

DEĞERLEME RAPORU
İŞ GYO A.Ş.
Muratpaşa / ANTALYA
(BİNA)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi – No	: 10 Haziran 2017 - 006
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 20 Temmuz 2017
Rapor Tarihi	: 26 Temmuz 2017
Müşteri / Rapor No	: 003 – 2017/4682
Değerleme Konusu	: Balbey Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Türkiye İş Bankası A.Ş. Binası
Gayrimenkulün Adresi	: Muratpaşa / ANTALYA
Tapu Bilgileri Özeti	: Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Balbey Mahallesi, 341 ada, 77 no'lu parselde kayıtlı "Kargir Banka Hizmet Binası" nitelikli ana taşınmaz
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	: 341 ada 77 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kent Merkezi Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde "Ticari Yenileme Alanları"nda kalmaktadır. Parselin bulunduğu bölge A.K.T.V.K.K' nun 24.05.1989 gün ve 365 sayılı kararı ile koruma alanı içine alınmıştır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN HESAPLANAN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
PAZAR DEĞERİ	23.985.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.3	UYGUNLUK BEYANI	6
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
(*)	Taşınmaz için tapuda cins tashihi yapılmıştır.	7
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
3.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi	11
3.4.2	Belediye İncelemesi	11
3.4.3	Hukuki Durum İncelemesi	11
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
4.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	12
4.2	BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
4.3	BİNA KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	15
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	15
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	16
5.2	BÖLGE ANALİZİ	23
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	24
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	25
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	28
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
6.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	29
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	30
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	30
	ULAŞILAN SONUÇ	32
8. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	35
9. BÖLÜM	SONUÇ	36

1. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET 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 tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 325 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 913.750.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 48,78
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	:Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazın bugünkü pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış 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 mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	:	Antalya
İLÇESİ	:	Muratpaşa
MAHALLESİ	:	Balbey
ADA NO	:	341
PARSEL NO	:	77
ANA GAY. NİTELİĞİ	:	Kargir Banka Hizmet Binası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	479 m ²
YEVMIYE NO	:	13876
CİLT NO	:	9
SAYFA NO	:	813
TAPU TARİHİ	:	30.12.2004

(*) Taşınmazın cins tashihi yapılmıştır.

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 13.06.2017 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu belirlenmiştir.

Beyanlar Bölümü:

o Eski Eser Şerhi. (21.03.2000 tarih ve 2069 yevmiye no ile)

Not: Bu beyan taşınmazın eski eser niteliğinde olduğunu belirtmek için konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

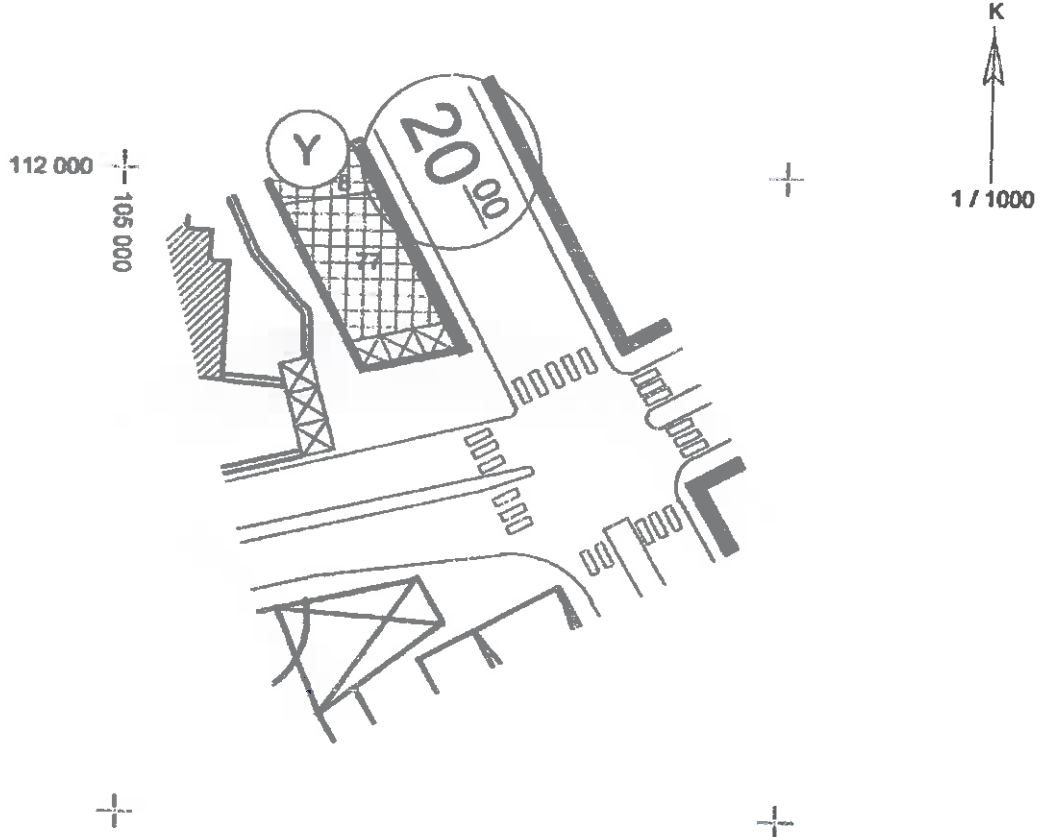
Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın konumlu bulunduğu 341 ada 77 nolu parselin, 31.10.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kalekapısı Kent Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında Kent Merkezi Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde "**(Y) sembolü ile gösterilen Ticari Yenileme Alanları**" lejantında kaldığı belirlenmiştir. Parselin bulunduğu bölge A.K.T.V.K.K' nun 24.05.1989 gün ve 365 sayılı kararı ile koruma alanı içine alınmıştır.

