐ HAVUZ	☒ GÜVENLİK
---	--	--------------------------------------	--------------------------------	--

9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3-B	32	8 Kat	-	2. Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
-----------	-----------------	--------------	------------

Değerleme konusu taşınmazın manzarası bulunmamaktadır.	12576 Ada 3 Nolu Parsel (Eski:334 ada 20 parsel) Düzgün bir geometrik şekle sahip olmayıp Şarapol Sokağına (Kapalı Yol) ~15 m. cephesi ve ~22 metre derinliği bulunmaktadır.	-	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.
--	--	---	---

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmazın Muratpaşa Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen 07.02.1991 tarihli mimari projesi ile, konum, toplam kat sayısı ve alan olarak uyumlu olduğu görülmüştür.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazın kadastral durumu Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü CBS sisteminde mevcut Kadastral Paftasından ve Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde mevcut İmar Paftası üzerinden tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz, 399,00 m² yüz ölçümlü, 12576 ada 3 parsel (Eskisi:334ada 20 parsel) üzerinde, betonarme karkas tarzında, bitişik nizamda, 4/B yapı sınıfında bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşan 8 katlı tek blok olarak inşa edilmiştir.

Taşınmaz mimari projesine göre; bodrum katta 405 m² alanlı olup sığınak, kazan dairesi, trafo odası, jeneratör odası, su deposu, bay-bayan wc, kasa daireleri hacimlerinden, zemin katta 378 m² alanlı olup servis holü, müşteri holü, merdiven holü, garaj hacimlerinden, 1.katta teras (97m²) hariç 281 m² alanlı olup servis holü, müşteri holü, merdiven holü ve gezilebilir teras (97m²) hacimlerinden, 2.katta 338 m² alanlı olup servis holü, müşteri holü, merdiven holü, müdür odası, sekreteryaya, müfettiş odası, telek haberleşme odası, wc hacimlerinden, 3.katta 345 m² alanlı olup bölge müdürü odası, sekreteryaya, merdiven holü, wc ve açık büro hacimlerinden, 4.katta 345 m² alanlı olup merdiven holü, açık büro, 2 adet yetkili odası, 2 adet yedek oda, depo ve wc hacimlerinden, 5.katta 345 m² alanlı olup merdiven holü, açık büro, 3 oda ve wc

hacimlerinden, 6.katta 345 m2 alanlı olup merdiven holü, yemekhane, mutfak, kuru depo, soğuk depo ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz brüt toplam 2782 m2 alana sahiptir. Taşınmaz içerisinde 3 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

***Taşınmaz konum, toplam kat ve alan olarak projesi ile uyumlu olup, iç kullanım alanlarında kullanıma yönelik projesi hilafı değişiklikler bulunduğu görülmüştür. Söz konusu iç kullanım alanı değişiklikleri alansal bir farklılığa neden olmamıştır. Projesi hilafı uygulamaları basit tadilat işlemi ile düzeltilebilir niteliktedir.

İnşai Özellikleri:

Bina dış cephesi batı cephe cam giydirme, doğu cephede ise sıva üzeri dış cephe boyası ile kaplıdır. İç mekanlarda ise merdivenlerin mermer kaplama, genel kullanım alanlarının zeminlerinin ise seramik kaplı olduğu görülmüştür. Ekspertiz tarihi itibarıyla bodrum kat, zemin ve 1. Katın Ziraat Katılım Bankası A.Ş. tarafından kullanıldığı görülmüş olup duvarlar alçı üzeri saten boyalı, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Taşınmazın 3. Kat, 4. Kat ve 5. Katının kiracısı olan özel eğitim kurumu tarafından derslik ve ofis hacimleri olarak kullanıldığı, 6. Katının ise ziraat bankası emeklileri lokali olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın bodrum katı ve 2. katının oldukça bakımsız oldukları ve tadilat ihtiyacı bulunduğu görülmüştür. Taşınmazın 3. Kat, 4. Kat ve 5. Katının ise kısmi tadilat ihtiyacı bulunduğu görülmüştür.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

2024 yılı Türkiye ekonomisi, iç ve dış dinamiklerin etkisiyle karmaşık bir görünüm sergilemiştir. Küresel ekonomideki yavaşlama, artan enerji maliyetleri ve finansal piyasalardaki belirsizlikler, Türkiye ekonomisini de derinden etkilemiştir. Seçim sonrası oluşan yeni politik atmosferin ekonomi üzerindeki etkileri dikkat çekerken, hükümetin piyasa beklentilerini yönetme çabaları ön planda olmuştur. Özellikle enflasyonla mücadele ve sürdürülebilir büyüme hedefleri arasındaki denge arayışı, ekonomi politikalarının ana eksenini oluşturmuştur.

Enflasyon, 2024 yılında Türkiye'nin en büyük ekonomik sorunlarından biri olmaya devam etmiştir. Tüketici fiyat endeksindeki yükseliş, temel ihtiyaçlarda ciddi artışlara yol açarak halkın alım gücünü zayıflatmıştır. Bu durum, Merkez Bankası'nın sıkı para politikalarına yönelmesine neden olmuş, faiz oranlarındaki artışlarla enflasyon baskısını kontrol altına alma çabaları sürmüştür. Ancak yüksek faiz oranları, özel sektör yatırımları ve tüketici harcamaları üzerinde yavaşlatıcı bir etki yaratmıştır. Bu ikilem, kısa vadeli stabilizasyon ile uzun vadeli büyüme arasında denge kurma gerekliliğini daha da belirgin hale getirmiştir.

