

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**  
**ANTALYA MURATPAŞA**  
**İŞYERİ**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Değer Tarihi: 31.12.2021**

**Rapor Tarihi: 07.01.2022**

**Rapor Numarası: SKR-2021-00024**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**



## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-00024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Şirinyalı Mahallesi, 5825 Ada, 6 Parselde kayıtlı "11 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda yer alan Zemin Kat 4 Bağimsız Bölüm No'lu "Depolu Asma Katlı Dükkan"
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesidir.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Şirinyalı Mahallesi, İsmet Gökşen Caddesi, Demirci Hasan Bey Apt. No: 36D, Muratpaşa/ANTALYA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Alanı	:	300 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut + Ticaret

### 31.12.2021 Tarihli

	Pazar Değeri	Aylık Pazar Kirası
KDV Hariç	3.000.000 TL	15.000 TL
KDV Dahil	3.540.000 TL	17.700 TL

1. Tespit edilen bu değer taşınmazın peşin satışına yönelik güncel pazar değeridir.
1. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

### Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

## Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer

düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Değer Tanımları .....	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası .....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	10
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	11
4.3.1	Muratpaşa İlçesi: .....	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	13

5.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	14
5.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	15
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.4	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	15
5.4.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	16
5.5	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	16
5.6	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.7	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.8	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.9	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	17
5.10	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	18
5.11	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler .....	18
5.12	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	19
6.2	SWOT Analizi .....	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	20
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....	20
6.5.1	Pazar Yaklaşımı .....	21

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	21
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
6.5.3	Gelir Yaklaşımı .....	23
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	25
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	25
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	25
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	26
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	26
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	27
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8	SONUÇ .....	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	28
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	28
9	EKLER .....	29



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 07.01.2022

**Rapor Numarası** : SKR-2021-00024

**Raporun Türü** : Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Şirinyalı Mahallesi, 5825 Ada, 6 Parselde kayıtlı "11 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda yer alan Zemin Kat, 4 Bağımsız Bölüm No'lu Depolu Asma Katlı Dükkanın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 21.10.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51  
Kat:11 Kâğıthane / İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Şirinyalı Mahallesi, 5825 Ada, 6 Parselde kayıtlı “11 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin kat 4 bağımsız bölüm no’lu “Depolu Asma Katlı Dükkân”ın güncel pazar değeri ve pazar kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.



### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

##### 3.1.1 Pazar Değeri

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

##### 3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

##### 3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.



Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı, yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya



(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olmasıdır.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

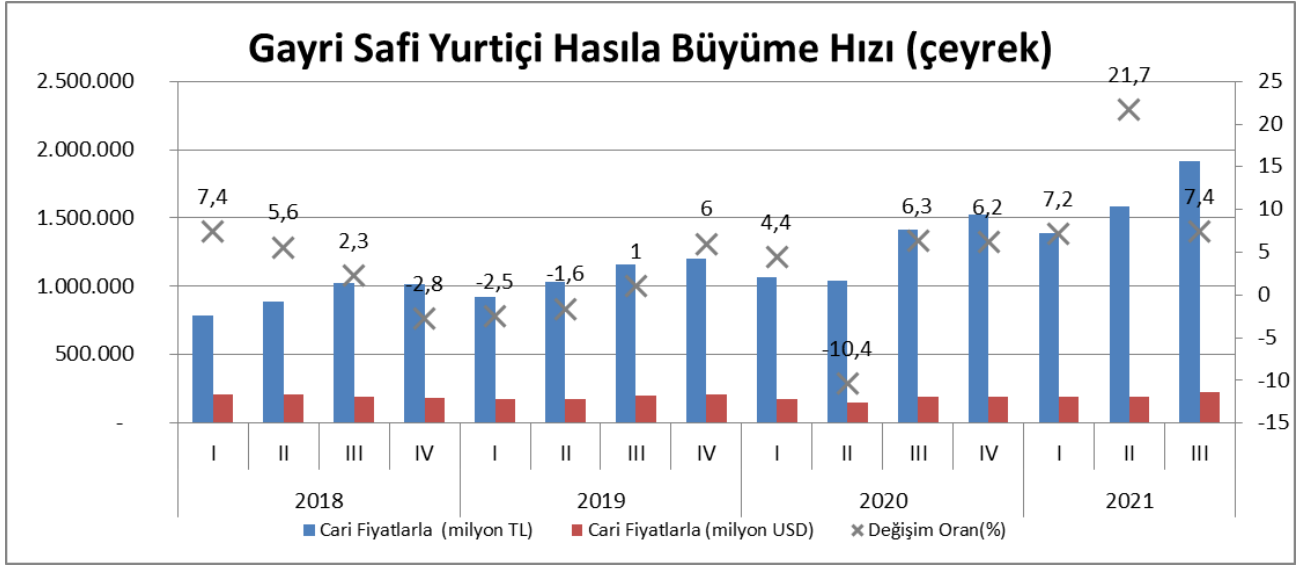
2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.



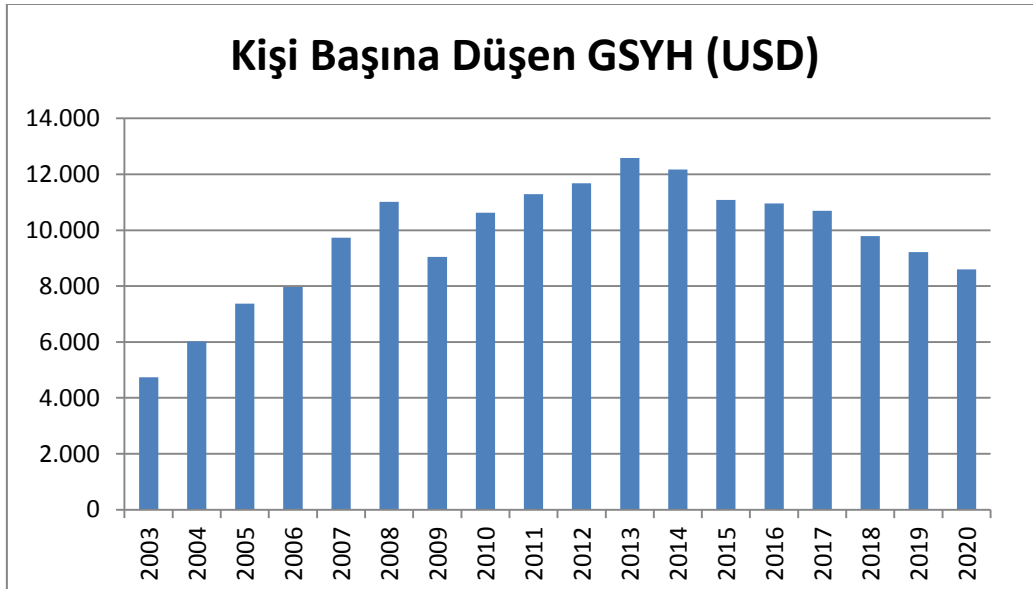
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemeyen kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önceki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

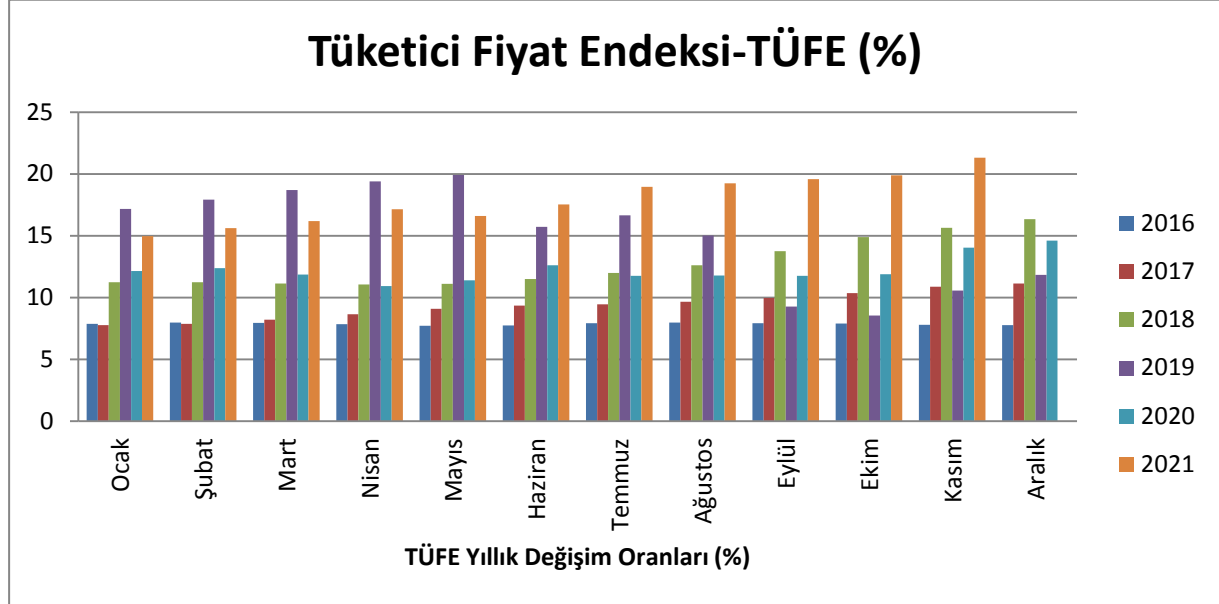
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasılda (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülerini pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.



#### 4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012'de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye'de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye'ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

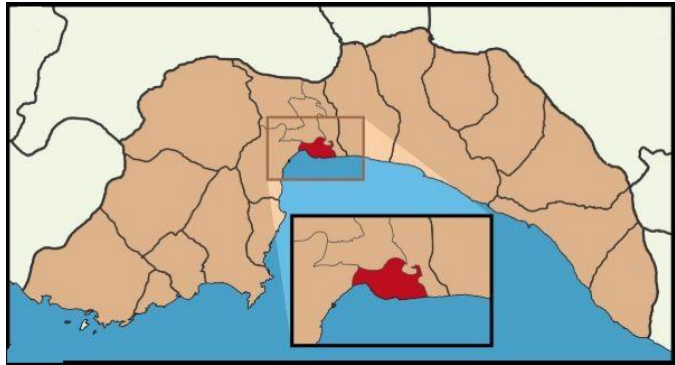
Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğun Bölgenin Analizi

#### 4.3.1 Muratpaşa İlçesi:

Muratpaşa Türkiye’nin güneybatı Akdeniz bölgesinde olup 30-31 derece boylamlar ve 36-37 Derece enlemler arasında bulunmaktadır. Muratpaşa, Doğuda Aksu ilçesi, Kuzeyde Kepez ilçesi, Batıda Konyaaltı ilçesi, Güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. Muratpaşa ilçe merkezi Akdeniz kıyısında 8804 hektarlık alana yerleşmiştir.