Evrak No : 2400	T.C. ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	İmar Pl. No: 20 K- IIIc
Evrak Tarih : 29-06-2009		Parselasyon Pl. No:



PARSELASYON			KADASTRO		ŞUYUU Miktarı M ²	İmar Parselin Yüz. Ölç. M ²	Ek Bilgileri	
Ada No.	Parsel No.	Paf. No.	Ada No.	Parsel No.				
		34	341	77		479.00 m ²	1- Parçeli Ticari Yenileme Alanlarında kalacak - tadır. 2- Parçelin ilgili uygulamada Katlıkapısı İmar planının cih yönüne ait hükümleri geçerlidir. 3- Başbakanlık K.T.V.K.K. Kanun 24/06/1989 gün ve 305 sayılı kararı ile koruma alanı içine alınmıştır. 4- Parçele 31/05/1990 tarih ve 11/31 nolu ruhsat ile inşaat izni verilmiştir. 5- Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar yönetmeliği hükümleri geçerlidir. 6- Parçeli Kent Merkezi KÖBÜ ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinde kalmaktadır.	
İNŞAAT DURUMU								
Yol ve Komşu Mesafesi :					İnşaat Tarzı :			
İnşaat Cephesi = Taban Alanı					Kat Adedi :			
İnşaat Derinliği :					Saçak Seviyesi :			
İnşaat Kotu :								
ÇİZEN		Adı Soyadı		Tarih				
İmar Çap Ser. Sor.		Derya KÜTÜK		02-07-2009				
Plan ve Proje Müdürü V.		Büyüamin TAÇKIN		" " "				
		Sabri ÖZEN		" " "				

- 1- Bu İmar çapı 1 sene muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddia edilemez.
 2- İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.
 3- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülere uymadığı takdirde tapu ölçüleri esas alınır.
 Makbuz No 7274

3.3.1 Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde, değerlendirme konusu taşınmaza ait 31.05.1990 tarih 11/31 sayılı onaylı mimari proje incelenmiştir. Mimari projesine göre konu taşınmaz, mahallinde olduğu üzere, 2 bodrum, zemin, 4 normal ve teras katından oluşmaktadır. Taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde; Muratpaşa Belediyesi tarafından verilmiş 13.07.1988 tarih, 16/20 sayılı yapı ruhsatı ile 04.05.1992 tarih, 26/24 sayılı yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu görülmüştür. Yapı ruhsatına göre bina 3.797 m² alanlı, yapı kullanma izin belgesine göre ise 3.353 m² alanlı olarak görünmektedir. Taşınmazın dosyasında, onaylı mimari projesi üzerinde görülen "31.05.1990 tarih 11/31 sayılı ruhsat ile inşasına müsaade edilmiştir." ibaresinde geçen 31.05.1990 tarihli herhangi bir yapı ruhsatına rastlanmamıştır. Onaylı mimari projesine göre taşınmaz yaklaşık toplam 2.945 m² kapalı alana ve yine yaklaşık 375 m² teras alanına sahiptir. Değerlemede onaylı mimari projesinden hesaplanan alan dikkate alınmıştır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşa edilmiştir. Bu nedenle yapı denetime tabi değildir.

3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca 341 ada 77 no'lu parsel üzerinde yer alan değerlendirme konu taşınmaz için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Taşınmaz ruhsat ve mimari projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönem içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazın için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