Türk Lirası'nın 2024 yılında dalgalı bir seyir izlemesine rağmen, döviz kurlarında göreceli bir stabilizasyon sağlanmıştır. İhracat, küresel talepteki daralmaya rağmen enerji ve savunma sanayii gibi sektörlerdeki büyüme sayesinde güçlü kalmıştır. Ancak ithalat maliyetlerindeki artış, dış ticaret açığını genişletmiş ve döviz rezervleri üzerinde baskı yaratmıştır. Döviz piyasasındaki bu kırılganlık, ekonomik istikrar için ciddi bir risk unsuru olmaya devam etmiştir.

İstihdam piyasası, 2024 yılında karmaşık bir tablo sergilemiştir. Özellikle genç işsizlik oranı yüksek seviyelerde kalmaya devam ederken, sanayi ve tarım sektörlerinde istihdam artışı sınırlı olmuştur. Buna karşın, turizm sektörü yıl boyunca güçlü bir performans sergileyerek istihdam artışına olumlu katkı sağlamıştır. Teknoloji ve yenilenebilir enerji sektörlerindeki yatırımlar, istihdam yaratma potansiyeli açısından umut verici gelişmeler arasında yer almıştır.

Kamu maliyesi, 2024 yılı boyunca bütçe açıkları ve borçlanma dinamikleri açısından zorlu bir süreç geçirmiştir. Hükümet, sosyal harcamaları sürdürürken gelir artırıcı tedbirlere ve vergi politikalarında düzenlemelere gitmiştir. Özellikle enerji sektöründeki sübvansiyonların azaltılması ve vergi reformlarının uygulanması, bütçe üzerindeki yükü hafifletmek için alınan önemli adımlar olmuştur. Ancak bu tedbirler, kısa vadede bazı kesimlerde memnuniyetsizlik yaratmıştır.

Türkiye ekonomisi, 2024 yılı itibarıyla hem riskler hem de fırsatlar barındırmaktadır. Orta vadede yapısal reformların etkin bir şekilde uygulanması, uluslararası yatırımcı güveninin yeniden kazanılması ve enerji bağımlılığını azaltmaya yönelik projeler, ekonomik büyüme ve istikrar için kritik öneme sahiptir. Küresel piyasalardaki gelişmelerin yakından takip edilmesi ve bu doğrultuda politikalar üretilmesi, uzun vadeli sürdürülebilirlik açısından büyük önem taşımaktadır.

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Ekonomik Göstergeler, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) - Para Politikası Raporları, Dünya Bankası - Türkiye Ekonomik Görünüm 2024, Uluslararası Para Fonu (IMF) - Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu

13.2 SEKTÖREL VERİLER

2024 yılında Türkiye'de gayrimenkul sektörü, hem iç hem de dış ekonomik faktörlerin etkisi altında şekillenmiştir. Yüksek enflasyon, artan maliyetler ve finansmana erişim sorunları sektörü doğrudan etkilerken, kentsel dönüşüm projeleri ve yabancı yatırımcıların ilgisi piyasada hareketlilik yaratmıştır. Sektör, 2024 yılının ilk üç çeyreğinde dalgalı bir performans göstermiştir.

Yılın ilk çeyreğinde konut satışları, seçim sonrası belirsizlikler ve ekonomik sıkılaşma politikalarının etkisiyle önceki yıllara kıyasla zayıf bir performans sergilemiştir. Özellikle yüksek faiz oranları, konut kredisi maliyetlerini artırarak yerel alıcılar için finansmana erişimi zorlaştırmıştır. Buna karşılık, kentsel dönüşüm projelerine verilen teşvikler ve kamu destekli projeler sektördeki talebi belirli ölçüde desteklemiştir. Yabancı yatırımcılar ise döviz kurundaki avantajlardan yararlanarak büyük şehirlerde ve turistik bölgelerde gayrimenkul alımlarını sürdürmüştür.

İkinci çeyrek, turizm sezonunun açılmasıyla birlikte ticari gayrimenkul piyasasında bir hareketlenmeye sahne olmuştur. Özellikle otel, ofis ve alışveriş merkezi yatırımları artış

göstermiştir. Ancak konut sektöründe, artan inşaat maliyetleri ve ekonomik durgunluk etkisiyle satışlar sınırlı kalmıştır. Bu dönemde, enerji verimliliği ve yeşil bina projelerine olan ilgi artmış, geliştiriciler sürdürülebilirlik odaklı projelere yönelmiştir.

Üçüncü çeyrekte ise sektörde nispeten toparlanma işaretleri görülmüştür. Kamu bankalarının düşük faizli konut kredisi kampanyaları ve teşvikler, yerel talebi kısmen canlandırmıştır. Ancak yüksek fiyatlar, özellikle orta gelirli kesim için erişilebilirliği sınırlı tutmaya devam etmiştir. Ticari gayrimenkul piyasasında ise e-ticaretin büyümesiyle birlikte depo ve lojistik alanlarına olan talep artmıştır. Ayrıca, üçüncü çeyrek itibarıyla gayrimenkul yatırımlarında yabancıların payı daha da artmış, özellikle Körfez ülkelerinden gelen yatırımcılar İstanbul, Antalya ve Bodrum gibi bölgelere yönelmiştir.