İlçe mülki alanı 92 km<sup>2</sup>'dir. İlçenin toplam olarak 20 km. sahil kıyı şeridi vardır. İlçede Akdeniz iklimi hüküm sürdüğünden yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. İklimle bağlantılı olarak ovalardaki bitkiler yazları genellikle kurur. Dağlar sıcağa dayanıklı maki, çam ve diğer bitki örtüleri ile kaplıdır. Kaynağını Saklıkent ve Kırkgöz'den alan Muratpaşa'nın içme suyu oldukça kalitelidir. Muratpaşa, Antalya Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde alt kademe belediyesi iken 5747 sayılı Kanunla Muratpaşa İlçesi kurulmuştur. İlçe Belediyesi 56 mahalleden oluşmaktadır. İlçe sınırları içinde belde, köy, oba, mezra gibi yerleşim yerleri yoktur. Muratpaşa ilçe merkezi ve diğer yerleşim birimlerinde



Çalışma hayatı hareketli olup mevsimlere göre çeşitlilik göstermektedir. Özellikle yaz aylarında turizm sezonu açılması nedeniyle nüfus artmakta ve ekonomi hareketlenmektedir. Dışarıdan sezonda yoğun bir Şekilde ilçeye i g akın etmektedirler. Yaz aylarında bu hareketlilik yerini turizme yönelik sektörlere bırakmaktadır. İlçe önemli bir turizm potansiyeline sahip olmakla birlikte bu sektör yeterince gelişmiştir. İlçede 5 yıldıızlı 7 otel, 1-4 yıldıızlı 35 otel, 4 pansiyon, 1 apart otel, 11 zel Konaklama Tesisi Lara bölgesinde bulunmaktadır. Yıldızlarına göre Kültür ve Turizm Bakanlığı belgeli oteller ile pansiyon, apart otel ve özel konaklama tesislerinin toplam yatak sayısı 15.543' bulunmaktadır. Belediye belgeli tesislerin envanter çalışmaları devam etmektedir.

Karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Antalya havalimanı uluslararası hava trafiğine açıktır. İlçe önemli bir turizm potansiyeline sahip olmakla birlikte bu sektör yeterince gelişmiştir.

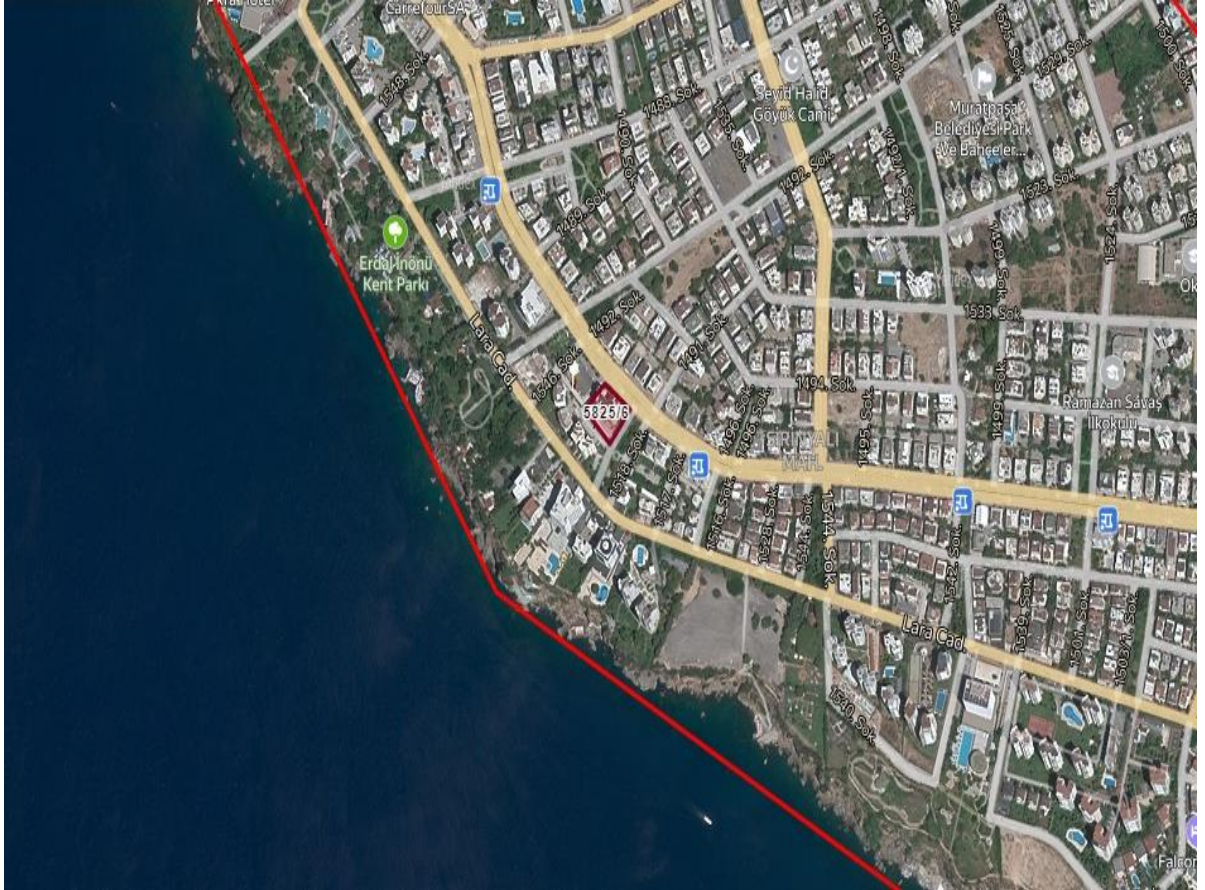
ADNKS sonuçlarına göre ilçenin 2020 yılsonu nüfusu 513.035 kişidir.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

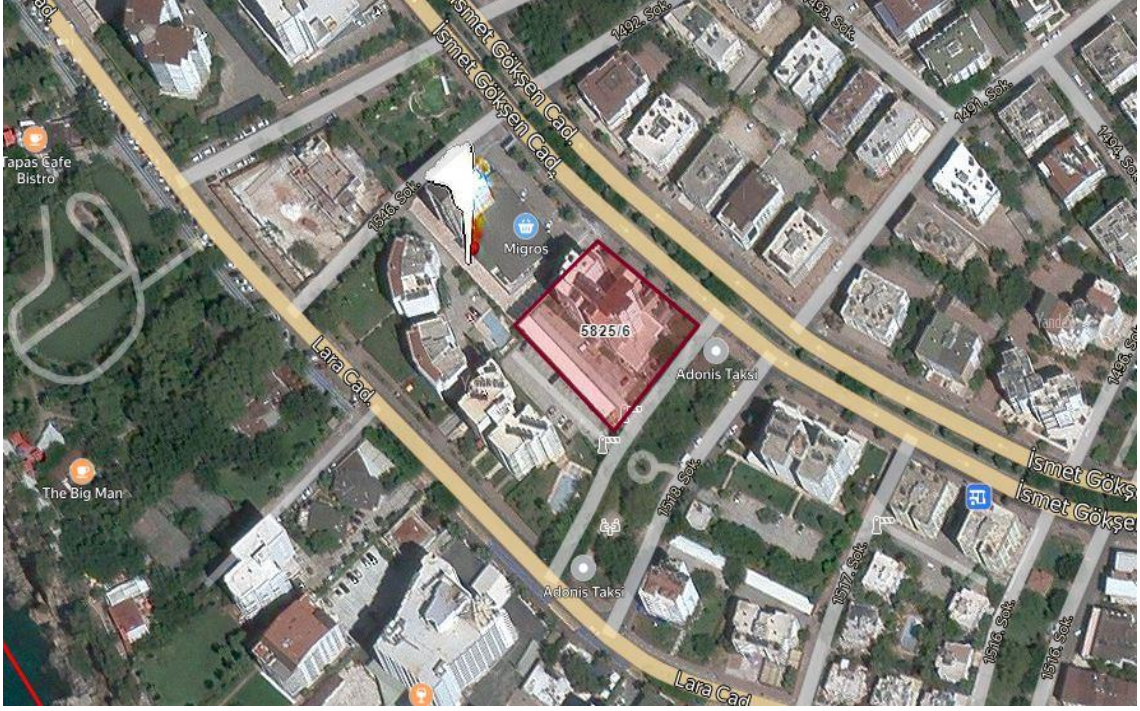
Konu taşınmaz Muratpaşa ilçesi Şirinyalı Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza bölgenin önemli ana arterlerinden olan İsmet Gökşen Caddesi üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Akra Barut Otel kavşağından doğu istikamette, İsmet Gökşen Caddesi üzerinde ~650 m ilerledikten sonra sağ kol hizasında konu taşınmaza ulaşılabilir.

Taşınmazın konumlu olduğu ana cadde üzerinde, giriş katları dükkân, üst katları konut fonksiyonlu binalar ve kısmen ticari nitelikli mülkler gözlenmektedir. Bölge şehir merkezine yakın, tercih edilen bir bölge olup, altyapı ve üstyapı çalışmaları büyük ölçüde tamamlanmıştır. Taşınmazın yakın çevresinde sosyal donatı alanları, ana arterler ve benzer özelliklerde konut + ticari fonksiyonlu yapılaşmalar yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü





### 5.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	Antalya
<b>İlçesi</b>	Muratpaşa
<b>Mahallesi</b>	Şirinyalı
<b>Mevkii</b>	-
<b>Pafta No</b>	-
<b>Ada No</b>	5825
<b>Parsel No</b>	6
<b>Yüzölçümü</b>	2.329,00 m <sup>2</sup>
<b>Niteliği</b>	11 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümün detayı aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki
Zemin Kat 4 No'lu	1230/13926	Depolu Asma Katlı Dükkân	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 5.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS portalından alınan tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen beyan kayıtları bulunmaktadır.