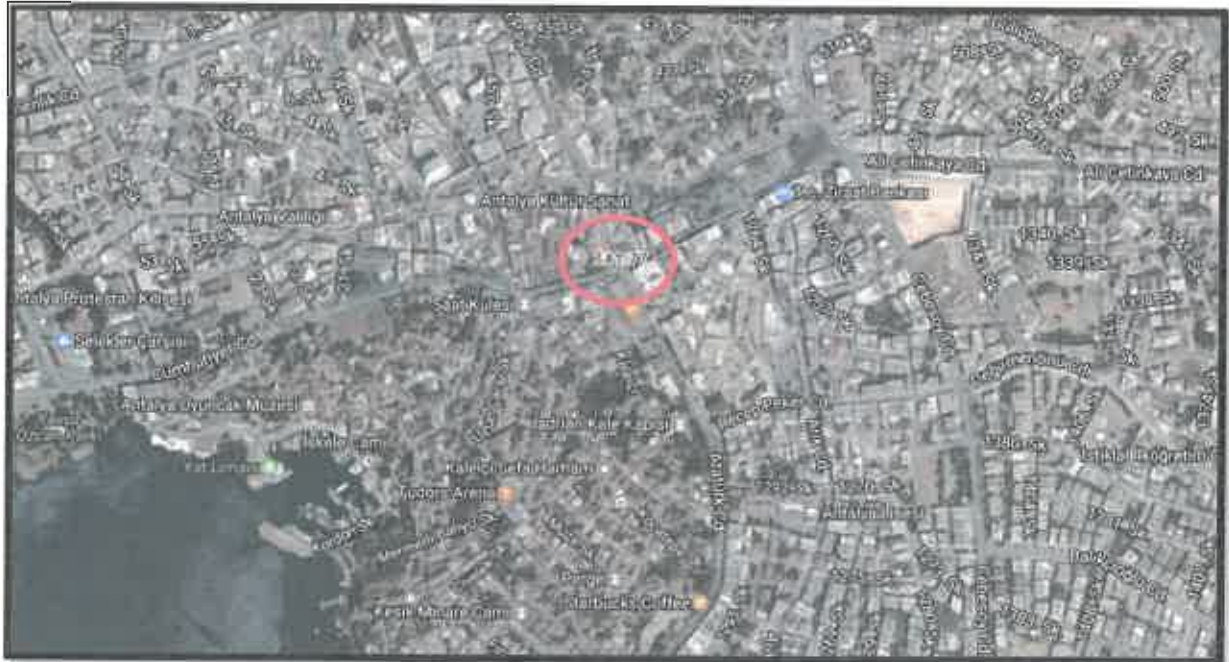
Değerleme konusu taşınmaz, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Balbey Mahallesi Cumhuriyet Caddesi - Ali Çetinkaya Caddesi aksı ile İsmetpaşa Caddesi - Atatürk Caddesi akslarının kesişim noktasında yer alan Cumhuriyet Caddesi 2 kapı numaralı binadır.

Taşınmazın konumlandığı bölge şehrin eski yerleşim bölgelerinden olup, ağırlıklı olarak 20 yaş ve üzeri, 5 - 8 katlı, betonarme yapılar bulunmaktadır. Bölgede ticari hareketlilik merkezi konumundan dolayı oldukça yoğun olup, özellikle ana caddeler üzerinde olmak üzere bölgedeki yapılar ağırlıklı olarak dükkân, mağaza ve büro olarak ticari amaçlı kullanılmaktadır. Bölge gelişimini tamamlanmış olup, çevredeki tarihi yapılaşmaların birçoğu koruma alanında kalmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde şehrin eski ilk yerleşim bölgesi olan tarihi Kaleiçi semti, Dönerciler Çarşısı, tarihi İki Kapılı Han ve Cumhuriyet Hamamı, tarihi Üçkapılar ve Kalekapısı - Saat Kulesi yapıları bulunmaktadır.

Taşınmaz, Antalya Valiliği ve Cumhuriyet Meydanı'na yaklaşık 400 m., Yat Limanına ise yaklaşık 500 m. mesafededir.

Taşınmaz Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	:	Bitişik
KAT ADEDİ	:	8 (2 Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + teras kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	:	2.945 m ² (*)
ELEKTRİK	:	Şebeke
JENERATÖR	:	Mevcut
TRAFO	:	Mevcut
PARATONER	:	Mevcut
SU	:	Şebeke
SU DEPOSU	:	Mevcut
HİDROFOR	:	Mevcut
KANALİZASYON	:	Şebeke
KLİMA TESİSATI	:	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
ISITMA SİSTEMİ	:	Merkezi sistem
UYDU YAYIN SİSTEMİ	:	Mevcut
TELEFON SANTRAL	:	Mevcut
ASANSÖR	:	Mevcut
GÜVENLİK	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
SES YAYIN SİSTEMİ	:	Banka bölümünde kapalı hacimlerde ses yayın sistemi mevcut
YANGIN İHBAR TES.	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖN. TES.	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut (betonarme)
DIŞ CEPHE	:	Ahşap ve metal cephe profilleriyle çeşitlendirilmiş, ısı yalıtımlı özel seramik ve ahşap kaplama
ÇATI	:	Teras tipi çatı
CEPHE	:	Güney - Doğu - Batı

(*) Toplam kullanım alanı taşınmaza ait mimari projeden temin edilmiştir. Bu alanın 2.945 m²'si kapalı alan kalan 375 m²'lik kısmı ise teras alanıdır.

4.3 TAŞINMAZIN KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

Taşınmazın mimari projesindeki katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT NO	İNŞAAT ALANI (m ²)	KULLANIM ŞEKLİ
2. bodrum	420	Klima santrali, genel arşiv, sığınak, sayım odası, ana kasa ve wc
1. bodrum	420	Yemekhane, bulaşıkhanesi ve mutfak, kiralık kasa odası, çay ofisi, el yıkama bölümü
Zemin	360	Banka şubesi
1. normal	420	Banka şubesi ve servis bölümü
2. normal	420	Banka şubesi ve servis bölümü
3. normal	420	Banka şubesi ve servis bölümü
4. normal	420	Salon
Çatı	65	Asansör makine dairesi, soğutma klima santrali ve teras