2024 yılının ilk üç çeyreği boyunca gayrimenkul sektörü, ekonomik dalgalanmalara rağmen bazı alanlarda direnç göstermiştir. Ancak yüksek maliyetler ve finansman sorunları sektördeki büyümeyi sınırlamıştır. Yılın kalan çeyreğinde, hükümetin sektöre yönelik destek politikaları ve küresel piyasalardaki gelişmelerin sektördeki toparlanma sürecini hızlandırabileceği öngörülmektedir.

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Konut Satış İstatistikleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Kentsel Dönüşüm Raporları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) - 2024 Piyasa Raporu, Emlak Konut GYO - 2024 Dönemsel Analiz Raporları

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

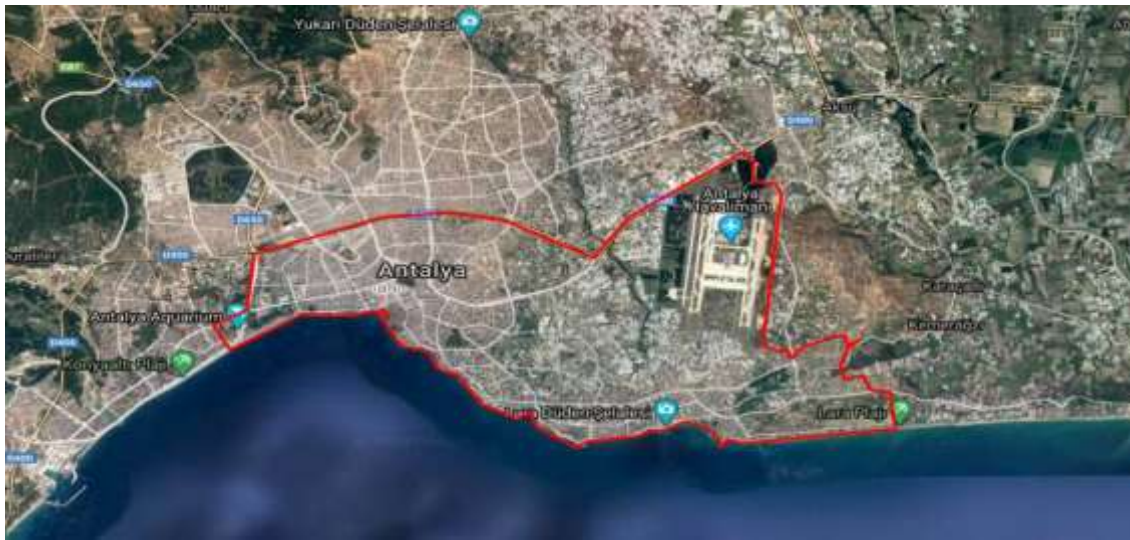
Antalya ili, güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda İçel, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İlin yüzölçümü 20.815 km² kadardır. Bu Türkiye yüzölçümünün % 2,6'sı kadarına karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüzölçümünün ise % 17,6'sını oluşturur. İl, doğal ve kültürel coğrafya özellikleri bakımından büyük bir zenginliğe sahiptir.

Büyükşehir statüsüne sahip Antalya İlının 19 İlçesi (Akseki, Aksu, Alanya, Demre, Döşemealtı, Elmalı, Finike, Gazipaşa, Gündoğmuş, İbradı, Kaş, Kemer, Kepez, Konyaaltı,



Korkuteli, Kumluca, Manavgat, Muratpaşa, Serik) ve 911 mahallesi vardır.

Taşınmazın bulunduğu Muratpaşa ilçesi Antalya'nın merkez ilçelerinden biridir. İlçeye bağlı 64 mahalle bulunmaktadır. İlçe sınırları içinde belde, köy, oba, mezra gibi yerleşim yerleri yoktur. İlçe kuzeyde Kepez, doğuda Aksu ve batıda ise Konyaaltı ilçelerine komşudur. Muratpaşa 1993 yılında Kepez ve Konyaaltı ile birlikte Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir belde belediyesi olarak kurulmuş, 2008 yılında ise ilçe statüsü almıştır. İlçe 30-31 derece boylamlar ve 36-37 derece enlemler arasında yer almakta olup ilçede toplam olarak 20 km sahil kıyı şeridi bulunmaktadır.



Antalya'nın ilk kent yerleşimi olan, bugün Kaleiçi olarak adlandırılan semt yine ilçe sınırları içerisinde. İlçede birçok önemli tarihsel eser bulunmaktadır. Bir kısmı restore edilmiş olan Kaleiçi evleri ve Balbey Mahallesi evleri Antalyalıların "Üç Kapılar" olarak

adlandırdıkları Roma İmparatoru Hadrianus'un 130 yılında Antalya'ya gelmesi şerefine inşa edilen Hadrianus Kapısı, XIII. yüzyıldan bu yana Antalya'nın sembolü olmuş Yivli Minare, Osmanlı İmparatorluğu döneminde 1570 yılında inşa edilmiş Muratpaşa Camii, Kaleiçi'nde bulunan 1250 yılıyla tarihlenen Selçuklu mimari üslubunun güzel bir örneği olan Karatay Medresesi bunlardan sadece birkaç tanesidir.

Antalya ilinde; D-350 İzmir, D-400 Muğla-Mersin ve D-650 Burdur-Afyon devlet karayolları il merkezine kadar ulaşmaktadır. Akdeniz boyunca kesintisiz karayolu ulaşımının yanı sıra, kuzey-güney doğrultuda önemli ulaşım bağlantılarına sahiptir.