**Beyan:** Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Tarih:24.09.2008 Yevmiye:3656)

**Beyan:** Yönetim Planı: 25.03.1998

### 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

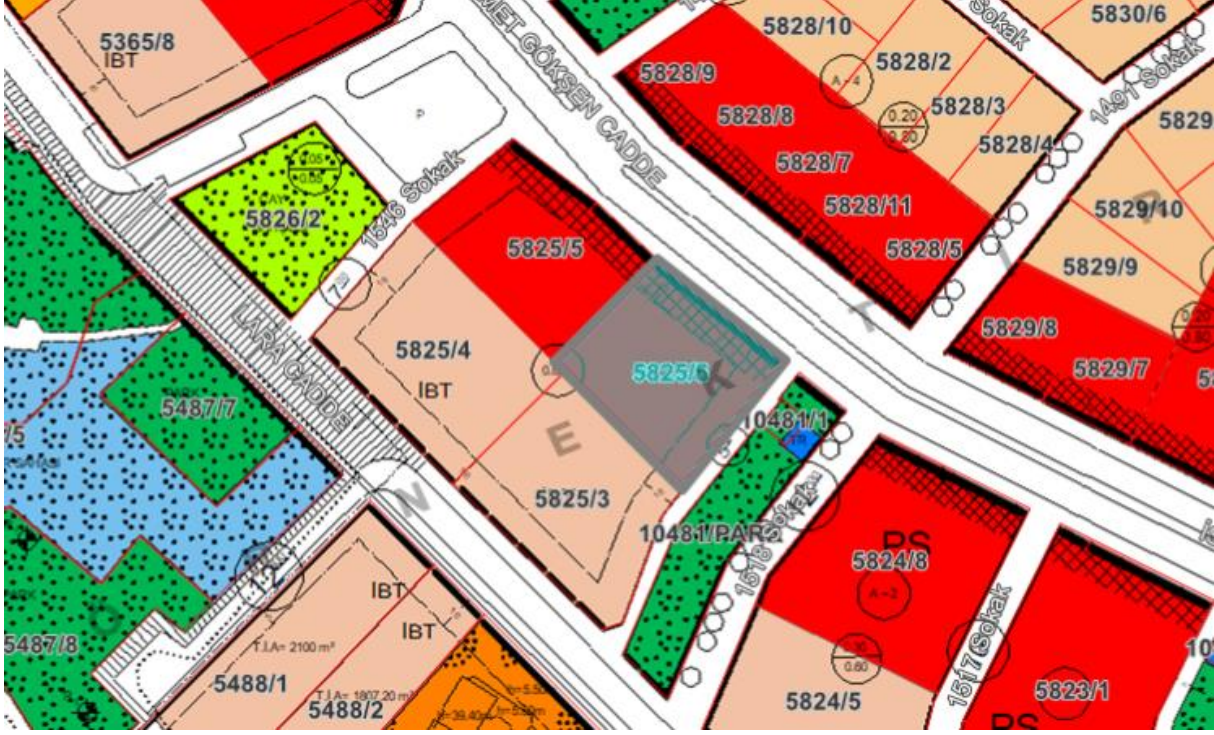
Taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı adına kayıtlı iken 30.06.2020 tarih ve 13559 yevmiye numarası Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

### 5.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmaz üzerinde tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

### 5.4 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Muratpaşa Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 24.01.2008 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Emsal: 0.80, Ayrık nizam, H serbest, yoldan çekme mesafesi 10 m olarak yapılaşma şartları ile Yüksek Zemin Katta 5.50 Kotunda Zorunlu Ticaret Kullanım + Konut" alanında kalmakta iken; 20 Şubat 2020 tarihi 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, İmar Kanunu'na eklenen geçici Madde 20'de " ...bina yükseklikleri yenecek: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez" ifadesine istinaden, konu taşınmazın bulunduğu parselin de içerisinde bulunduğu bölgede Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.11.2020 tarih ve kararı ile plan değişikliği yapılmış olup değişikliği yapılmış olup kat adedi serbest (TİA yı geçememek kaydıyla) ibaresi, 15 kat (TİA yı geçememek kaydıyla) olarak değişiklik görmüştür.



#### 5.4.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Muratpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binaya ait

- 07.08.1997 tarihli mimari projesi
- 07.08.1997 tarih 18/02 No'lu yeni yapı ruhsatı
- 15.02.2008 tarih 59 No'lu (yenileme) yapı ruhsatı
- 28.04.2008 tarih 11/03 No'lu genel iskân belgesi
- 26.06.2008 tarih 648 No'lu yapı kullanma izin belgesi

görülmüştür.

Gayrimenkul için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb durum bulunmamaktadır.

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

#### 5.5 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapı, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği 13.07.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimi hakkındaki kanun kapsamında değildir.

Bu yüzden yapı denetim firması bulunmamaktadır.



#### **5.6 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Muratpaşa Belediyesi'nden alınan bilgiye göre gayrimenkulün imar durumundaki "kat adedi serbest (TİA yı geçememek kaydıyla)" ibaresi, "15 kat (TİA yı geçememek kaydıyla)" olarak değişmiştir.

#### **5.7 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

#### **5.8 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Taşınmaz yapı kullanma izin belgesi alınmış kat mülkiyeti kurulmuştur." ibaresi yer almaktadır. Taşınmaz inşaatı tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış bir binada yer aldığından imar planındaki olası değişikliklerden etkilenmeyecektir. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.



### 5.10 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ Asma Kat + 10 Normal Kat + Çatı Kat
Yaşı	:	~13
Brüt Alanı	:	300 m <sup>2</sup>
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Doğalgaz
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Açık Otopark
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok

### 5.11 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz tek bloktan ve 25 adet bağımsız bölümden oluşan Hasan Bey Apartmanı'nda yer alan dükkândır.
- Taşınmaz depolu asma katlı dükkân olarak projelendirilmiş olup mevcut durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
- Zemin kat alanı 123 m<sup>2</sup>, asma kat alanı 109 m<sup>2</sup>, bodrum kat alanı 68 m<sup>2</sup> dir.
- Zemin katta zeminler granit seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Tavan taşıyünü asma tavandır.
- Projesine göre katlar tek hacim olup, iç mekânlar ihtiyaca göre, alçıpan ve cam ile bölümlendirilmiştir.
- Bodrum katta; arşiv, kasa odası, asma katta; 2 adet WC, mutfak ve yönetici odası yer almaktadır.
- Taşınmazın caddeye cephesi 8 m'dir.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.
- Taşınmazın mevcut kapalı alanı ile yasal kapalı alanı uyumludur.
- Gayrimenkul içerisinde yapılan dekorasyon amaçlı değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

### 5.12 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmaz, tercih edilen bir muhitte, işlek bir arter üzerinde yer almaktadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Sosyal donatı alanlarına yakın mesafededir.
- Caddeye cephesi geniş olup reklam kabiliyeti ve görünürlüğü iyidir.

#### Zayıf Yönler

- Eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş bir yapıda yer almaktadır.
- Yaya trafiğinin düşük seviyede olduğu cadde üzerinde konumludur.

#### Fırsatlar

- Bölgede vatandaşlık edinimi amacıyla gayrimenkul alan yabancı sayısı çok olması nedeniyle döviz kurlarına paralel olarak gayrimenkul fiyatlarında kiralar da yüksek oranda artış meydana gelmektedir.

#### Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

### **6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### **6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri**

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın işyeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

### **6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/inaaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

### 6.5.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı, yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan dükkânlar/mağazalar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, büyüklüğü inşaat kalitesi gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

#### 6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Konu taşınmazın bulunduğu binada konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte dükkan/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Emsallerde bodrum katlar 1/3, asma katlar 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Bölgede yakın konumda değerlemeye konu mağaza/dükkan fonksiyonlu emsaller liste olarak sıralanmıştır.

SATILIK EMSAL TABLOSU							
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı	Zemine İndirgenmiş Alanı	Fiyatı	Zemine İndirgenmiş Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak
			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )			
Emsal 1	Lara caddesi 1539 Sokak keşişiminde	Yakın konumda Lara Cad. keşişiminde ara sokak üzerinde zemin kat 150 m <sup>2</sup> + bodrum kat 100 m <sup>2</sup> depolu, ön kullanımı olan dükkan	250	183	2.950.000	16.120 TL	Can Yörükoğlu Gayrimenkul 0 (532) 662 77 17
Emsal 2	İsmet Gökşen Cad. üzerinde	Cadde cepheli zemin kat 120 m <sup>2</sup> + bodrum kat 30 m <sup>2</sup> daha hareketli bir konumda	150	130	3.850.000	29.615 TL	Tam Nokta Neo Gayrimenkul 0 (549) 836 11 54
Emsal 3	İsmet Gökşen Cad. üzerinde	Cadde cepheli arka cephe bitişiğinde 130 m <sup>2</sup> alanı olan meskenle birleştirip zemin kat kullanımına dahil edilen, zemin kat 200 m <sup>2</sup> + bodrum kat 50 m <sup>2</sup> depolu, daha hareketli bir konumda, ön kullanım alanı olan köşe dükkan	250	217	6.000.000	27.650 TL	Yerel Emlak 0 (505) 372 87 98
Emsal 4	İsmet Gökşen Cad. üzerinde	Cadde cepheli zemin kat 80 m <sup>2</sup> + bodrum kat 80 m <sup>2</sup> depolu dükkan, daha hareketli bir konumda, 30 m <sup>2</sup> ön kullanım bulunan dükkan	160	107	2.850.000	26.636 TL	Tam Nokta Neo Gayrimenkul 0 (549) 836 11 54
Emsal 5	İsmet Gökşen Caddesi 1524 sokak keşişiminde	Yakın konumda İsmet Gökşen Cad. keşişiminde ara sokak üzerinde zemin kat 256 m <sup>2</sup> + bodrum kat 125 m <sup>2</sup> depolu dükkan	381	298	4.600.000	15.436 TL	Özkardeşler Emlak 0 (533) 367 63 15



### Satılık Dükkan Emsal Krokisi

Emsal tablosunda yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılmış ve takip eden tabloda emsal düzeltmeleri sunulmuştur.