- o Binanın 2. bodrum katında; projede genel arşiv olarak görünen bölüm su deposu, kaloriferli ve hidrofor odası olarak, diğer bölümlerin tümü ise arşiv odası olarak kullanılmaktadır.
- o Binanın 1. bodrum katında; projede yemekhane olarak görünen bölüm arşiv odası olarak, kiralık kasa odası ana kasa olarak, bekleme odası ve el yıkama bölümü de kiralık kasa odası olarak kullanılmaktadır.
- o Binanın zemin katında; projesine uygun olarak Antalya Merkez Şube olarak faaliyet göstermektedir.
- o Binanın 1. normal katında; Antalya Merkez Şube, vezne bölümü, WC ve güvenlik odası olarak faaliyet göstermektedir.
- o Binanın 2. normal katında; Antalya Merkez Şube, bilgi işlem ve toplantı odası olarak faaliyet göstermektedir.
- o Binanın 3. normal katında; Antalya Merkez Şube, doktor odası, WC ve çay ocağı olarak faaliyet göstermektedir.
- o Binanın 4. normal katında; İş Bankası Emeklileri Dernek Lokali, mutfak, WC, yemekhane ve oyun alanı olarak kullanılmaktadır.
- o Binanın çatı katında ise; asansör makine dairesinin bir bölümü ayrılarak mutfak olarak düzenlenmiş olup, terasın yaz döneminde personel lokali olarak kullanıldığı belirtilmiştir.

- Taşınmaz toplamda **brüt 2.945,00 m²** kapalı kullanım alanına ve ilaveten brüt **375 m²** teras alanına sahiptir. Belediye dosyasında görülen yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatında yazan inşaat alanları farklı olup, değerlemede onaylı mimari projesi üzerinden hesaplanan yasal kullanım alanı esas alınmıştır.
- Bina ve banka hacimlerine ortak giriş, zemin kattan sağlanmaktadır.
- Konu yapı içerisinde bodrum katlarda zeminler seramik kaplı, duvar ve tavanlar plastik boyalıdır. Zemin, 1, 2, 3. normal katlar banka şubesi olup, zeminler granit seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavadır. 4. kat lokal olarak kullanılmakta olup, zeminler laminat parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavadır. Bina merdiven ve asansör holünde sahanlıklar ve merdiven basamakları mermer kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Teras katta teras zemini ahşap kaplıdır. Her katta bay ve bayan wc'ler bulunmaktadır. Tüm WC'lerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır.

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekli olan "**bina**" olarak kullanılması görüş ve kanaatindeyiz.

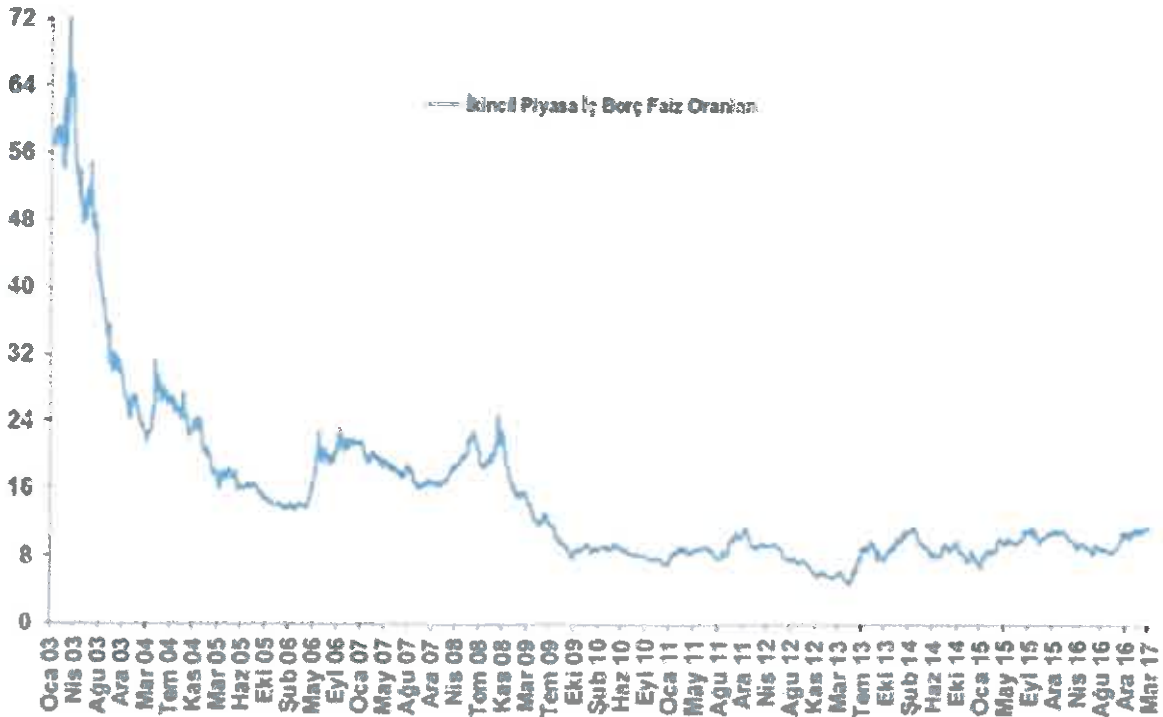
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