Antalya il merkezinin doğusunda bulunan Antalya Havalimanı, Türkiye' nin en işlek havalimanlarından biridir. Bunların yanı sıra Antalya Limanı uluslararası deniz ticareti, taşımacılık ve turizm konularında önemli rol oynamaktadır.

Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında; Muğla illeri vardır. Güneyi, Akdeniz ile çevrelenmiştir. Türk Riviera'sı Antalya kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulur. Akdeniz ikliminin hâkim olduğu Antalya'da, kışlar ılıman ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer.

Tarım: Antalya ekonomisi tarım ve turizme dayanır. Verimli topraklarında çeşitli tarım ürünleri yetişmektedir. Tarım ürünleri içinde en çok buğday, arpa ve yulaf yetişir. Ayrıca pamuk, susam, soğan, yer fıstığı, nohut, 35 bin hektar üzerinde sebze yetişir. Seracılıkta en ileri olan ilimizdir. 32 bin hektarlık seralarda domates, biber, fasulye, patlıcan, hıyar, kavun ve karpuz yetiştirilir. Yurt içi ve dışında satılır. Meyvecilikte çok ileridir. En çok muz, portakal yetişen ilimiz Antalya'dır. Mandalina, limon, greyfurt Antalya'nın başta gelen gelir kaynağıdır. Zeytincilik oldukça gelişmiştir. Meyvecilikte çok ileri durumdadır. Elma, armut, erik, ayva, şeftali, kayısı, üzüm, içde, keçiboynuzu, kızılıçık ve diğer meyveler yetişir. Tarımda sulama, gübreleme, ilaçlama ve modern araç kullanmada en üstün seviyededir. Orman ürünleri bakımından zengindir. Reçine üretiminin dörtte birini Antalya ilimiz sağlar. Tomruk ve direk üretimi fazladır. Avakado ve pikan cevizi yetiştirilmesi için çalışmalar yapılmaktadır.

Hayvancılık: Mer'aların azalması sebebiyle hayvancılık gelişmemiştir. Keçi ve koyun azalırken sığır artmaktadır. Antalya balıkçılık bakımından da zengindir. Akkaya, kuzubalığı, çıplak leka, lakuz, orfoz, akya, mercan, fargri, tranca, çipura balıkları ile istakoz, karides, mürekkep balığından supya, klamanya ve ahtapot vardır.

Madenleri: Antalya, yeraltı kaynakları (madenleri) bakımından zenginse de, bu madenlerden krom, borit, alüminyum ve mangenez az miktarda işletilmektedir. Boksit, fosfat, bitümlisist ve mermer yatakları henüz işletilmemektedir.

Başlıca sanayi tesisleri, Antalya, Elektrometalürji Sanayi T.A.Ş.'nin Ferrokrom ve Karpit Fabrikası, Pamuklu Dokuma Fabrikası, pil, bahçe traktörü, kiremit, tuğla, mobilya, un, çırçır, konserve, bisküvi, yağ, meyve ve sebze fabrika ve atelyeleridir.

Antalya'nın enerji ihtiyacının mühim bir kısmı (150 milyon kw/s) Kepez hidroelektrik santralinden karşılanır. Belediyenin de enerji santrali vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Antalya nüfusu 2023 yılına göre 2.696.249 'dır. Bu nüfus, 1.357.198 erkek ve 1.339.051 kadından oluşmaktadır.Yüzde olarak ise: %50.34 erkek, %49,66 kadındır. Yüzölçümü 20.815 km2 olan Antalya ilinde kilometrekareye 130 insan düşmektedir. Antalya nüfus yoğunluğu 130/km2'dir.

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKISI



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Tahıl pazarı Mahallesi, Şarampol Caddesi, Ziraat Bankası Sit., No:68 adresinde konumlu binadır. Taşınmaza ulaşım için Milli Egemenlik Caddesinden güneye Kapalı Yola girilir. Taşınmaz yaklaşık 100 metre ileride sol (doğu) tarafta yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu ilçenin merkezi lokasyonlarından. Şarampol caddesi 2004 yılında araç trafiğine kapatılmış olup Kapalı Yol olarak anılmaktadır. Taşınmazın ana arterlere olan yakınlığı ulaşım da kolaylık sağlamakta olup Antalya ilinin önemli tarihi ziyaret yerlerinden olan Kaleiçi ne yakın konumdadır. Ayrıca taşınmazın yakınlarında Mark Antalya AVM, Muratpaşa Camii, Tarihi Saat Kulesi, Khan Otel ve yine ticari hareketliliği yüksek Işıklar Caddesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz yüksek ticari potansiyele sahip Şarampol Caddesi'ne cephelidir. Şarampol Caddesi üzerinde bulunan yapıların zemin ve asma katları dükkan, üst katlar çoğunlukla ofis, seyrek olarak da konut maksatlı kullanılmaktadır. Caddeye bağlı ara sokaklarda ticari potansiyel nispeten daha düşük olup benzer maksatlı kullanımın yaygın olduğu görülmektedir.