Emsaller	Dükkan Emsalleri				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Değeri (TL)	2.950.000	3.850.000	6.000.000	2.850.000	4.600.000
Pazarlık Payı	15%	25%	25%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	2.507.500	2.887.500	4.500.000	2.422.500	3.910.000
İndirgenmiş Büyüklük(m2)	183	130	217	107	298
Birim M2 Satış Değeri	13.702	22.212	20.737	22.640	13.121
Yaş/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-10%	0%	-10%	0%	-10%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-20%	0%	-10%	5%
Konum ve Cephe Düzeltmesi	10%	-10%	-10%	-25%	25%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-30%	-20%	-35%	20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	13.702	15.548	16.590	14.716	15.745
Ortalama (TL)	<b>15.260</b>				

Alanı	Zemine indirgenmiş Alan(m2)	İndirgenmiş Birim m2 Değeri	Pazar Değeri	Yuvarlanmış Değeri
300	200	15.260 TL	3.052.048 TL	3.050.000 TL

Taşınmazın pazar yaklaşımına göre değeri **3.050.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

### 6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m<sup>2</sup> pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.



KİRALIK EMSAL TABLOSU							
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı	Zemin İndirgenmiş Alanı	Aylık Kirası	Zemine İndirgenmiş Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak
			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )			
<b>Emsal 1</b>	Lara Caddesi Üzerinde	Daha iyi konumlu tek kat dükkân	140	140	18.000 TL	129 TL	Musa Ayanoğlu Emlak 0 (543) 316 03 16
<b>Emsal 2</b>	İsmet Gökşen Caddesi Üzerinde	Taşınmaza göre daha iyi konumda ve daha yeni binada zemin 65 m <sup>2</sup> + bodrum 60 m <sup>2</sup> dükkân.(Cadde cephesi vitrin cephesi ve ön kullanımı oldukça geniş)	125	85	14.750 TL	174 TL	Tam Nokta Neo Gayrimenkul 0 (549) 836 11 54
<b>Emsal 3</b>	İsmet Gökşen Caddesi Üzerinde	Taşınmaza çok yakın konumda zemin kat 70 m <sup>2</sup> + bodrum kat 50 m <sup>2</sup> depolu dükkân	120	87	7.500 TL	86 TL	Yerel Emlak 0 (505) 372 87 98
<b>Emsal 4</b>	İsmet Gökşen Caddesi Üzerinde	Taşınmaza yakın konumda tek katlı dükkân	150	150	9.000 TL	60 TL	Özgür Gayrimenkul 0 (242) 229 44 45
<b>Emsal 5</b>	İsmet Gökşen Caddesi Üzerinde	Tek katlı dükkân (ödenen kira)	90	90	6.500 TL	72 TL	Adalya Emlak 0505 669 99 03



#### Kiralık Emsal Krokisi

Konu mülk ve emsallerde bodrum katlar 1/3, asma katlar 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır

	Dükkan Emsalleri				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Aylık Kirası (TL)	18.000	14.750	7.500	9.000	6.500
Pazarlık Payı	20%	20%	5%	5%	0%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	14.400	11.800	7.125	8.550	6.500
İndirgenmiş Büyüklük(m <sup>2</sup> )	140	85	87	150	90
Birim M2 Kira Değeri	103	139	82	57	72
Yaş/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	-15%	-5%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	-10%	0%	0%
Konum ve Cephe Düzeltmesi	-20%	-30%	5%	20%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-25%	-45%	-10%	20%	0%
Düzeltilmiş Birim Kirası (TL/m <sup>2</sup> )	77	76	74	68	72
Ortalama (TL)	<b>74</b>				

Emsaller düzeltme çalışması sonrasında zemine indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 74 TL olarak hesaplanmıştır. Satılık dükkan emsallerinden 3 numaralı emsal 22.000 TL kira getirisi olduğu beyan edilmiş olup konu emsalin pazarlık sonrası satış ve kira değerleri üzerinden kapitalizasyon oranı %6 olarak hesaplanmaktadır. Bölgede yapılan pazar araştırmaları ve derinlemesine görüşmeler esnasında da kapitalizasyon oranı teyit edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Konu Mülk	Alanı(m <sup>2</sup> )	Zemine İndirgenmiş Alan(m <sup>2</sup> )	İndirgenmiş Birim m <sup>2</sup> Kira	Aylık Kira	Yuvarlanmış Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
	300	200	74 TL	14.800 TL	15.000 TL	180.000 TL	0,06	3.000.000 TL

## 6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira geliri 6.5.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 15.000 TL olarak takdir edilmiştir.

## 6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

## 6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

## 6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.



## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Dükân Değeri	
Pazar Yaklaşımına Göre Değer	3.050.000 TL
Gelir yaklaşımına Göre Değer	3.000.000 TL
<b>Takdir Edilen Değer</b>	<b>2.960.000 TL</b>

Taşınmazın iki farklı değerlendirme yöntemi ile de hesaplanan değerler birbirine yakın olup taşınmaz gelir veren bir mülk olması ve döviz kurlarına bağlı olarak bölgedeki fiyatlardaki hızlı yükseliş ve dalgalanmalar göz önünde bulundurularak gelir yaklaşımının taşınmazın değerinde daha belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Bu nedenle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile elde edilen değer esas alınmış ve değerlendirme konusu taşınmazın güncel pazar değeri 3.000.000 TL olarak takdir edilmiştir. Emlak ofisleri ile yapılan görüşmede bölgede vatandaşlık edinimi amacıyla gayrimenkul alan yabancı sayısı çok olması nedeniyle döviz kurlarına paralel olarak gayrimenkul fiyatlarında da yüksek oranda artış meydana geldiği öğrenilmiştir.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 07.04.2020 tarihinde SEKR-2020-00045 No'lu değerlendirme raporu ile 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00124 No'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

### 7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "işyeri" olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.



#### **7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### **7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme niteliği birbiriyle uyumludur.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

**31.12.2021 Tarihli**

	<b>Pazar Değeri</b>	<b>Aylık Pazar Kirası</b>
<b>KDV Hariç</b>	3.000.000 TL	15.000 TL
<b>KDV Dâhil</b>	3.540.000 TL	17.700 TL

2. Tespit edilen bu değer taşınmazın peşin satışına yönelik güncel pazar değeridir.
3. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

#### **Hazırlayan**

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 404903



#### **Onaylayan**

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400177





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durumu Yazısı
4. İmar Paftası
5. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
6. Yapı Ruhsatı
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TÜRKİYE CUMHURİYETİ  
TAPU SENEDİ

TAPINMAZ BİLGİLERİ	İ:	ANTALYA	
	İç:	MURATPAŞA	
	Mahalle/Köy:	ŞİRİNYALI	
	Ada:	5025	Parcel: 6
	Yüz Ölçümü:	2.329,00 m2	
	Nispeti:	11 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti:	Asa Payı:	Proje nr/:
	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN 1290/13926		
	Stok/Çing/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Giriş Sayfa No:
	- / ZEMİN	4	5 - 419

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLERİ	Tapınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	16887MB Kat Mülkiyeti	Satış	2.150.000,00
	Konum Rölöfi:	Tescil Tarihi/Tevziye No:	Bölgeme Uygunluk:
		30/06/2020 - 13559	Yarış Tarihi - 30/06/2020 Nispeti AYDIN Fahri TM Yordani Madat Yatırımcısı

Muratpaşa TM No: 30/06/2020 m2/5 ve 2020/3527 emlak nr ile verilen evliye düzenlenmiş yapılmıştır.

Mülkiyetin diğerleri ayrı ve şahsi haklar ile peş ve bahireteler için tapu siciline müvazaa' edilmiş görülmüştür.

**Kayı Oluşturan: TANER DÜNER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174621757762	2021-11-09-11.27.20.612332	75776

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5825/6
Taşınmaz Kimlik No:	16808768	AT Yüzölçüm(m2):	2329.00
İl/İlçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞİRINYALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//4
Cilt/Sayfa No:	5/419	Arsa Pay/Payda:	1230/13926
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	11 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

**TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Muratpaşa - 24-09-2008 14:57 -	-

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI:25/03/1998( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		3656	-
-------	--	--	------	---

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
527281880	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 30-06-2020 13559	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mb\_tTnnfE8K kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



T.C.  
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ  
Plan ve Proje Müdürlüğü  
Çap Servisi

Sayı : E-33616178 - 115.02.01 - 1468 - 4263 - 28791  
Konu : 5825 ada 6 parsel

29.11.2021

ŞEKERBANK T.A.Ş.  
Lara Şubesi  
Şirinyalı Mah. Özgürlük Bulvarı No:36/4  
Muratpaşa/ ANTALYA

İlgi : 29.11.2021 tarih ve 6295-2317 sayılı dilekçeniz

İlgi tarih sayılı dilekçenize konu Şirinyalı Mahallesi 5825 ada 6 parsel , 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Yüksek Zemin Katlı Ticaret ve Konut" kullanımında kalmakta olup, E=0.80, Yençok=15 kat 'dır.

Bilgilerinize rica ederim.