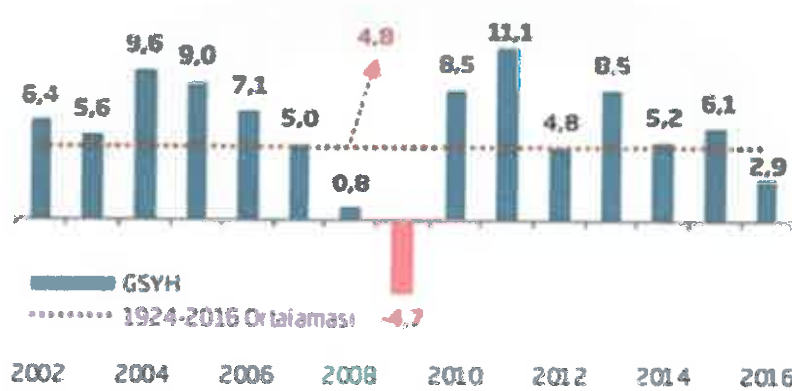
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın Mart 2017 itibariyle % 11,50 mertebelerine kadar çıkmıştır.



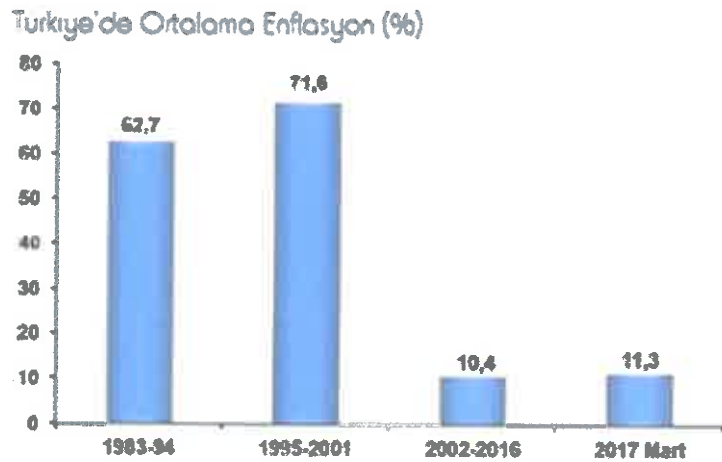
5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,7 artmıştır) içerisinde gerçekleşmiş olup, ikinci çeyrekte de bir önceki döneme göre GSYH %3,1 artmıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,8 azalma olmuştur. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve beklentilerin altında gerçekleştiği ortamda Türkiye Ekonomisinde büyüme oranları azda olsa devam edeceği yönünde beklentiler bulunmaktadır. Türkiye 2016 büyümesi % 2,9 gelmiş olup 2017 yılı içinse yaklaşık % 3'lük bir büyüme hızı öngörülmektedir.



Kaynak: TÜİK ve Borsacı

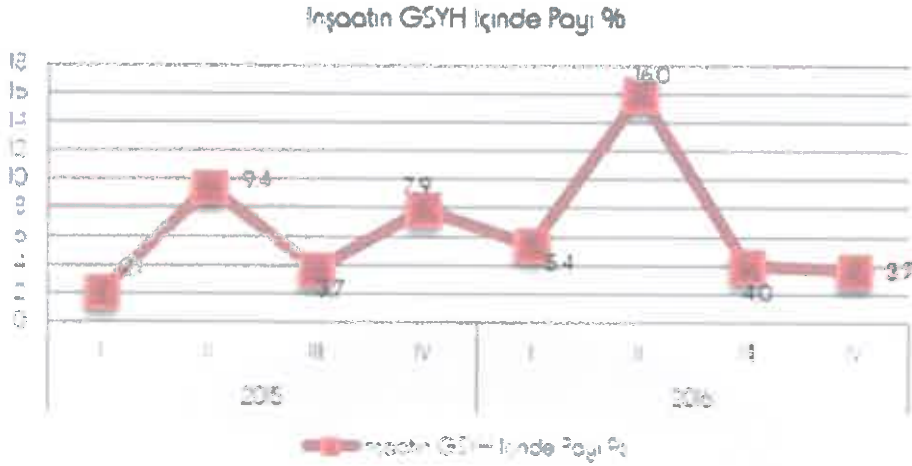
3 Nisan 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,02, bir önceki yılın Aralık ayına göre %4,34, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,29 ve on iki aylık ortalamalara göre %8,21 artış gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

GSYH - İnşaat İktisadi Faaliyet Kolu - Çeyrek Değişim Oranı (Zincir Endeks,2009=100)



Kaynak: TÜİK

2016 yılı ikinci çeyreğindeki hızlı yükseliş gerek özel gerekse kamu sektörünün yatırımları ile talep canlanmasına bağlı olarak gerçekleşmiştir.2016 yılı 3. çeyreğinden sonra ise sektör iç gelişmelerden kaynaklı belirsizlik sürecine girmiş olmasına rağmen belli bir eğilim içinde dengeyi bulmuştur. 2107 yılı için inşaat sektörünün aldığı payın 2016 yılından daha iyi olması beklenmektedir.