14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	X		
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş
		X	
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla
		X	
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor
		X	
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
		X	
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı	
	X		
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge Antalya'nın en bilinen lokasyonları arasında yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz Şarampol Caddesi (Kapalı Yol) üzerinde olması ile dikkati çekmektedir. Şarampol Caddesi (Kapalı Yol) genel olarak zemin katlarda kafe/restoran ve perakende ticaretin ağırlıklı olduğu bir cadde özelliği göstermektedir. Cadde hem ticari açıdan önem arz etmekte hem de toplu ulaşım ağlarının bağlantı noktası olması sayesinde yaya sirkülasyonunu sağlayan bir cadde olma özelliği taşımaktadır. Cadde çevresi değerlendirildiğinde ara sokaklarda butik turizm yapılarının yer aldığı ayrıca restoran ve kafe kullanımlarının bulunduğu gözlenmektedir.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu işyeri ve ofis kullanımının en iyi ve verimli kullanımda olduğu kanaatine varılmıştır.

15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
• Merkezi konumda olması • Altyapı olanaklarının tam olması • Ulaşım imkânlarının tam olması • Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması • Taşınmazın Kapalı Yol (Şarampol Caddesi) cepheli olması.	• Taşınmaz eski bir yapıdır.

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir

gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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 ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

16.3.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde, Şarampol Caddesi cepheli satılık arsa bulunmadığı, taşınmazın arazisinin ortalama 250.000-300.000 TL/m² aralığında birim fiyatla satılabileceği bilgisi öğrenilmiştir. Bölge genelinde kat karşılığı oranının %60 civarında olabileceği, dükkanlar için amortisman sürelerinin ortalama 15 yıl, ofisler için amortisman sürelerinin ise ortalama 20 yıl civarında olduğu belirtilmiştir.

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, daha kötü konumda, Adnan Menderes Bulvarı cepheli, brüt 950 m² kullanım alanlı olduğu belirtilen, bodrum kat + zemin kat + asma

kattan oluşan, bodrum katta 300 m2, zemin katta 300 m2, asma katta 250 m2 olmak üzere toplam ~850 m2 alana sahip olduğu düşünülen dükkan için 114.500.000.-TL talep edilmektedir. Bodrum katın zemin kata etki oranı 1/4, asma katın zemin kata etki oranı: 1/2, olarak hesaplanmış olup indirgenmiş alan: ~500 m2 dir.

Bölgede yapılan araştırmalarda amortisman sürelerinin ~15 yıl olduğu tespit edilmiştir. Buna göre;

Yıllık Kira Bedeli (Zemin kata indirgenmiş birim fiyat): 100.000.000 TL / 15 yıl= 6.665.000 TL/yıl - Aylık Kira Bedeli: 6.665.000 TL /12 ay= 555.417 TL/ay - Kira Birim Değeri: 555.417 TL/ay / 500 m²= ~1.110 TL.m²/ay hesaplanmıştır.

Konum Şerefiyesi %20 olarak öngörülmüş olup,

Gerçekçi Birim Kira Değeri: 1.100 TL/m²/ay x 1,20 = 1.320 TL TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, daha kötü konumda, Kapalı Yol Girişinde, Şehit Binbaşı Cengiz Toytunç Caddesi cepheli, brüt 200 m² kullanım alanlı olduğu belirtilen, bodrum kat + zemin kat + asma kattan oluşan, bodrum katta 60 m2, zemin katta 60 m2, asma katta 60 m2 olmak üzere toplam ~180 m2 alana sahip olduğu düşünülen dükkan için 24.995.000.-TL talep edilmektedir.

Bodrum katın zemin kata etki oranı 1/4, asma katın zemin kata etki oranı: 1/2, olarak hesaplanmış olup indirgenmiş alan: ~105 m2 dir.

Bölgede yapılan araştırmalarda amortisman sürelerinin ~15 yıl olduğu tespit edilmiştir. Buna göre;

Yıllık Kira Bedeli (Zemin kata indirgenmiş birim fiyat): 22.500.000 TL / 15 yıl= 1.500.000 TL/yıl - Aylık Kira Bedeli: 1.500.000 TL /12 ay= 125.000 TL/ay - Kira Birim Değeri: 125.000 TL/ay / 105 m²= ~1.190 TL.m²/ay hesaplanmıştır.

Konum Şerefiyesi %15 olarak öngörülmüş olup,

Gerçekçi Birim Kira Değeri: 1.190 TL/m²/ay x 1,15 = 1.369 TL TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, benzer konumda, Cumhuriyet Meydanına çok yakın konumda, bodrum katta 56 m2, zemin katta 63 m2, asma katta 54 m2 olmak üzere toplam ~173 m2 olarak belirtilen, bodrum katta 50 m2, zemin katta 55 m2, asma katta 50 m2 olmak üzere toplam ~155 m2 alana sahip olduğu düşünülen dükkan için 28.500.000.-TL talep edilmektedir.

Bodrum katın zemin kata etki oranı 1/4, asma katın zemin kata etki oranı: 1/2, olarak hesaplanmış olup indirgenmiş alan: ~104 m2 dir.

Birim Fiyat: 25.000.000 TL / 104 m² = 240.384 TL/m²*

(*) Taşınmazın gerçekçi pazar değeri dikkate alınmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalarda amortisman sürelerinin ~15 yıl olduğu tespit edilmiştir. Buna göre;

Yıllık Kira Bedeli (Zemin kata indirgenmiş birim fiyat): 25.000.000 TL / 15 yıl= 1.667.000 TL/yıl - Aylık Kira Bedeli: 1.667.000 TL /12 ay= 138.917 TL/ay - Kira Birim Değeri: 138.917 TL/ay / 104 m²= ~1.356 TL.m²/ay hesaplanmıştır.