Metin Taylan DİKMEN  
Belediye Başkan Yardımcısı

GUVENLİ ELEKTRONİK İMZALI  
ASLI İLE AYRIDIR  
Hayfe YILDIZ  
02.12.2021

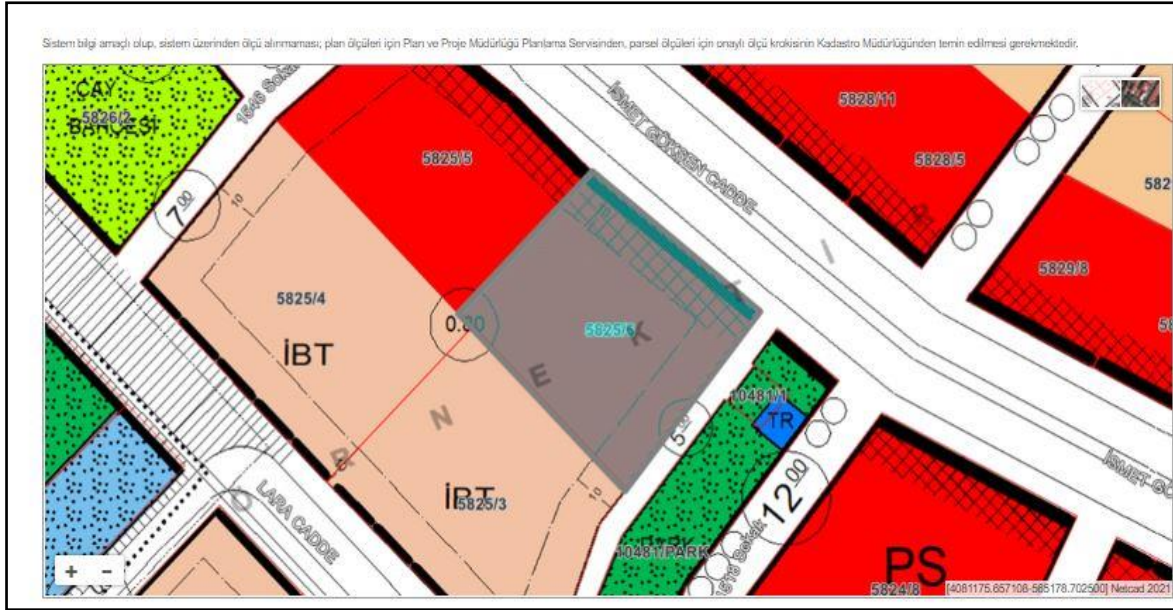
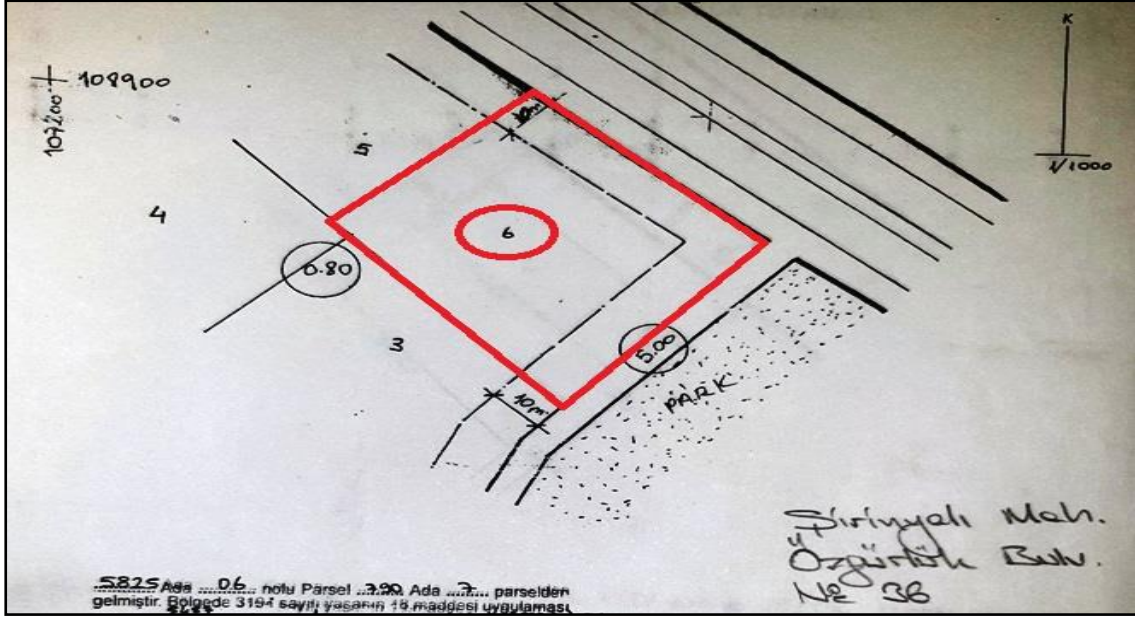
Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:4744393-MTAAGTE5NzYOMz Belge Doğrulama Adresi: <https://belediye.muratpasa.bel.tr/webcontent/hesablar/etbys/kontrol.asp?etbys=4744393-MTAAGTE5NzYOMz&BelgeAdresi=MuratpasaBelediyesi&BelgeServisi=BelgeDogrulamaKodu=4744393-MTAAGTE5NzYOMz>

FENER MAHALLESİ TEKELOĞLU CADDESİ NO: 63  
ANTALYA  
Çap Merkezi 444 8 007 (30kat)

Ayrıntılı bilgi için İmtih: S.E.ÖZTÜRK  
Telefon No: 0242-120 22 22  
Web: www.muratpasa-bel.gov.tr







ARSA	YAPIL	YAPIL SAHIBI	MÜTEAHHIT FIRMA
YERİ: Davutlu Liman	ÇIME KAT ADI: SAĞ	YAPIL SAHIBI: Necati Paşa	MÜTEAHHIT FIRMA: Hasan Çiğdem
TARU KAT: 5/2	AA ANAĞI: DUT	YAPIL SAHIBI: Abdullah Budak	
ADANA: 5525/17	TAP. MALİYET		
BLAN:	EMSA PAZ. SAĞI:		
ADN SOYAD:	PROJE MÜELL:	MİMARİ FENNİ MESUL:	TEKNİK KOORDİNAS:
UNVAN:	ABDULLAH BUDAK		
MİZEL OL. OLUP/OLM:	ADAK	ABDULLAH BUDAK	BUDAKLAR
MİZEL İM. KAT NO:	01/1973	01/1973	01/1973
VERGİ NO:	003381	003381	003381
ADRESİ VE TEL:			
MÜHÜR:			
ONAYLAR:	123/133121		
DACİB:	BAŞ:		
PROJE MÜELL:	02.10.1997		
BELEDİYE ONAYLARI:		İNSAAT RUHSATI:	
5525 Ada (02) 6 Parçesi için hazırlanan İhtiyaç projesi İmar planına ve fizibilite raporuna uygundur. 07/08/1997 Ruhsat No: 993		Muratpaşa Belediyesi'nin 07/08/1997 Tarih ve 003381 No.lu İmarat İhtiyaç projesi İmarat harajının ödendiği tespit edilmiştir. 07/08/1997 Ruhsat No: 993	
Harajlar Yaratılmadan İnceleme. Ruhsat Harajı, Keşif Harajı, Harajiyat Harajı Malumet No: 003382		07/08/1997 Tarih ve 18/02 No.lu Ruhsat ile İmaratın inşaatına başlanmıştır. 07/08/1997 Tarih ve 003380 No.lu Ruhsat ile İmaratın inşaatına başlanmıştır.	
Aphakasyon - Toprak - Subasman Regist. Ücretleri (27.600.000 TL) 07/08/1997 Tarih ve 003383 No.lu Muabunluk Tahsil Edilmiştir.			

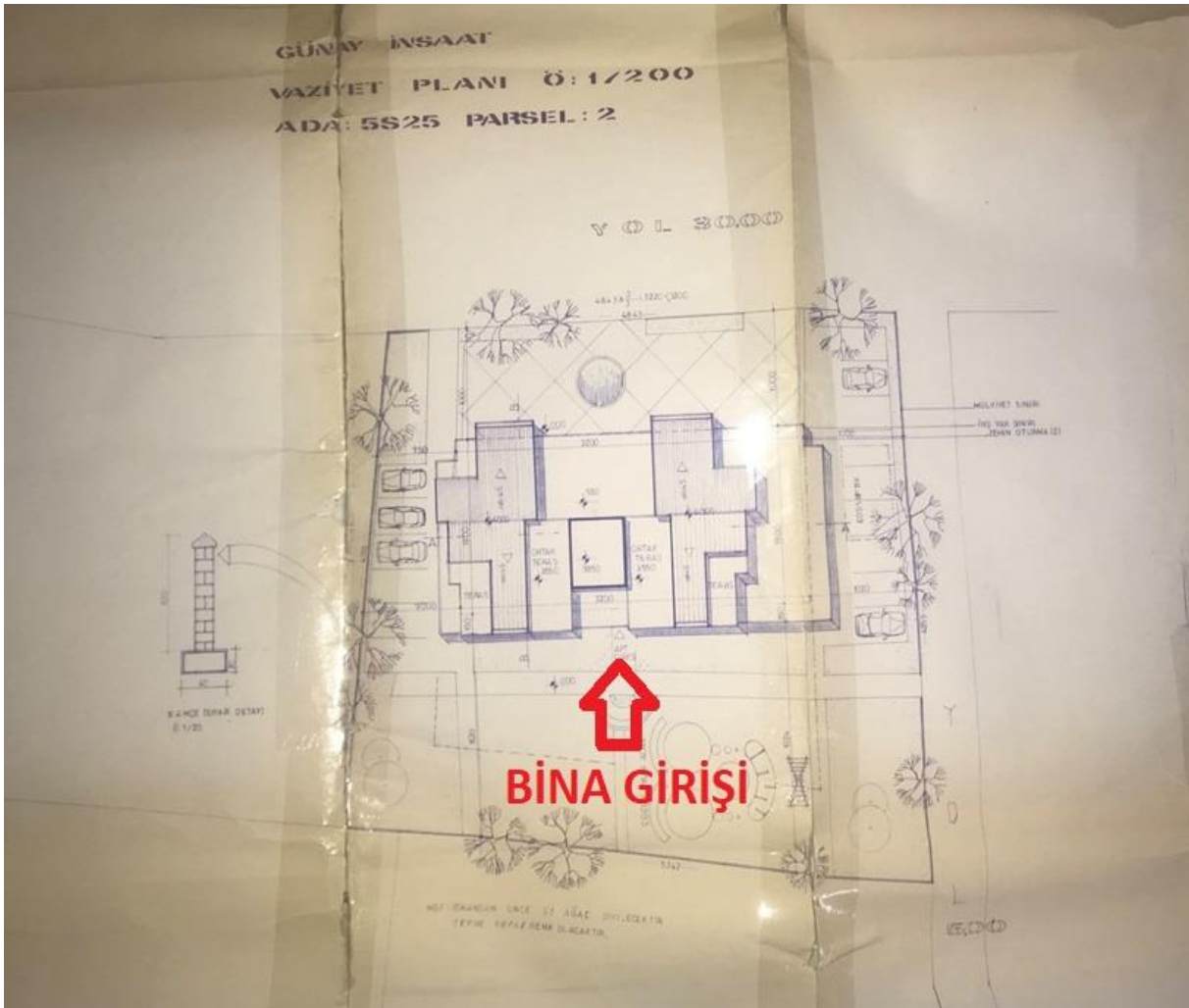
**17 BU RÜHSAT YENİLEŞİ ESASINDA EKLENMİŞTİR**