İnşaat Sektörü Büyüme Oranları

İnşaat Sektörü Büyüme Hızı (Bir önceki çeyreğe göre oran fiyat %)



Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nın % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nın oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise bu sayıda da aşılarak konut satış rakamı ise 1.341.453 adedi bulmuştur. Türkiye genelinde konut satışları 2017 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 0,2 oranında azalarak 101.468 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17.783 konut satışı ve % 17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11.274 konut satışı ve % 11,1 pay ile Ankara, 6.290 konut satışı ve % 6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 4 konut ile Hakkari, 7 konut ile Ardahan ve 27 konut ile Şırnak oldu.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 5,5 yüzölçümü % 7 değeri % 15,4 daire sayısı ise % 10,6 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2014-2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2018	2015 ^(r)	2014 ^(r)	2016	2015
Bina sayısı	131 848	124 952	139 541	5,5	-10,5
Yüzölçümü (m ²)	202 321 341	188 472 301	220 653 829	7,3	-14,6
Değer (TL)	184 172 950 675	159 576 743 337	176 001 825 189	15,4	-9,3
Daire sayısı	988 119	891 798	1 031 764	10,6	-13,6

(r) Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir

2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3. çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak düşen kredi faizi oranları ve sektöre yönelik alınan önlemler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Değişim Oranları

(2005=100) IV Çeyrek-Ekim-Aralık 2016

	2016 IV Çeyrek					
	2015 IV çeyrek			2016 IV çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	9,3	0,9	-6,7	5,9	1,1	7,5
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	5,4	8,1	4,6	12,4	10,6	12,5
Dört çeyre+ ortalamasına göre değişim oranı	9,9	8,3	5,2	2,7	10,6	6,9

Kaynak: TÜİK

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. 2015 yılı itibarı ile kişi başına kullanılan konut kredisi miktarı ortalama 76 bin TL’den 114 bin TL’ye ulaşmıştır. Kullanılan konut kredilerinin ortalama vadesi ise 19 ay uzayarak 91 ay olmuştur. 2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46,8 Milyar TL’lik kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37,7 Milyar TL kredi kullanmıştır. 2016 yılının toplamında ise, yaklaşık 450.000 Kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağını tahmin edilmektedir.

Satış Türleri	Ortalama Satış-Adet (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları(Adet)	2016 Yılı Satış Rakamları(Adet)	2015-2016 Yılları Satış Farkı
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	1.341.453	52.133
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	15.120
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	37.013

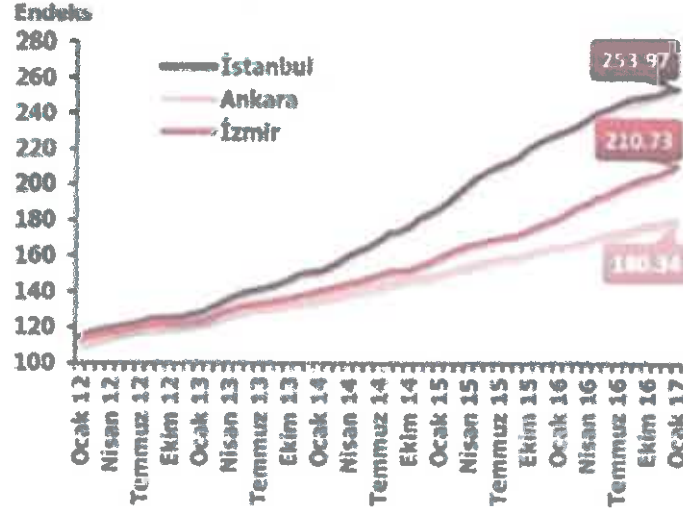
Konut Satış Sayıları-Satış Çeşidine Göre ¹⁵³



Konut Fiyat Endeksi Değişimi (Ocak 2016-Ocak 2017)

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayna Göre Değişim (%)
Oca.16	202,32	0,52	17,50
Şub.16	203,95	0,81	16,44
Mar.16	206,22	1,11	15,35
Nis.16	208,52	1,12	14,70
May.16	211,93	1,64	14,57
Haz.16	213,89	0,92	13,87
Tem.16	217,41	1,65	13,98
Ağu.16	219,70	1,05	14,18
Eyl.16	221,38	0,76	13,90
Ek.16	222,45	0,48	12,86
Kas.16	224,05	0,72	12,26
Ara.16	225,95	0,85	12,26
Oca.17	228,57	1,16	12,97

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- o FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- o Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- o Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- o Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- o Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- o Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- o Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- o Konut kredisi faiz oranlarında ana para ödeme oranının % 20'ye indirilmesi,
- o Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılının ilk yarısında da öngörümüz, konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin % 25'i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın % 20'ye çekilmesi gibi bir çok teşvikle konut satışlarının sayısının artacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

Antalya ili

Antalya, Türkiye'nin güneyinde, Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Türkiye'nin en çok turist alan ilidir. Toplam nüfusu 1.978.333, merkez nüfusu 1.001.318'dir. 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. Ayrı özellik gösteren bu alanları sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlayabiliriz.

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 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Antalya'nın Toplam Nüfusu 2.328.555 kişidir.

Muratpaşa ilçesi

2016 yılı itibariyle toplam nüfusu 486.408'dür. 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 içerisindedir. 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 diğeri metropol ilçelerinin (Kepez, Döşemealtı, Konyaaltı, Aksu) her bölgesine otobüs geçmektedir. Ayrıca Belek, Kadriye gibi bazı banliyö kasabalarına Meydan kavağı'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.