Alan Şerefiyesi -%10 olarak öngörülmüş olup,

Gerçekçi Birim Kira Değeri: 1.494 TL/m²/ay x 0.90 = 1.356 TL TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, Kapalı Yol (Şarampol Caddesi) cepheli, brüt 260 m² kullanım alanlı olduğu belirtilen, bodrum kat + zemin kat + asma kattan oluşan, bodrum katta 75 m², zemin katta 75 m², asma katta 75 m² olmak üzere toplam ~225 m² alana sahip olduğu düşünülen dükkan için, aylık kira bedeli olarak 205.000.-TL talep edilmektedir.

Bodrum katın zemin kata etki oranı 1/4, asma katın zemin kata etki oranı: 1/2, olarak hesaplanmış olup indirgenmiş alan: ~131 m² dir.

Kira Birim Değeri: 180.000 TL/ay / 131 m²= ~1.374 TL.m²/ay hesaplanmıştır. *

(*) Taşınmazın gerçekçi pazar değeri dikkate alınmıştır.

Emsal 6:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, kısmen daha kötü konumda, Kapalı Yol (Şarampol Caddesi) cepheli, brüt 2. Katta konumlu, 150 m² kullanım alanlı olduğu belirtilen, ~120 m² alana sahip olduğu düşünülen satılık bakımsız ofis için 7.500.000 TL talep edilmektedir.

.

Birim Fiyat: 7.000.000 TL / 120 m² = 58.333 TL/m²*

(*) Taşınmazın gerçekçi pazar değeri dikkate alınmıştır.

Konum ve Bakım Durumu Şerefiyesi +%15 olarak öngörülmüş olup,

Gerçekçi Birim Fiyat: 58.333 TL/m² x 1.15 = 67.083 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalarda, ofisler için amortisman sürelerinin ~20 yıl olduğu tespit edilmiştir. Buna göre;

Yıllık Kira Bedeli (Zemin kata indirgenmiş birim fiyat): 7.500.000 TL / 20 yıl= 375.000 TL/yıl - Aylık Kira Bedeli: 375.000 TL /12 ay= 31.250 TL/ay - Kira Birim Değeri: 31.250 TL/ay / 120 m²= ~260 TL.m²/ay hesaplanmıştır.

Konum Şerefiyesi +%25, Alan Şerefiyesi -%5 olarak öngörülmüş olup,

Gerçekçi Birim Kira Değeri: 405 TL/m²/ay x 0,75 = 308 TL TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

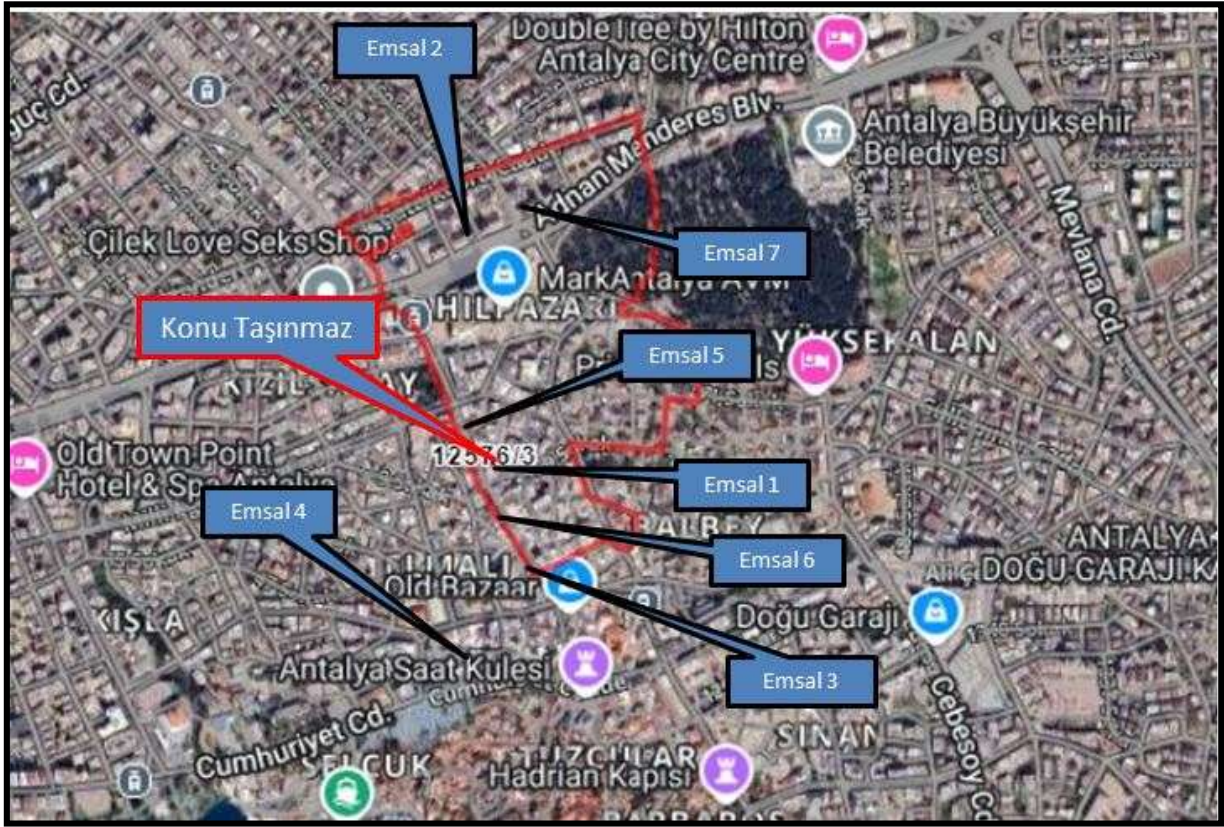
Emsal 7:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, kısmen kötü konumda, Adnan Menderes Bulvarı cepheli binada, 4. Katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 90 m² kullanım alanlı olduğu belirtilen, ~75 m² alana sahip olduğu düşünülen kiralık bakımsız ofis için, aylık 30.000 TL talep edilmektedir.