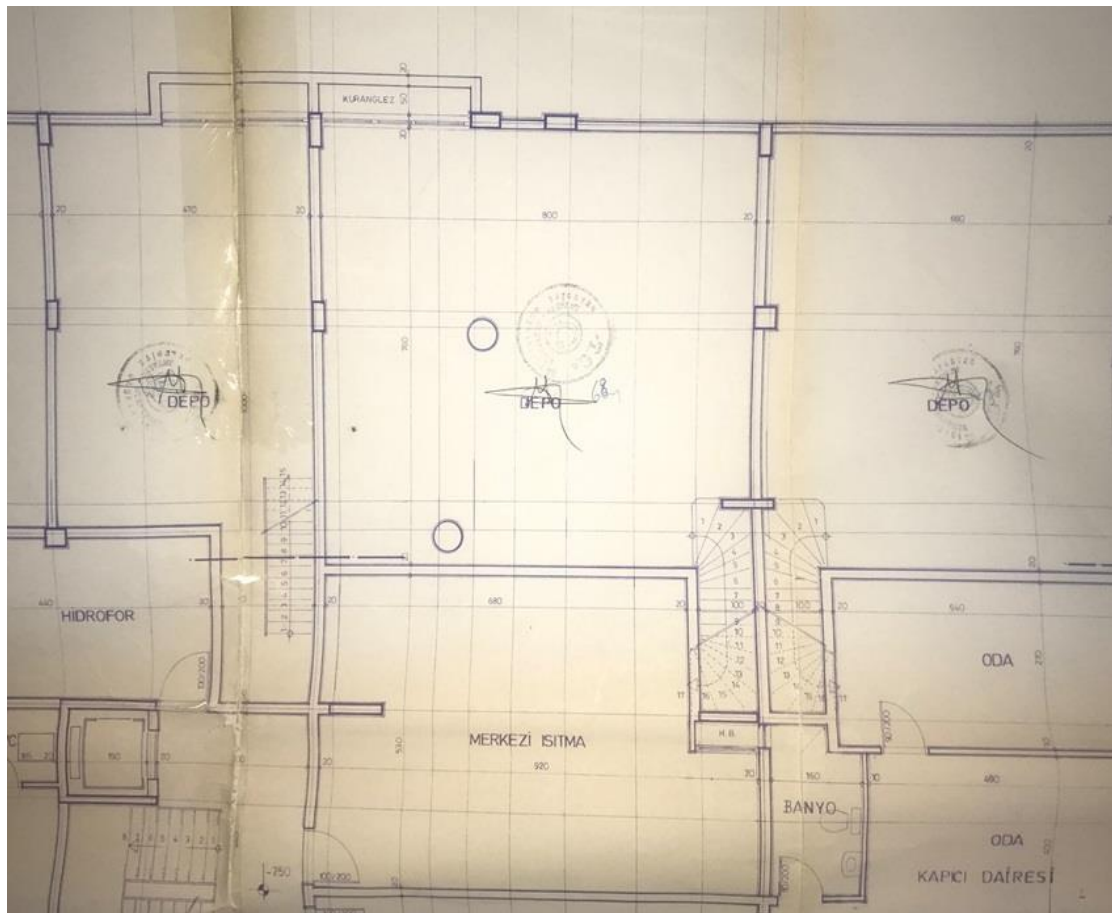
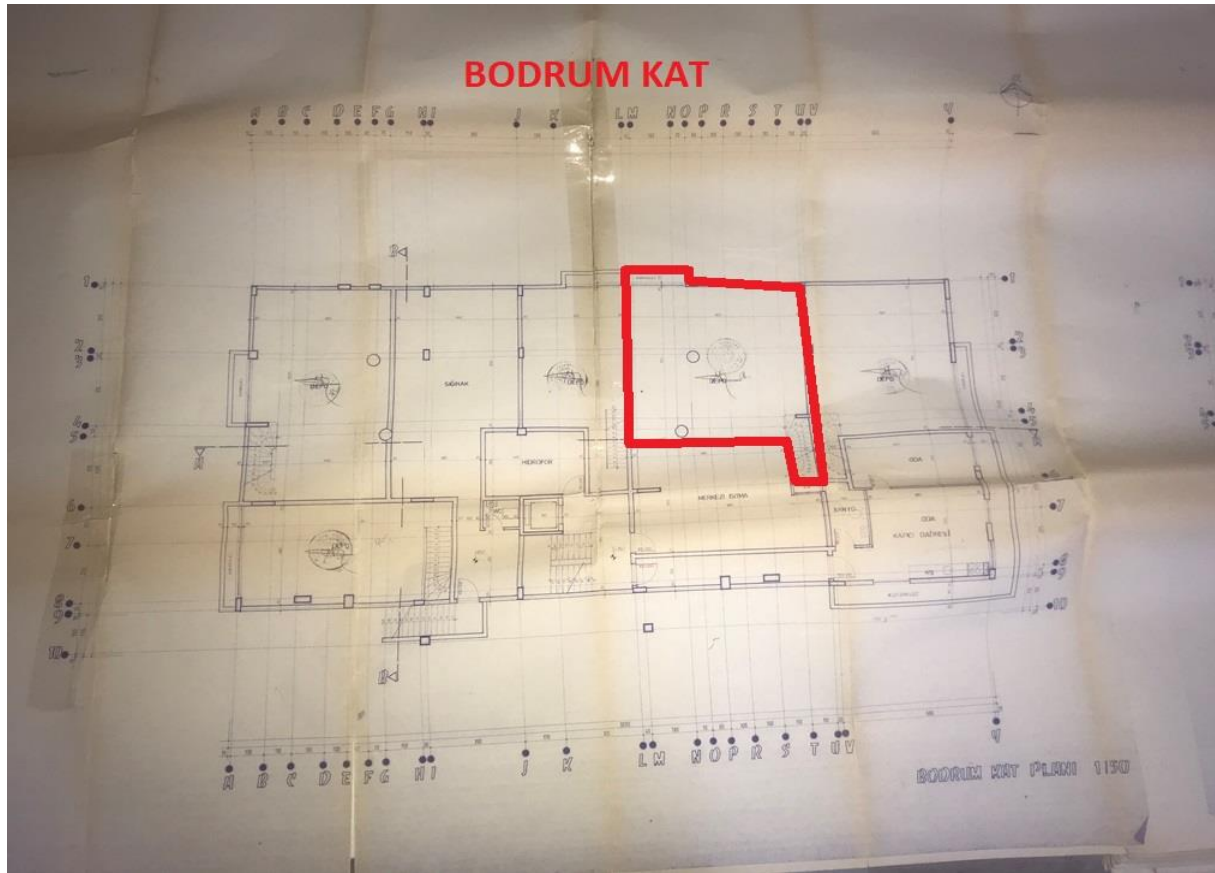
ESAS OLMAK ÜZERE YENİDEN ÇIKARILMIŞTIR

5525 Ada 06 Parçesi için hazırlanan İhtiyaç projesi İmar planına ve fizibilite raporuna uygundur. 15.02.2008 Tarih ve 993 No.lu Ruhsat ile İmaratın inşaatına başlanmıştır.