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Bölgenin yüksek ticari ve turizm potansiyeli,
- o Yüksek reklam kabiliyeti,
- o Müşteri celbi,
- o Yapı kullanma izin belgesi ve diğeri yasal izinlerin alınmış olması,
- o Üst katlardan deniz ve tarihi kaleiçi semti manzarasına sahip olması,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
Fiziksel Özellikler	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda arsanın pazar değerinin tespitinde kira getiren emsaller bulunmaktadır. Genel olarak değerlendirme tarihi itibarıyla ulaşılan emsal bilgileri esas alınmış olup değerlendirme tarihinden farklılık gösteren emsal bilgilerinin zamana ilişkin değer farklarında ayarlama yapılmıştır.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmayan kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Bölgedeki satışta olan ticari üniteler



Rapor konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek yakın bölgedeki ticari üniteler aşağıda sıralanmıştır.

1. Zerdalilik Mahallesi, Burhanettin Onat Caddesi üzerinde yer alan, bodrum, zemin, asma ve 3 normal kattan oluşan, toplamda 796 m² kapalı alanlı beyan edilen plaza tipi yeni bina 720.000,-USD bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 905,-USD / ~ 3.220,-TL)
2. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Kılınçarslan Mahallesi, Cami Sokak (Kaleiçi Mevkii) üzerinde yer alan, bodrum, zemin ve normal kattan oluşan, kısmi deniz manzarası bulunan, toplamda 273 m² kapalı alanlı ve 300 m² bahçe kullanımlı beyan edilen yaklaşık 50 yıllık bina 1.250.000,-USD bedelle satışa çıkarılmıştır. Taşınmaz uzun süredir pazarda kalmış olup pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir. (m² birim satış değeri ~ 4.580,-USD / ~ 16.295,-TL)
3. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Kaleiçi Mevkii'nde yer alan, 3 kattan oluşan, toplamda 350 m² kapalı alanlı ve bahçe kullanımlı beyan edilen yaklaşık 50 yıllık tescilli bina 1.000.000,-USD bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 2.855,-USD / ~ 10.160,-TL)

4. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Kışla Mahallesi, Güllük Caddesi üzerinde yer alan, bodrum, zemin ve normal kattan oluşan, toplamda 960 m² kapalı alanlı beyan edilen bina 3.000.000,-Euro bedelle satılıktır. Taşınmaz uzun süredir pazarda kalmış olup pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir. Taşınmazın aylık kira getirisinin 50.000,-TL olduğu şifahen beyan edilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 52,-TL) (m² birim satış değeri 3.125,-Euro / ~ 12.960,-TL)
5. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Elmalı Mahallesi, 7. Sokak üzerinde yer alan, bodrum, zemin ve 4 normal kattan oluşan, toplamda 900 m² kapalı alanlı beyan edilen 22 yıllık iş merkezi 3.500.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 15.000,-TL kira getirisinin bulunduğu beyan edilmiştir. (m² birim kira değeri ~ 15,-TL)
6. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Şarampol Caddesi üzerinde yer alan, bodrum, zemin, asma ve 6 normal kattan oluşan, toplamda 1.085 m² kapalı alanlı beyan edilen yaklaşık 12 yıllık iş hanı 6.800.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz uzun süredir pazarda kalmış olup pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir. Taşınmazın aylık kira getirisinin 30.000,-TL olduğu şifahen beyan edilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 28,-TL) (m² birim satış değeri ~ 6.265,-TL)

Bölgedeki kiralık ticari üniteler

7. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Kışla Mahallesi, Güllük Caddesi üzerinde yer alan, bodrum, zemin, asma ve 4 adet normal kattan oluşan, toplamda 1.664 m² kapalı alanlı beyan edilen yeni yapım bina 60.000,-TL bedelle kiralıktır.
(m² birim kira değeri ~ 36,-TL)
8. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Kılınçarslan Mahallesi, Karaalioğlu Parkı'na çok yakın mesafede yer alan, zemin ve 3 adet normal kattan oluşan, toplamda 550 m² kapalı alanlı beyan edilen 55 yıllık bina 45.000,-TL bedelle kiralıktır.
(m² birim kira değeri ~ 82,-TL)
9. Rapor konusu taşınmazın aylık kira değerinin 2017 yılı için 150.085,-TL olduğu öğrenilmiştir. Kira sözleşmesi başlangıç tarihi 01.01.2005 olup sözleşme 31.12.2019 tarihinde sona erecektir. (aylık m² kira değeri ~ 51,-TL)

Not: Rapor tarihi itibarıyla TCMB alış kuruna göre, 1 USD=3,5578,-TL ve 1 EUR=4,1471,-TL'dir.

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,

- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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 102 Uygulama Madde 8'e göre "Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi için birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin kullanıldığı hallerde, tek bir değerlendirme sonucuna ulaşılabilmesi için, belirlenen değerlendirme sonuçları analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle uygun bir nihai değer takdiri yapılması gerekmektedir."

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ve **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

7.1.1 EMSAL ANALİZİ

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, mevcut durumu, fiziksel / inşaat özellikleri gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Bina Satış Birim Değeri Emsal Analizi

	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6
Kullanım Alanı (m²)	273	350	960	900	1.085
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	16.295	10.160	12.960	3.890	6.265
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için Ayarlama	- % 10	- % 10	% 0	% 25	% 5
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	% 10	% 10	% 5	% 10	% 5
Kullanım Niteliği için ayarlama	- % 5	- % 5	% 0	% 10	% 0
Büyüklik için ayarlama	- % 25	- % 25	- % 10	- % 10	- % 10
Manzara için ayarlama	% 0	% 5	% 5	% 10	% 10
Pazarlık payı	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	10.345	6.770	11.575	5.535	6.495
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 8.145				

Bina Kira Birim Değeri Emsal Analizi

	EMSAL 4	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8
Kullanım Alanı (m²)	960	1.085	1.664	550
Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL)	52	28	36	82
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için Ayarlama	% 0	% 5	% 10	% 0
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	% 5	% 5	% 10	% 5
Kullanım Niteliği için ayarlama	% 0	% 0	% 5	% 5
Büyüklik için ayarlama	- % 10	- % 10	- % 5	- % 15
Manzara için ayarlama	% 5	% 10	% 10	% 5
Pazarlık payı	Yok	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	52	29	45	77
Ortalama Emsal Değeri (TL)	50,75			

Rapora konu taşınmazın İş Bankası A.Ş. ile kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu sözleşmelere göre rapor konusu taşınmazın aylık m² birim kira değerleri ortalama yaklaşık 51,-TL mertebesindedir. İş GYO A.Ş. tarafından alınan bu kira bedeli emsal analizinde takdir edilen birim kira değeri de yaklaşık olarak yakın olup, mevcut kira sözleşmesinin kurumsal bir firma ile yapılmasından dolayı değerlendirilmede ortalama m² birim kira değeri **51,-TL** takdir edilmiştir.

ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

BRÜT KULLANIM ALANI (M²)	BRÜT M² PİYASA DEĞERİ (TL)	BRÜT M² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
2.945	8.145	51	23.985.000	150.195

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

4 no'lu emsal için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi ~ 20 yıl, 5 no'lu emsal için geri dönüş süresi 21 yıl, 6 no'lu emsal için geri dönüş 18 yıl'dır. Diğer kiralık emsaller ile ilgili yapılan görüşmelerde geri dönüş sürelerinin yaklaşık 18 yıl olduğu öğrenilmiştir. Emsallerin geri dönüş yıllarının aritmetik ortalamaları yaklaşık olarak $(20 + 21 + 18 + 18) / 4 = \sim 19$ yıl hesaplanmıştır. Rapor konusu taşınmazın kullanım alanı, büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri ve mevcut kiralama sözleşmeleri dikkate alındığında geri dönüş süresi yaklaşık 15 yıl takdir edilmiştir.

7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Rapora konu taşınmazla benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (ofis, dükkân vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 14 - 20 yıl (168 - 240 ay) içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu taşınmazın da 15 yıl (180 ay) içerisinde kendisini amorti edeceği görüşünderiz. Taşınmaz için kapital oranı ise $(180 \text{ ay} / 12 = 15 \text{ yıl}; 1/15 \text{ yıl} =)$ yaklaşık % 6,66 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın aylık kira getirisinin KDV hariç değerinin 2017 yılı için 150.195,-TL takdir edilmiştir. Bu bilgiden hareketle;

Taşınmazın yıllık net kira getirisi ise,
 $150.195,-\text{TL} \times 12 \text{ AY} = 1.802.340,-\text{TL}$ 'dir

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

$\% 6,66 = 1.802.340,-\text{TL} / \text{Taşınmazın Pazar Değeri}$

Taşınmazın Pazar Değeri \approx **27.060.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	23.985.000,-TL
Gelir İndirgeme	27.060.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	23.985.000,-TL

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark oluşmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **Pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **23.985.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8. BÖLÜM**TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI****1.****2015 yıl sonu içerisinde hazırlanan raporlar**

Talep Tarihi : 01 Aralık 2015
Ekspertiz Tarihi : 14 Aralık 2015
Rapor Tarihi : 17 Aralık 2015
Rapor No : 003 – 2015 / 10500
Raporu Hazırlayanlar : Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Onur Kaymakbayraktar / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Taşınmazın toplam pazar değeri	19.585.000,-TL
---------------------------------------	-----------------------

2.**2016 yıl sonu içerisinde hazırlanan raporlar**

Talep Tarihi : 15 Ekim 2016
Ekspertiz Tarihi : 23 Kasım 2016
Rapor Tarihi : 28 Kasım 2016
Rapor No : 003 – 2016 / 9779
Raporu Hazırlayanlar : Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Onur Kaymakbayraktar / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Taşınmazın toplam pazar değeri	22.015.000,-TL
---------------------------------------	-----------------------

9. BÖLÜM**SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazın pazar değeri	23.985.000	6.729.000

(* Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 3,5642,-TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 28.302.300,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Temmuz 2017

(Ekspertiz tarihi: 20 Temmuz 2017)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Konum krokisi ve uydu görünüşleri
- Taşınmazın görünüşleri
- Tapu sureti
- Takyidatlı tapu kayıt belgesi
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örneği
- Mimari proje
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)