Kira Birim Değeri: 27.500 TL/ay / 75 m²= ~367 TL.m²/ay hesaplanmıştır.

Konum Şerefiyesi +10, Alan Şerefiyesi -%40 olarak öngörülmüş olup,

Gerçekçi Birim Kira Değeri: $367 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 0,70 = 257 \text{ TL TL/m}^2/\text{ay}$ olarak hesaplanmıştır.



17 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmaz 12576 ada 3 parselde yer alan “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” vasfındadır. Değerleme konusu taşınmazın kira değer tespitinde taşınmazın kullanım amacına göre maliyet yönteminden de faydalanılmış olup, genel olarak bölgede bina, dükkan nitelikli taşınmazların 180 ayda kendini amorti edebildiği, ofis nitelikli taşınmazların 240 ayda kendini amorti edebildiği öğrenilmiştir.

Değerlemeye konu parselin üzerindeki binaya benzer nitelikte bina, dükkan ve ofis emsalleri bulunduğundan daha çok emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın kira değeri tespiti yapılacağından gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

18 EKSPERİN KANAATİ

Değerleme konusu taşınmazın konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda değerleme konusu taşınmazın kiralanabilir nitelikte olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-uzun”, görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Değerlemeye konu taşınmaz bulunduğu bölgede kiralık bina, ofis ve dükkan emsali bulunduğu için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Değerlemeye konu parsellerin bulunduğu bölgede benzer yapılaşma koşulunda boş arsa emsali araştırması yapılmış, taşınmaza emsal teşkil edebilecek konumda satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Buna bağlı olarak bölgeye hakim emlakçılar ve esnaflar ile görüşülmüştür. Yapılan değerlendirme sonucundan arsa m² birim değerinin 350.000 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Arsa Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Satış Değeri (A)	Arsa Alanı (B)	Arsa m ² Birim Değeri (C)	Pazarlık Payı (D)	Yüzölçüm Düzeltmesi (E)	Konum Düzeltmesi (F)	İmar Düzeltmesi (G)	Düzeltilmiş Arsa Satış Birim Değeri
	A	B	A/B	D	E	F	G	C*(1-D)*(1-E)*(1-F)*(1-G)
Emsal 1	350.000,00 ₺	1 m ²	₺350.000,00	0%	0%	0%	0%	350.000,00 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								350.000,00 ₺

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık dükkan emsalleri bulundukları konum, yaş, reklam ve ticari aktivite kabiliyetleri ve kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın zemin kat m² satış birim değerinin yaklaşık 240.000 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Dükkan Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Satış Değeri	Brüt Alanı	Satış Birim m ² Değeri	Pazarlık Payı	Cephe Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Metraj Düzeltmesi	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 2	114.500.000,00 ₺	500	229.000,00 ₺	11,00%	0%	-20%	0%	244.572,00 ₺
Emsal 3	24.995.000,00 ₺	105	238.047,62 ₺	10,00%	0%	-15%	0%	246.379,29 ₺
Emsal 4	28.500.000,00 ₺	104	274.038,46 ₺	10,00%	0%	0%	5%	234.302,88 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								241.751,39 ₺

Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık Ofis/Konut emsalleri bulundukları konum, yaş, bakım durumu dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın ofis olarak kullanılan kısmının m² satış birim değerinin asma kat/1.katlar için ~120.000 TL/m² diğer katların ~60.000 – 70.000 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Ofis Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Satış Değeri	Brüt Alanı	Satış Birim m ² Değeri	Pazarlık Payı	Konum Düzeltmesi	Reklam ve Tabela Kabiliyeti	Metraj Düzeltmesi	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 6	7.500.000,00 ₺	120	62.500,00 ₺	7%	0%	-15%	0%	66.843,75 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								66.843,75 ₺

Kiralık emsalleri baz alınarak kira değerine ulaşılmış ve binalar için ortalama kira m² birim değeri hesaplanmıştır. Bu hesaplama göre kira m² birim değerinin zemin katlarda 1.332 TL.m²/ay – 1.katlarda 666 TL.m²/ay - üst katlarda ortalama 250 TL.m²/ay ila 290 TL.m²/ay olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Toplam kapalı alanı 2.782 m² olan değerlemeye konu taşınmazın aylık ortalama kira değerinin 462 TL.m²/ay olacağı hesaplanmıştır.

Kiralık Dükkan Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Kira Değeri	Brüt Alanı	Kira Birim m ² Değeri	Pazarlık Payı	Konum Düzeltmesi	Reklam ve Tabela Kabiliyeti	Metraj Düzeltmesi	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 5	205.000,00 ₺	131	1.564,89 ₺	13%	0%	0%	0%	1.361,45 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ								1.361,45 ₺
Kiralık Ofis Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Kira Değeri	Brüt Alanı	Kira Birim m ² Değeri	Pazarlık Payı	Konum Düzeltmesi	Reklam ve Tabela Kabiliyeti	Metraj Düzeltmesi	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 7	27.500,00 ₺	75	366,67 ₺	5%	-15%	0%	40%	240,35 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ								240,35 ₺

KİRA DEĞERLERİ							
Kat	Mahallindeki Nitelik	BB Alanı	Birim Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kap. Oranı	Toplam Değeri
Bodrum Kat	Dükkan	405 m ²	₺333,00	₺134.865,00	₺1.618.380,00	6,66%	₺148.740.000,00
Zemin Kat	Dükkan	378 m ²	₺1.332,00	₺503.496,00	₺6.041.952,00	6,66%	
1. Kat	Dükkan	281 m ²	₺666,00	₺187.146,00	₺2.245.752,00	6,66%	₺23.660.000,00
2. Kat	Ofis/Büro	338 m ²	₺291,65	₺98.577,70	₺1.182.932,40	5,00%	
3. Kat	Ofis/Büro	345 m ²	₺270,85	₺93.443,25	₺1.121.319,00	5,00%	₺22.425.000,00
4. Kat	Ofis/Büro	345 m ²	₺270,85	₺93.443,25	₺1.121.319,00	5,00%	₺22.425.000,00
5. Kat	Ofis/Büro	345 m ²	₺250,00	₺86.250,00	₺1.035.000,00	5,00%	₺20.700.000,00
6. Kat	Ofis/Büro	345 m ²	₺250,00	₺86.250,00	₺1.035.000,00	5,00%	₺20.700.000,00
Toplam				₺1.283.471,20	₺15.401.654,40		₺258.650.000,00
Toplam Yaklaşık				₺1.285.000,00	₺15.420.000,00		₺258.650.000,00

Satılık emsalleri baz alınarak satış m² birim değerine ulaşılmıştır. Pazarlık sonrası satış değerleri emsallerin konum ve diğer özelliklerine göre indirgenmiş ve ortalama satış m² birim değerinin zemin katlarda 240.000 TL/m² - 1.katlarda 120.000 TL/m² - üst katlarda ise 60.000 ila 70.000 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır. Buna göre; toplam kapalı alanı 2.782 m² olan değerlemeye konu taşınmazın satış değerinin ~92.972 TL/m² olacağı hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi				
Kat	Mahallindeki Nitelik	BB Alanı	Birim Satış Değeri	Toplam Değeri
Bodrum Kat	Dükkan	405 m ²	₺60.000,00	₺148.740.000,00
Zemin Kat	Dükkan	378 m ²	₺240.000,00	
1. Kat	Dükkan	281 m ²	₺120.000,00	
2. Kat	Ofis/Büro	338 m ²	₺70.000,00	₺23.660.000,00
3. Kat	Ofis/Büro	345 m ²	₺65.000,00	₺22.425.000,00
4. Kat	Ofis/Büro	345 m ²	₺65.000,00	₺22.425.000,00
5. Kat	Ofis/Büro	345 m ²	₺60.000,00	₺20.700.000,00
6. Kat	Ofis/Büro	345 m ²	₺60.000,00	₺20.700.000,00
Toplam		2782 m²		₺258.650.000,00

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Tahıl pazarı Mahallesi, 12576 ada 3 parsel üzerinde yer alan “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen,

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İş bu rapor; Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Tahıl pazarı Mahallesi, 12576 Ada, 3 Parsel nolu taşınmazın, pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda zemin + 1.kat, 3. Kat, 4. Kat, 5. Kat ve 6. Katları kullanımda diğer katları atıl olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmaz ile rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, bulundukları lokasyon dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımından faydalanılmıştır.

Yapılan araştırmalar neticesinde gerekli yuvarlama ve düzeltme işlemleri neticesinde taşınmazın arsa değeri için 350.000 TL/m² dikkate alınmıştır.

Parsel üzerindeki yapının 4/B yapı sınıfında olduğu tespit edilmiş, yaşı ve kullanım durumu gözetilerek %20 yıpranma düşülerek yapı maliyetine ulaşılmıştır.

Maliyet Yöntemi				
Nitelik	Alan	Birim Fiyat	Yıpranma Payı	Toplam Değer
Arsa	399 m ²	₺350.000,00	-	₺139.650.000,00
Bina	2782 m ²	₺17.400,00	20%	₺38.725.000,00
Şerefiye + Kar Payı				₺80.275.000,00
Toplam				₺258.650.000,00

SİGORTAYA ESAS BEDEL				
Nitelik	Alan	Birim Fiyat	Yıpranma Payı	Toplam Değer
Bina	2782 m ²	₺17.400,00	0%	₺48.405.000,00
Toplam				₺48.405.000,00

Sonuç olarak konu taşınmazın 25.12.2024 tarihi itibarıyla

Rakamla; 258.650.000,00-TL ve Yazıyla; (İkiyüzellisekizmilyonaltıyüzellibin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 258.650.000-TL + KDV(%20) 51.730.000-TL = 310.380.000,- TL dir.

Usd kurundan değeri; 7.329.271 –USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz

24.12.2024 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 35,29

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Firması
Bedriye Burcu EMEKDAR	Gamze AYDIN	Serdar Kadir ASLAN
Lisans No: 404660	Lisans No:408293	Lisans No: 402750