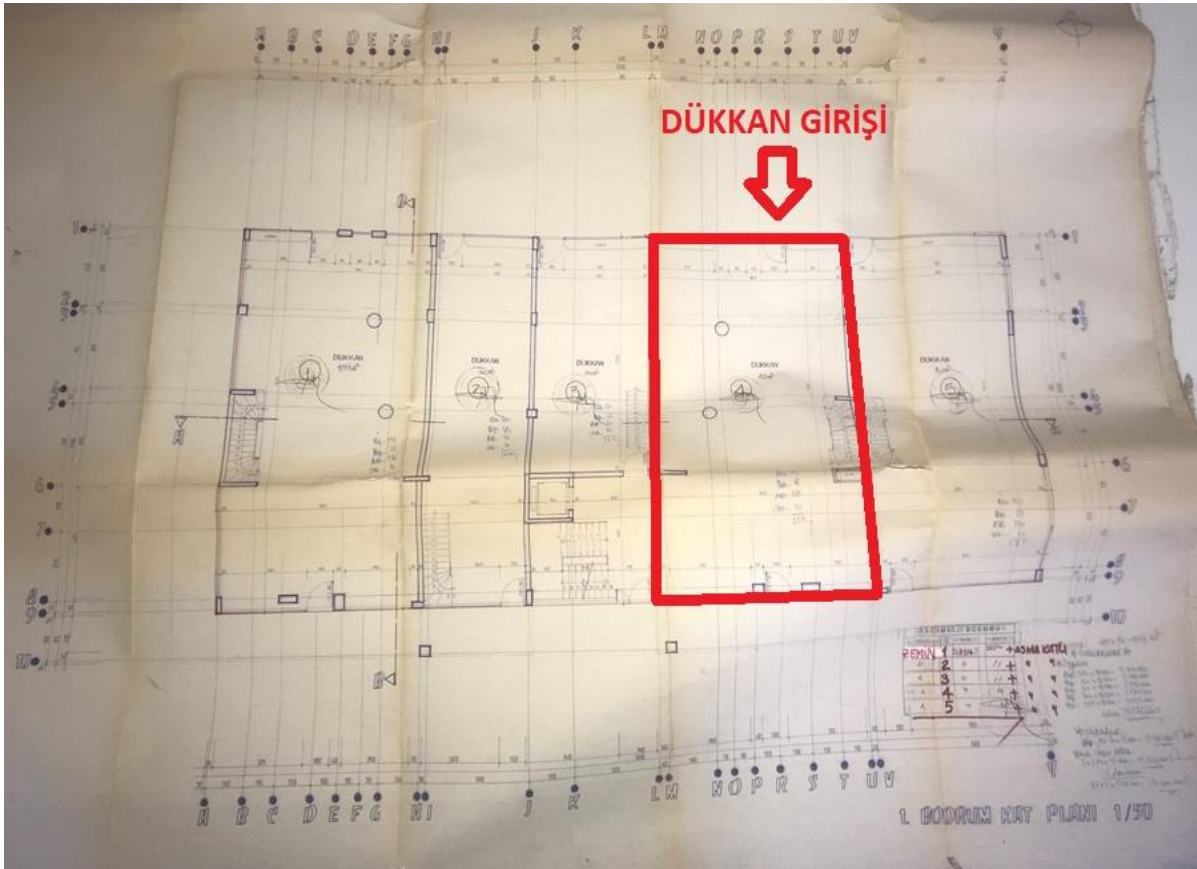
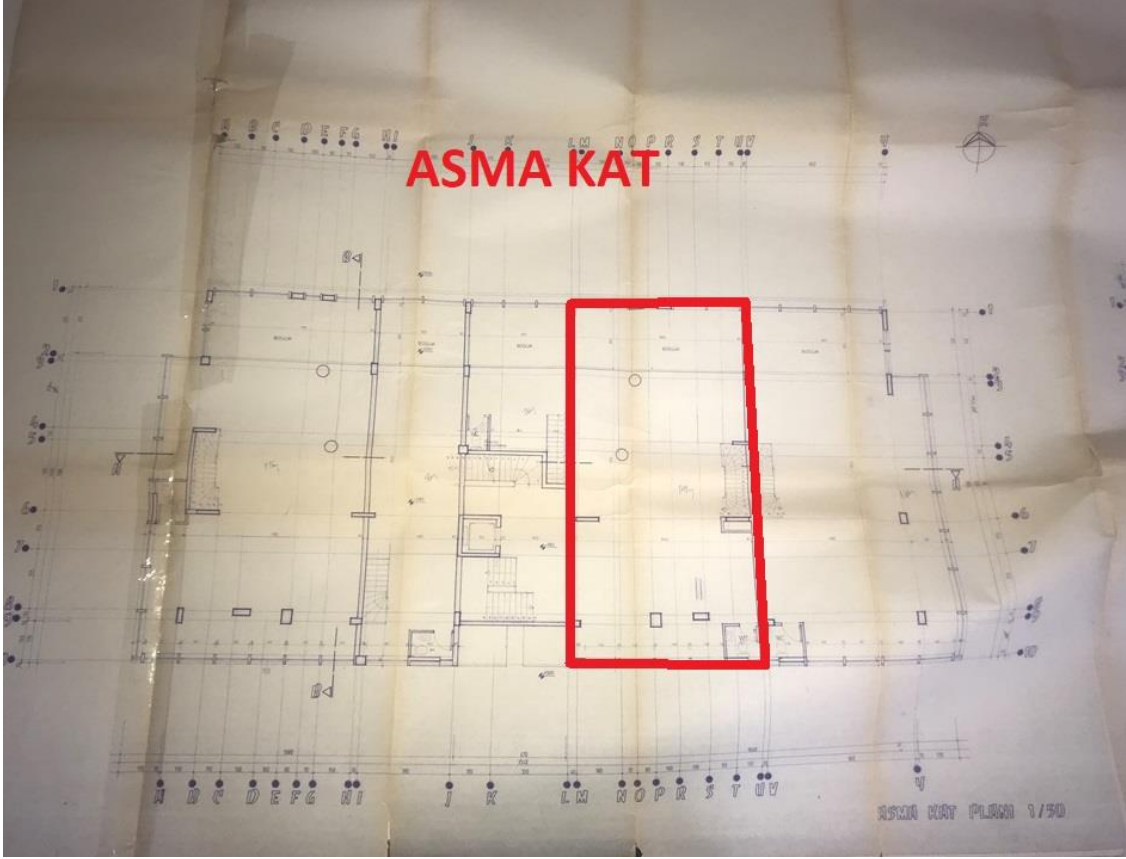
Yapı Ruhsatı ile ilgili Harajlar ve Ücretler Muratpaşa Belediyesi'nin 11.02.2008 Tarih ve 30232 No.lu Muabunluk ile Tahsil Edilmiştir.

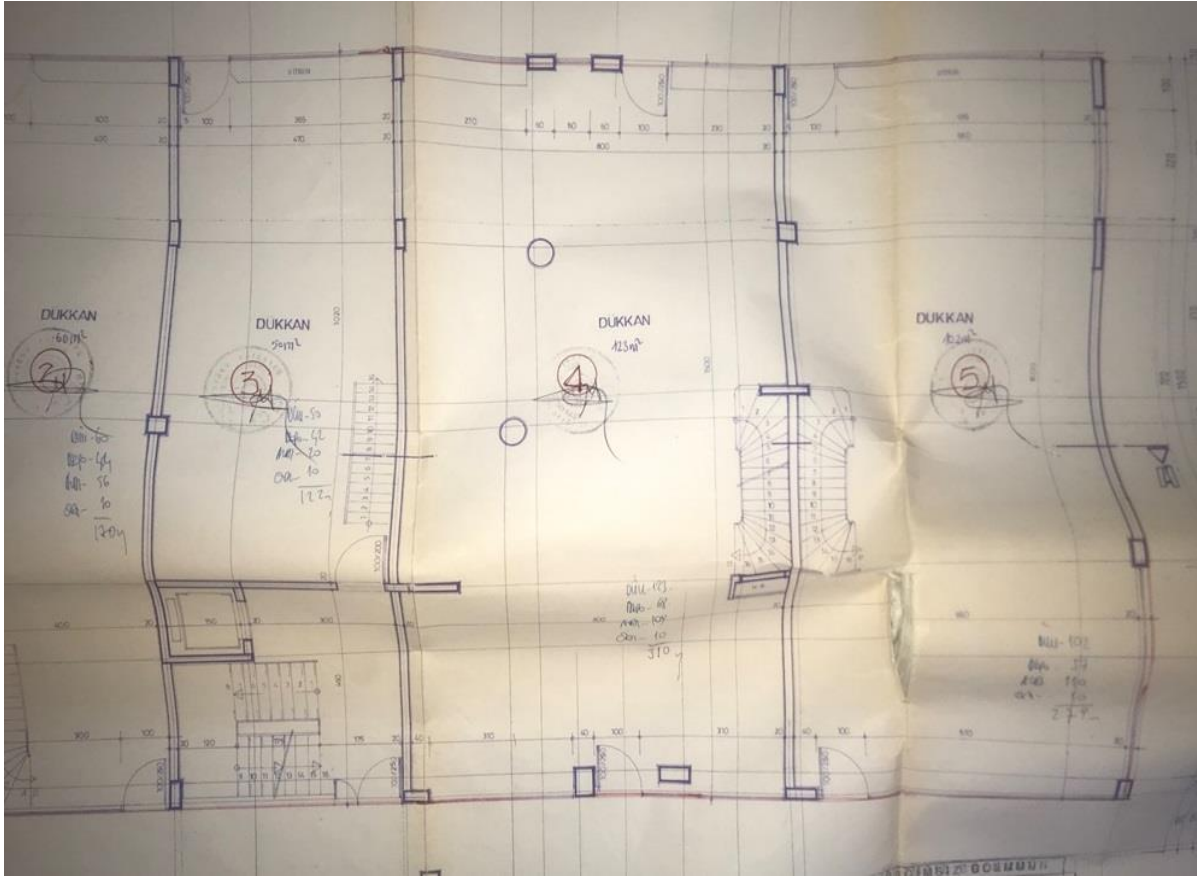
15.02.2008 Tarih ve 59 No.lu Ruhsat ile İmaratın inşaatına başlanmıştır.













Evrak No: 268  
Evrak Tarihi: 23.01.2008  
T.C. ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ  
İmar Pl. No: 18 L - 16  
Parselasyon Pl. No: ...

5825 Ada No. 06 nolu Parsel 230 Ada No. 2 parselin gelişmelerine bağlı olarak 1/20 ölçekli yapı ruhsatı ile yapılaşma kararı verilmiştir. Ada No: 5825 Parsel No: 06

PARSELASYON	KADASTRO	SİYULU MİKTAN M <sup>2</sup>	İmar Parselin Yüz Ölç. M <sup>2</sup>	Ek Bilgileri
5825	06		232,9	1. Projelendirme işleminden önce yapının projelendirme belgelerinde orijinal ve inşaat ruhsatı kapsamında yapılaşmaya izin verilen alanın sınırlarını gösteren kat planı ve diğer teknik çizimlerin hazırlanması gerekmektedir. 2. Projelendirme işleminden önce yapının kat planı ve diğer teknik çizimlerin hazırlanması gerekmektedir. 3. Antalya Büyükşehir Belediyesi inşaat ruhsatı ile yapılaşmaya izin verilen alanın sınırlarını gösteren kat planı ve diğer teknik çizimlerin hazırlanması gerekmektedir. 4. Parsel 112000 zeminin inşaat ruhsatı ile yapılaşmaya izin verilen alanın sınırlarını gösteren kat planı ve diğer teknik çizimlerin hazırlanması gerekmektedir. 5. Parsel 07-08-1999 turda ve 18/02 nolu ruhsat ile inşaat ruhsatı verilmiştir.

İNŞAAT DURUMU  
Yol ve Kompo Mesafesi 1/50 İmar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.  
İnşaat Cephesi İmar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.  
İnşaat Derinliği: ...  
İnşaat Kotu Aplikasyonda tesbiti edilmiştir.

ÖZET	Adı Soyadı	Tarih
İmar Çap Serv. Sor. Plan ve Proje Müdürlüğü	Başkanın TACEKİ	24.01.2008
	Başkanın TACEKİ	...

**YAPI RUHSATI**

1. Adres: ...  
2. İmar Planı: ...  
3. İmar No: ...  
4. İmar Adı: ...

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Santiyeye Şefinin
SEKERBANK T.A.Ş. PERSONEL MÜNZAR SOS. GÜV. VE YAR. SAN. VAKFI. 112000000	...	...

Form Düzenlenen Kesim İlgili Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
1.1201 - Birlikli İnşaat	1. Birlikli İnşaat
1.1201 - Dükkan	1. Dükkan
...	...

**Yapının Teknik Özellikleri**

1.1.1. İnceleme alanındaki yapılar: ...  
1.1.2. İnceleme alanındaki yapılar: ...  
1.1.3. İnceleme alanındaki yapılar: ...

**Yapı Projesi**

1.1.1. Yapı Sahibi: ABDULLAH BUDAK  
1.1.2. Yapı Mütahhidi: ...  
1.1.3. Yapı Şefi: ...

T.C. MURATPAŞA BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ GENEL İSKAN BELGESİ  
CİLT: 1101/300  
SAFYA: 03

Mahallesi: Sirinyalı  
Ada: 5825 Parsel: 06  
Yapının Başjımsız B. İle İlgili Bilgiler

İnşaat Ruhsat Tar.: 07.08.1997  
Kat: 1-11-12  
Yüksekliği: 38 m

Tadilat Varsa: 15.02.2008  
Tadilat Varsa: 16  
Mesken Sayısı: 20  
İşyeri: 4  
Dükkan: 5  
Büro: 3-8

Müracaat Eden: Süleyman DİNAR

Müracaat Tarihi: 28.04.2008/10263  
Toplam İnşaat M<sup>2</sup>: 4170

İnşaat Maliyeti: 106335.4 TL  
Bağımsız B. No'su Katı, Niteliği, M<sup>2</sup> ve İskan Tarihi

Raporlar:	Tarih:	Sayı:
1- S.S.K. Raporu	14.04.2008	054740
2- T.E.K. Raporu	13.06.2001	5720
3- Fenni M. Raporu	05.03.2008	131809
4- Gelir Md. Yazısı	02.04.2008	10739585
5- Sivil S. Yazısı	25.04.2008	39208
6- Genel İskan Raporu	15.04.2008	22298
7- Emlak Şeffi Raporu	16.02.2008	577
8- Müt. Demeği Raporu	-	-
9- Yapı Demeği İy. Bilimi	-	-
10- T. Telekom	-	-
Makbuz No:	15.04.2008/01428	-

B.B.	KATI	NİTELİĞİ	M <sup>2</sup>	İskan Tarihi
1	2 kat	Dükkan	307	48/1
2	4	4	160	49/1
3	4	4	142	50/1
4	4	4	300	51/1
5	4	4	269	52/25
6	1 kat	Mesken	130	53/25
7	4	4	130	54/130
8	2 kat	4	130	55/130
9	4	4	130	62/3
10	3 kat	4	130	63/13
11	4	4	130	75/ Ann.
12	4 kat	4	130	
13	4	4	130	
14	5 kat	4	130	
15	4	4	130	
16	6 kat	4	130	
17	4	4	130	
18	7 kat	4	130	
19	4	4	130	
20	8 kat	4	130	
21	4	4	130	
22	9 kat	4	130	
23	4	4	130	
24	10 kat	4	216	
25	10 kat	Mesken	216	

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

1. Adres: ...  
2. İmar Planı: ...  
3. İmar No: ...  
4. İmar Adı: ...

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhidinin	Santiyeye Şefinin
SEKERBANK T.A.Ş. PERSONEL MÜNZAR SOS. GÜV. VE YAR. SAN. VAKFI. 112000000	...	...

Belge Düzenlenen Kesim İlgili Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
1.1201 - Birlikli İnşaat	1. Birlikli İnşaat
1.1201 - Dükkan	1. Dükkan
...	...

**Yapının Teknik Özellikleri**

1.1.1. İnceleme alanındaki yapılar: ...  
1.1.2. İnceleme alanındaki yapılar: ...  
1.1.3. İnceleme alanındaki yapılar: ...

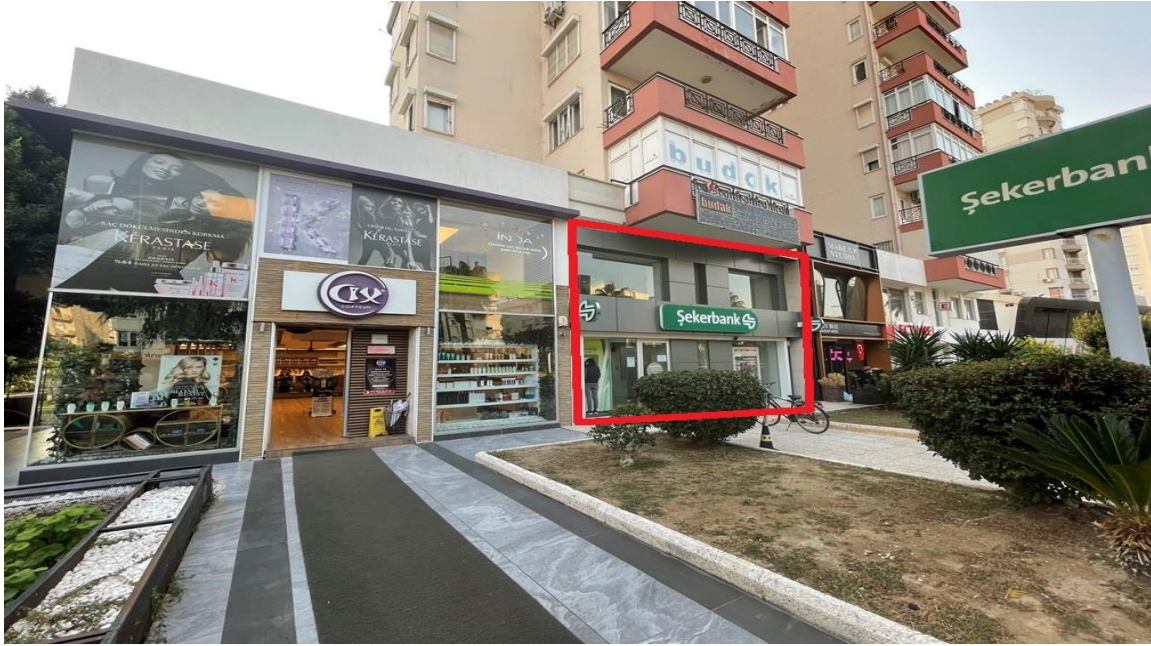
**Yapının İskan İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin**

1.1.1. Yapı Sahibi: ...  
1.1.2. Yapı Mütahhidi: ...  
1.1.3. Yapı Şefi: ...

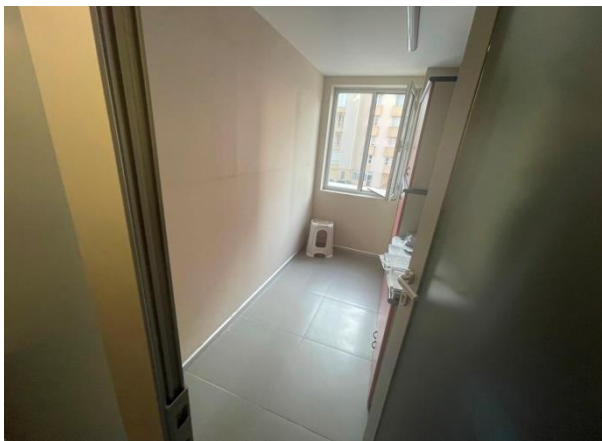
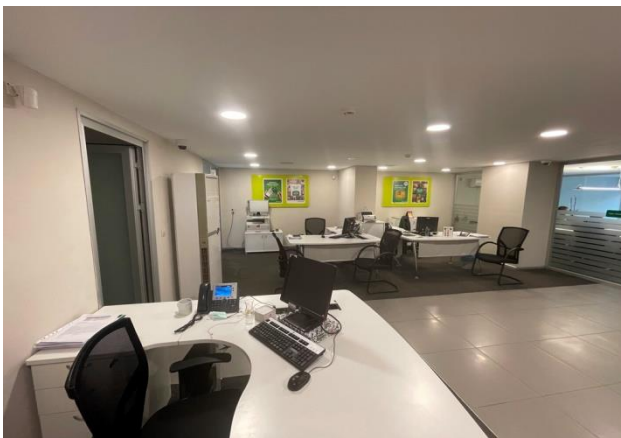
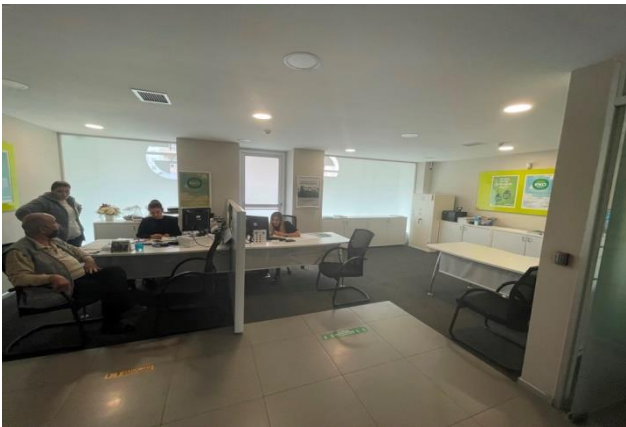














Tarih : 10.09.2015

No : 404903

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

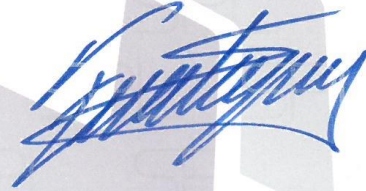
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Kemal ÇETİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Neşe Can ÇEKİCİ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019Belge No: 2019-01.2087

**Sayın Kemal ÇETİN**  
(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019Belge No: 2019-01.2534

**Sayın Neşe Can ÇEKİCİ**  
(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan