

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



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



### YÖNETİCİ ÖZETİ:

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
<b>TALEP TARİHİ</b>	02.11.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	02.11.2020
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	22.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO</b>	23.12.2020 – 2020/ZGYO/5
<b>RAPORUN KONUSU</b>	<p>Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Tahıl pazarı Mahallesi, Şarampol Caddesi, No:68 posta adresinde yer alan 12576 ada 3 parselde (Eski: 334 ada 20 parsel) yer alan “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa kira değerinin tespiti</p> <p>Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin linci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</p>
<b>GAYRİMENKULÜN MALİKİ</b>	ZİRAAT GAYİRMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” (13 Nolu Sayfa) bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Muratpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz, bila tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, “Anakent Ticaret (Ticaret alanı) Alanı” lejantından kalmakta olup, Bitişik Nizam, 7 kat, subasman kotu: 2.50m, Yol Mesafesi: 0.00 m, Yan Bahçe Mesafesi: 0.00 m, Emsal yok (şematik olarak yapılaşacaktır), Asma kat emsal harici olacak şekilde yapılaşma şartlarına haizdir.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Müşteri tarafından getirilen kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 05.11.2020 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞERİ</b>	18.380.000-TL 2.405.759,16 –USD
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	İSMAİL SELÇUK YILMAZ (SPK Lisans No: 404660)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	ŞADİ GÜLDEMİR (SPK Lisans No:404661 )
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	SERDAR KADİR ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

## İÇİNDEKİLER

<b>1</b>	<b>DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>5</b>
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER .....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ .....	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI .....	5
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
<b>2</b>	<b>RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....</b>	<b>6</b>
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI .....	7
<b>4</b>	<b>GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....</b>	<b>8</b>
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ .....	8
<b>5</b>	<b>İMAR VE PROJE BİLGİLERİ .....</b>	<b>8</b>
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	8
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	9
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA.....	9
<b>6</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ .....</b>	<b>10</b>
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	10
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.5	YASAL KISITLAMALAR.....	11
<b>7</b>	<b>GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....</b>	<b>12</b>
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME .....	12
7.2	GAYRİMENKULÜN VEYA PROJENİN İMAR BİLGİLERİ ALINMASI GEREKEKEN İZİNLER İLE MİMARİ PROJE VE İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMAMASI DOĞRULTUSUNDA DEĞERLENDİRME .	12
7.3	SONUÇ GÖRÜŞ.....	13
<b>8</b>	<b>GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....</b>	<b>13</b>
9.1	YAPI CİNSİ.....	13
9.2	MEVCUT TESİSATLAR .....	13
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ .....	13
9.4	YAPI NİZAMI.....	14
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ .....	14

9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME .....	14
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI .....	14
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER .....	14
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER .....	14
<b>10</b>	<b>MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR .....</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>15</b>
<b>13</b>	<b>GENEL VE SEKTÖREL VERİLER.....</b>	<b>16</b>
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	16
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	17
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	19
<b>14</b>	<b>GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>22</b>
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ .....	22
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	22
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	23
<b>15</b>	<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>	<b>23</b>
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	23
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	23
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	24
<b>16</b>	<b>DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....</b>	<b>24</b>
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI) .....	24
16.2	MALİYET YÖNTEMİ .....	24
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	25
16.3.1	EMSAL ARAŞTIRMASI.....	25
<b>17</b>	<b>DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....</b>	<b>28</b>
<b>18</b>	<b>EKSPERİN KANAATİ .....</b>	<b>28</b>
<b>19</b>	<b>FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI .....</b>	<b>28</b>
<b>20</b>	<b>DEĞERLEME VE SONUÇ .....</b>	<b>30</b>
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	30
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	30

## 1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

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

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

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

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

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Kadıköy/Antalya

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

Sermayesi: :3.520.215.000.-TL

Halka Açıklık :-

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : [info@ziraatgyo.com.tr](mailto:info@ziraatgyo.com.tr)

### 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

### 1.4 RAPORUN KAPSAMI

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



## **1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

## **2 RAPOR BİLGİLERİ**

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 23.12.2020 – 2020/ZGYO/5

**Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : İsmail Selçuk YILMAZ (Spk Lisans No: 404660)  
: Şadi GÜLDEMİR (Spk Lisans No: 404661)

**Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

**Değerleme Tarihi** : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 22.12.2020 tarihinde yapılmıştır.

**Dayanak Sözleşmesinin Tarihi ve Numarası** : 02.11.2020

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

## **3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI**

### **3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

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

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

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

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

### **3.2 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki husuları teyit ederiz.

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

#### 4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

##### 4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

<b>İl</b>	ANTALYA	<b>Mevkii</b>	ŞARAMPOL
<b>İlçe</b>	MURATPAŞA	<b>Pafta</b>	-
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	12576
<b>Mahalle</b>	TAHİLPAZARI	<b>Parsel</b>	3
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	399,00 m <sup>2</sup>
<b>Malik</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

##### 4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Tahilpazarı Mah., Şarampol Cad., Ziraat Bankası Sit,  
No:68 (12576 Ada 3 Parsel)

#### 5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

##### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Muratpaşa Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	-
<b>TAKS</b>	-	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	23.50 m (7 kat)
<b>KAKS</b>	-	<b>EMSAL</b>	Şematik
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	0 m	0 m	0 m
<b>LEJANT</b>	Anakent Merkezi Ticare alanı	<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Bitişik
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	Bulunmamaktadır.		
<b>KISITLAMALAR,</b>	Muratpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere değerlendirme konusu taşınmaz, bila tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar kapsamında, "Anakent Ticaret (Ticaret alanı) Alanı" lejantından kalmakta Bitişik Nizam, 7 kat, subasman kotu: 2.50m, Yol Mesafesi: 0.00 m, Yan E Mesafesi: 0.00 m, Emsal yok (şematik olarak yapılaşacaktır), Asma kat emsal l olacak şekilde yapılaşma şartlarına haizdir.		



## 5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

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

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

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

## **6 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ**

### **6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet: Değerlemeye konu taşınmaz T.C Ziraat Bankası A.Ş adına kayıtlı iken 08.07.2020 tarihinde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye geçmiştir.

Hayır:

### **6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet:

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

### **6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet:

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

### **6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet: Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde 13.07.2020 tarih ve 27266 yevmiye numarası ile "Diğer (Konusu: (6102 sayılı kanun gereğince aynı sermaye belirtmesi )istanbul 1. asliye tic. sicili mahkemesinin 09/09/2019 tarih ve 2019/506 sayılı raporu gereğince ve istanbul ticaret sicil müdürlüğü nün ) Tarih: 03/07/2020 Sayı: 53818-108660( Şablon: Diğer)" BEYAN bulunmaktadır. Söz konusu beyan satışa engel teşkil etmemektedir.

Hayır:

## 6.5 YASAL KISITLAMALAR

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 22.12.2020 tarihi itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülkler üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
<b>BEYANLAR</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: <input type="checkbox"/> Hayır:  -“Diğer (Konusu: (6102 sayılı kanun gereğince aynı sermaye belirtmesi )istanbul 1. asliye tic. sicili mahkemesinin 09/09/2019 tarih ve 2019/506 sayılı raporu gereğince ve istanbul ticaret sicil müdürlüğü nün ) Tarih: 03/07/2020 Sayı: 53818-108660( Şablon: Diğer)” BEYAN bulunmaktadır. (Tarih: 13.07.2020 – Yevmiye Numarası: 27266)  Söz konusu beyan satışa engel teşkil etmemektedir.
<b>AÇIKLAMA</b>	03.11.2020 tarih, 17.43 itibari ile alınan onaylı tapu kayıt belgesine göre taşınmaza ait takyidat ve mülkiyet bilgileri edinilmiştir.

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

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

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

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.”

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

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

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

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

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

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

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

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

### **7.4 SONUÇ GÖRÜŞ**

Taşınmazın tapu kayıtlarında devrini engelleyici herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazın GYO portföyüne alınmasında ve kiralanmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### **8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER**

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### **9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ**

#### **9.1 YAPI CİNSİ**

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

#### **9.2 MEVCUT TESİSATLAR**

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input type="checkbox"/> Doğalgaz
--	---	---	--	--	-----------------------------------

#### **9.3 ISITMA SİSTEMLERİ**

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	---	-------------------------------	---------------------------------------	--

#### 9.4 YAPI NİZAMI

<input checked="" type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
---	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

#### 9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

#### 9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input checked="" type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	-------------------------------	--	-----------------------------------

#### 9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	--

#### 9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3-B	29	7 Kat	-	2. Derece

#### 9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

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



## **10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR**

Değerleme konusu taşınmazın Muratpaşa Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen 07.02.1991 tarihli mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

## **11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ**

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

Değerleme konusu taşınmaz, 399,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 12576 ada 3 parsel (E:334ada 20 parsel) üzerinde, betonarme karkas tarzında, bitişik nizamda, 3B yapı sınıfında bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşan 7 katlı tek blok olarak inşa edilmiştir.

Taşınmaz mimari projesine göre; bodrum katta 405 m<sup>2</sup> alanlı olup sığınak, kazan dairesi, trafo odası, jeneratör odası, su deposu, bay-bayan wc, kasa daireleri hacimlerinden, zemin katta 378 m<sup>2</sup> alanlı olup servis holü, müşteri holü, merdiven holü, garaj hacimlerinden, 1.kattta teras (97m<sup>2</sup>) hariç 281 m<sup>2</sup> alanlı olup servis holü, müşteri holü, merdiven holü ve gezilebilir teras (97m<sup>2</sup>) hacimlerinden, 2.katta 338 m<sup>2</sup> alanlı olup servis holü, müşteri holü, merdiven holü, müdür odası, sekreteryaya, müfettiş odası, telek haberleşme odası, wc hacimlerinden, 3.katta 345 m<sup>2</sup> alanlı olup bölge müdürü odası, sekreteryaya, merdiven holü, wc ve açık büro hacimlerinden, 4.katta 345 m<sup>2</sup> alanlı olup merdiven holü, açık büro, 2 adet yetkili odası, 2 adet yedek oda, depo ve wc hacimlerinden, 5.katta 345 m<sup>2</sup> alanlı olup merdiven holü, açık büro, 3 oda ve wc hacimlerinden, 6.katta 345 m<sup>2</sup> alanlı olup merdiven holü, yemekhane, mutfak, kuru depo, soğuk depo, ec ve lpg odası hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz brüt toplam 2782 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmaz içerisinde 3 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

### **İnşai Özellikleri:**

Bina dış cephesi batı cephe cam giydirme, doğu cephede ise sıva üzeri dış cephe boyası ile kaplıdır. İç mekanlarda ise merdivenlerin mermer kaplama, genel kullanım alanlarının zeminlerinin ise seramik kaplı olduğu görülmüştür. Ekspertiz tarihi itibarıyla zemin ve 1. Katın Ziraat Katılım Bankası A.Ş. tarafından kullanıldığı görülmüş olup duvarlar alçı üzeri saten boyalı, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır. Taşınmazın 6. Katının lokal olarak kiraya verdiği öğrenilmiş olup bodrum kat, 2.3.4. ve 5. Katların atıl olduğu ve oldukça bakımsız oldukları görülmüştür. Söz konusu atıl olan katların kapsamlı bakım ve tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

## **12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ**

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

## **13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER**

### **13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER**

Koronavirüs (Covid-19) salgınına ilişkin gelişmelerin etkisiyle küresel büyümede yılın ilk çeyreğinde başlayan zayıflama ikinci çeyrekte derinleşmiştir. Salgın hastalığı sınırlamaya yönelik tedbirlerin hafifletilmesi ve kademeli normalleşme adımları ile birlikte üçüncü çeyrekte küresel ekonomik aktivitede kısmi toparlanma sinyalleri gözlenmektedir. Nitekim, Mayıs sonu ve Haziran başı itibarıyla birçok ülkede normalleşmenin başlaması sonucunda, PMI verilerinin hızla iyileştiği ve Haziran ayında 50 kritik seviyesine yaklaştığı görülmektedir. Yılın ikinci yarısında küresel büyümede toparlanmanın devam etmesi beklenmekle birlikte, toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyretmektedir. Salgın döneminde artan gıda fiyatlarına rağmen, küresel büyüme görünümündeki zayıflama ve ham petrol fiyatlarındaki düşüşe bağlı olarak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde manşet enflasyon ikinci çeyrekte gerilemiştir. Salgına bağlı arz yönlü etkilere karşın, küresel çekirdek enflasyonda talep kaynaklı aşağı yönlü baskıların devam etmesi beklenmektedir.

Salgının küresel finans piyasalarına ve iktisadi faaliyete etkisini hafifletmeye yönelik genişletici adımlarla gelişmiş ülkelerde politika faizleri sıfır alt sınırına hızla yakınsamış ve faiz indirim süreçleri durmuştur. Gelişmekte olan ülkelerde ise faiz indirimleri yavaşlayarak devam etmiştir. Söz konusu ülke grubuna yönelen portföy akımlarında, ilk çeyreğe göre hız kesmekle birlikte, ikinci çeyrekte de yüksek miktarda çıkışlar gözlenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının aldığı önlemlerin etkisi ve salgın sonrası normalleşme süreciyle birlikte Temmuz ayında portföy akımları görece daha olumlu seyretmiştir. Para ve maliye politikalarında atılmaya devam edilen genişleyici adımların da etkisiyle gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının 2020 yılının ikinci yarısında bir miktar toparlanması beklenmektedir.

Tüketici enflasyonu 2020 yılının ikinci çeyreğinde 0,76 puan artarak yüzde 12,62'ye yükselmiş ve Nisan Enflasyon Raporu tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde çekirdek göstergelerden B endeksinin yıllık enflasyonu da öngörülere kıyasla daha yüksek gerçekleşmiştir. İlk çeyreğe kıyasla enflasyondaki artışa katkı veren ana gruplar sırasıyla temel mal ve gıda olmuştur. Bu dönemde, salgına bağlı birim maliyet artışları, birikimli döviz kuru gelişmeleri, uluslararası petrol fiyatlarındaki toparlanma ile dönemsel ve salgına bağlı etkilerle artan gıda fiyatları tüketici enflasyonundaki yükselişte etkili olmuştur. Bu görünüm altında, çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu ve eğilimleri yükselmiştir.

2020 yılsonu enflasyon tahmini 1,5 puanlık güncellemeyle yüzde 7,4'ten yüzde 8,9'a çekilmiştir. Bir önceki Rapor dönemine göre uluslararası ham petrol fiyatlarındaki toparlanmaya bağlı olarak yılın geri kalanı için yapılan yukarı yönlü güncelleme, tüketici enflasyonu tahminini 0,5 puan yükseltirken; 2020 yılsonu gıda enflasyonu varsayımındaki artış enflasyon tahminine 0,2 puan yukarı yönlü etki yapmıştır. Çıktı açığında yapılan yukarı yönlü güncelleme ise enflasyon tahminini 0,3 puan yukarı çekmiştir. Diğer taraftan, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurlara bağlı olarak birim maliyet artışlarının yıl sonu enflasyon tahminine etkisi 0,2 puan olarak hesaplanmaktadır. Ayrıca,

yılın ikinci çeyreğindeki tahmin sapması ve enflasyonun ana eğilimindeki yükselişin yıl sonu enflasyon tahminine 0,3 puan katkıda bulunacağı değerlendirilmiştir.

2021 yılı enflasyon tahmini ise yüzde 5,4'ten yüzde 6,2'ye güncellenmiştir. Nisan Enflasyon Raporuna göre 0,8 puanlık yukarı yönlü güncellemeye petrol fiyatlarına bağlı olarak Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımında yapılan artış 0,1 puan katkıda bulunurken, gıda enflasyonu varsayımının yüzde 7'den yüzde 8'e çıkarılması 0,2 puan etki yapmıştır. Öte yandan, toplam talep koşullarında öngörülen toparlanmanın güçlenmesiyle çıktı açığının yukarı yönlü güncellenmesi 2021 yıl sonu tahminlerini 0,2 puan yükseltmiştir. Son olarak, yakın dönemdeki gerçekleştirmelerin etkisiyle enflasyon ana eğilimindeki artış tahmini 0,3 puan yukarı çekmiştir.

Yukarıda paylaşılan tahminler, salgında hareketliliği yeniden kısıtlamayı gerektirecek ikinci bir dalga olmayacağı varsayımı altında küresel ekonominin yılın ikinci yarısında toparlanmaya devam edeceği bir çerçevede elde edilmiştir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin atmakta olduğu genişletici parasal ve mali adımlara karşın, bu politikaların etkinliğine ve toparlanmaya ilişkin belirsizliklerin sürmesi nedeniyle ülke risk primindeki iyileşmenin kademeli olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır. Salgının seyrine ve ekonomik etkilerine ilişkin küresel belirsizlikler, varsayımlara ve tahminlere dair belirsizliği belirgin şekilde artırmaktadır.

Normalleşme adımlarının kapsamının genişletilmesiyle birlikte iktisadi faaliyetteki toparlanma güç kazanmaktadır. Salgında ikinci bir dalga olmayacağı varsayımı altında ekonomideki toparlanmanın yılın ikinci yarısında devam edeceği tahmin edilmekle birlikte, toparlanma hızı normalleşme sürecinin yurt içindeki ve yurt dışındaki seyrine bağlı olacaktır. Parasal duruşun ana eğilime dair göstergeler dikkate alınarak enflasyondaki düşüşün sürekliliğini ve orta vadeli enflasyon hedefiyle uyumunu sağlayacak şekilde oluşturulacağı bir çerçeve altında, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların, normalleşme sürecinin devamıyla kademeli olarak ortadan kalkacağı ve enflasyonun Temmuz ayından başlayarak düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir.

### **13.2 SEKTÖREL VERİLER**

2018 yılında yaşanan kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları, ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmektedir. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir.

İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın

yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. 2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir nokta da ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341.038 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün ülkemizde de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise geçtiğimiz yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3 oranında gerileme görülmüştür.

Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir.

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 Milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 ABD Doları olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 ABD Doları olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 5,4 milyon olurken, 2020 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 3,5 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,5 milyon yabancı turistin %56'sı Antalya'ya, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'i Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir. Bu düşüşün, tüm dünyada etkisini göstermiş olan COVID-19 salgını sebebiyle duraksayan turizm faaliyetlerinden kaynaklandığı söylenebilir.

2019 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %67'yi geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettirirken; Antalya için doluluk oranı %74 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 77,49 Euro iken Antalya'da 89,67 Euro olmuştur. 2020 yılının ilk üç ayında ise Türkiye genelinde %43,7 olan doluluk oranı, Antalya için %53,8'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 38,28 Euro, Antalya'da ise 76,54 Euro'dur.

### **13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

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

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



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

Antalya'nın Merkez ilçelerinden biri olan Aksu 445 km<sup>2</sup> lik yüzölçümüne sahip bir ilçedir. Aksu ilçesinin adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 2017 yılı nüfusu 69.967 kişidir.





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

Antalya'nın ilk kent yerleşimi olan, bugün Kaleiçi olarak adlandırılan semt yine ilçe sınırları içerisindedir. İlçede birçok önemli tarihsel eser bulunmaktadır. Bir kısmı restore edilmiş olan Kaleiçi evleri ve Balbey Mahallesi evleri Antalyalıların "Üç Kapılar" olarak adlandırdıkları Roma İmparatoru Hadrianus'un 130 yılında Antalya'ya gelmesi şerefine inşa edilen Hadrianus Kapısı, XIII. yüzyıldan bu yana Antalya'nın sembolü olmuş Yivli Minare, Osmanlı İmparatorluğu döneminde 1570 yılında inşa edilmiş Muratpaşa Camii, Kaleiçi'nde bulunan 1250 yılıyla tarihlenen Selçuklu mimari üslubunun güzel bir örneği olan Karatay Medresesi bunlardan sadece birkaç tanesidir.

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

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

Kemerağzı Mahallesine kuş uçuşu yaklaşık 3.5 km uzakta olan taşınmaz, kıyı ulaşımının önemli akslarından olan Yaşar Sobutay Bulvarı (Lara Turizm Yolu) 'na cepheli konumdadır. Bu yol ile taşınmazdan Antalya il merkezine ve yaklaşık 11 km uzaklıkta bulunan Antalya Havalimanı'na ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca söz konusu taşınmaza Yaşar Sobutay Bulvarı (Lara Turizm Yolu) 'ndan ayrılan sokak bağlantıları ile de ulaşılabilir.

Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında;



Muğla illeri vardır. Güneyi, Akdeniz ile çevrelenmiştir. Türk Riviera'sı Antalya kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulur. Akdeniz ikliminin hâkim olduğu Antalya'da, kışlar ılıman ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer.

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

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

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Antalya nüfusu 2018 yılına göre 2.426.356'dır. Bu nüfus, 1.222.086 erkek ve 1.204.270 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,37 erkek, %49,63 kadındır. Yüzölçümü 20.815 km<sup>2</sup> olan Antalya ilinde kilometrekareye 116 insan düşmektedir. Antalya nüfus yoğunluğu 116/km<sup>2</sup>'dir.

## 14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKISI



### 14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

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

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

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

### 14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

<b>Konum</b>	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal	
	X			
<b>Genel İnşaat Seviyesi</b>	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında	
	X			
<b>Gelişme</b>	Hızlı	Sabit	Yavaş	
	X			
<b>Arz/Talep</b>	Arz az	Dengeli	Arz fazla	
		X		
<b>Mülk değeri</b>	Artıyor	Sabit	Azalıyor	
		X		
<b>Pazarlama süresi</b>	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla	
		X		
<b>Genel Kullanım Durumu</b>	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı		
	X			
<b>Bölgedeki yapılaşma oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X
<b>Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
	X			

## 15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

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

### 15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parselin mevcut kullanımının en iyi ve verimli şekilde kullanılabilmesi için farklı işletmeler şeklinde kullanılabilir. Taşınmazın konumlu olduğu cadde de ve Tahıl pazarı Mahallesi'nde genel olarak zemin katların cafe/restaurant ya da orta ölçekli perakende satış mağazası ya da banka şubesi vb. olarak kullanımı ticari potansiyel açısından uygun olacaktır. Normal katların ise ofis olarak kullanıma uygun olabileceği düşünülmektedir.

### 15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"><li>• Merkezi konumda olması</li><li>• Altyapı olanaklarının tam olması</li><li>• Ulaşım imkânlarının tam olması</li><li>• Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ana gayrimenkulde ara katların ve bodrum katın kapsamlı bakım ve tadilat ihtiyacının bakımsız olması</li></ul>

## 16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

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

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

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

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

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

### 16.2 MALİYET YÖNTEMİ

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

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

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

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

### **16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ**

**Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:** Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

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

#### **16.3.1 EMSAL ARAŞTIRMASI**

##### **Emsal 1:**

Sahibinden 0533 629 91 11

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde benzer yaşlarda, yaklaşık 250 m2 arsa üzerinde 5 katlı, brüt kapalı alanı 1.200 m2 (bodrum kat: 400m2 + zemin kat: 218m2 + 1.kat: 190m2 + 2.kat: 170 m2 + 3.kat: 200m2) komple bina için 20.000.000 TL talep edilmektedir. Talep edilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmekte olup gerçekçi satış fiyatının ~15.000.000 TL mertebesinde olabileceği düşünülmektedir. Bodrum katın zemin kata etki oranı 1/4, 1.katın zemin kata etki oranı: 1/2, 2. Katın zemin kata etki oranı 1/3, 3. Katın zemin kata etki oranı 1/3 olarak hesaplanmış olup indirgenmiş alan: 525 m2 dir. Satış birim fiyatı: 15.000.000 TL / 525 m2 = ~28.000 TL/m2 dir.

(Yapı Değeri:1.200m<sup>2</sup> x 2.500 TL/m<sup>2</sup>= 3.000.000 TL Arsa Değeri:15.000.000 TL – 3.000.000 TL =12.000.000 TL Arsa Birim Değeri:10.000.000 TL / 250 m<sup>2</sup>=48.000 TL/m<sup>2</sup>)

Bölgede yapılan araştırmalarda yıllık kira maliyetlerinin değere oranının 0,066 olduğu (15 yıl geri dönüş süresi) tespit edilmiştir. Buna göre;

Yıllık Kira Bedeli (Zemin kata indirgenmiş birim fiyat): 15.000.000 TL x 0,066= 990.000 TL/yıl Aylık Kira Bedeli: 990.000 TL /12 ay= 82.500 TL/ay Kira Birim Değeri: 82.500 TL/ay / 525 m<sup>2</sup>= ~157 TL.m<sup>2</sup>/ay hesaplanmıştır.

### **Emsal 2:**

Remax İnova 0532 565 87 52

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 450m<sup>2</sup> kullanım alanlı (bodrum kat: 150m<sup>2</sup> + zemin kat: 150 m<sup>2</sup> + 1.kat: 150 m<sup>2</sup>) dükkan için aylık 75.000 TL talep edilmektedir. Bodrum katın zemin kata etki oranı 1/4, 1.katın zemin kata etki oranı: 1/2, olarak hesaplanmış olup indirgenmiş alan: ~265 m<sup>2</sup> dir

Kira Birim Değeri: 75.000 TL/ay / 265m<sup>2</sup>= ~280 TL.m<sup>2</sup>/ay hesaplanmıştır. Alanlar küçük olduğu için birim değer yüksektir.

Bölgede yapılan araştırmalarda yıllık kira maliyetlerinin değere oranının 0,066 olduğu (15 yıl geri dönüş süresi) tespit edilmiştir. Buna göre;

Yıllık Kira Bedeli: 75.000 TL x 12 ay = 900.000 TL/yıl – Satış Fiyatı: 900.000 TL/yıl / 0.066= yaklaşık 13.600.000 TL – m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 13.600.000 / 265 m<sup>2</sup>= yaklaşık 50.000 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.

### **Emsal 3:**

Remax İnova 0532 565 87 52

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu (İsmet Paşa Caddesi) brüt 160m<sup>2</sup> kullanım alanlı zemin + asma kattan oluşan kurumsal kiracılı (Şımarık Aksesuar) dükkan için 4.500.000.-TL talep edilmektedir. Talep edilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmekte olup gerçekçi satış fiyatının 3.500.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Emsal değerlemeye konu taşınmaza göre konum olarak biraz daha dezavantajlıdır. 22.000 TL/m<sup>2</sup> x 1.15 konum şerefyesi: 25.300 TL/m<sup>2</sup>

Hali hazırda kiracının aylık 16.000 TL/Ay + stopaj ödediğini 3 yıllık kiracı olduğunu, yeniden kiraya verilmek istenildiği takdirde aylık ~20.000 TL/ay bedel ile kiralanabileceği öğrenilmiştir. Buna göre;

Kira Birim Değeri: 20.000 TL/ay / 160 m<sup>2</sup>= ~125 TL/m<sup>2</sup>/Ay x 1.15 konum şerefyesi: 145 TL/m<sup>2</sup>/ay

### **Emsal 4:**

Granit Emlak 0533 258 29 69

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 70 m<sup>2</sup> zemin kat, 150 m<sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 210 m<sup>2</sup> dükkan için aylık 18.000 TL talep edilmektedir. Bodrum katın zemin kata etki oranı 1/4 olarak hesaplanmış olup indirgenmiş alan: yaklaşık 108m<sup>2</sup> dir. Buna göre;



Kira Birim Değeri: 18.000 TL/Ay / 108 m<sup>2</sup> = 167 TL/m<sup>2</sup>/Ay

### **Emsal 5:**

Pakır Emlak 0542 833 63 93

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu benzer binada, 2.katta, 2+1, 80 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ancak 60 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen ofis kullanımlı taşınmaz için 260.000 TL talep edilmektedir. Pazarlıklı fiyatının 250.000 TL olabileceği düşünülmektedir. 4.166 TL/m<sup>2</sup>

Yıllık Kira Bedeli: 250.000 TL x 0,066= 16.500 TL/Yıl - Aylık Kira Bedeli: 16.500 TL /12 ay= 1.375 TL/ay Kira Birim Değeri: 1.375 TL/ay / 60 m<sup>2</sup>= 23 TL.m<sup>2</sup>/ay hesaplanmıştır.

### **Emsal 6:**

Saha Emlak 0538 417 81 81

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde benzer binada, 4.katta, 2+1, 90m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ancak 80m<sup>2</sup> olduğu düşünülen ofis kullanımlı taşınmaz için 350.000 TL talep edilmektedir. Pazarlıklı fiyatının 330.000 TL olabileceği düşünülmektedir. 4.125 TL/m<sup>2</sup>

Yıllık Kira Bedeli: 330.000 TL x 0,066= 21.780 TL/Yıl - Aylık Kira Bedeli: 21.780 TL /12 ay= 1.815 TL/ay Kira Birim Değeri: 1.815 TL/ay / 80m<sup>2</sup>= 23 TL.m<sup>2</sup>/ay hesaplanmıştır.

### **Emsal 7:**

Sahibinden 0539 483 07 07

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu (Milli Egemenlik Caddesi) benzer binada, 1.katta, 1+1, 55m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ancak yaklaşık 40 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen ofis için 340.000 TL talep edilmektedir. Pazarlıklı fiyatının 320.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Reklam tabela kabiliyeti açısından değerlendirme konusu taşınmazın 1.katından daha avantajlıdır. 8.000 TL/m<sup>2</sup>

Yıllık Kira Bedeli: 320.000 TL x 0,066= 21.120 TL/Yıl - Aylık Kira Bedeli: 21.120 TL /12 ay= 1.760 TL/ay Kira Birim Değeri: 1.760 TL/ay / 40m<sup>2</sup>= 44 TL.m<sup>2</sup>/ay hesaplanmıştır.



## 17 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

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

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

## 18 EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazın konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme konusu taşınmazın zemin kat, 1.kat ve 6.katının kiralanabilir nitelikte olduğu ancak diğer katlarının kapsamlı bakım ve tadilat sonrası kiralanabileceği kanaatine varılmıştır.

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

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

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

Değerlemeye konu parsellerin bulunduğu bölgede benzer yapılaşma koşulunda boş arsa emsali araştırması yapılmış ve elde edilen verilen değerlendirme konusu taşınmaz ile kıyaslanmıştır. Yapılan değerlendirme sonucundan arsa m<sup>2</sup> birim değerinin 40.000 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Arsa)								
Sıra	Arsa Alanı	Yapı Alanı	Yapı Maliyeti	Toplam Değeri	Arsa Birim Değeri	Şerefiye Düzeltmesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	250	1200	300.000,00 ₺	13.000.000,00 ₺	50.800,00 ₺	10%	10%	41.148,00 ₺
<b>Ortalama Birim Değer</b>								<b>41.148,00 ₺</b>

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık dükkan emsalleri buldukları konum, yaş, reklam ve ticari aktivite kabiliyetleri ve kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlendirme konusu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın zemin kat m<sup>2</sup> satış birim değerinin yaklaşık 25.000 TL/m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Dükkan)									
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 2	160	28.125,00 ₺	4.500.000,00 ₺	0%	5%	0%	0%	10%	24.046,88 ₺
<b>DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>									<b>24.046,88 ₺</b>

Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık Ofis/Konut emsalleri buldukları konum, yaş, bakım durumu dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın ofis olarak kullanılan kısmının m<sup>2</sup> satış birim değerinin asma kat/1.katlar için ~8.000 TL/m<sup>2</sup> diğer katların ~3.000-TL m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Ofis/Konut)									
Sıra	Ofis Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Bakım Durumu Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	
Emsal 5	60	4.333,33 ₺	260.000,00 ₺	10%	0%	10%	10%	3.159,00 ₺	
Emsal 6	80	4.375,00 ₺	350.000,00 ₺	10%	0%	10%	10%	3.189,38 ₺	
Emsal 7	40	8.750,00 ₺	350.000,00 ₺	0%	0%	0%	10%	7.875,00 ₺	
<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>									<b>4.741,13 ₺</b>

Kiralık emsalleri baz alınarak kira değerine ulaşılmış ve binalar için ortalama kira m<sup>2</sup> birim değeri hesaplanmıştır. Bu hesaplama göre kira m<sup>2</sup> birim değerinin zemin katlarda 118 TL.m<sup>2</sup>/ay – 1.katlarda 32 TL.m<sup>2</sup>/ay - üst katlarda ortalama 20 TL.m<sup>2</sup>/ay ila 25 TL.m<sup>2</sup>/ay olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Toplam kapalı alanı 2782 m<sup>2</sup> olan değerlemeye konu taşınmazın aylık ortalama kira değerinin 33 TL.m<sup>2</sup>/ay olacağı hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık)									
Sıra	Dükkan Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Bakım Durumu Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Emsal 2	265	283,02 ₺	75.000,00 ₺	10%	10%	0%	5%	217,78 ₺	0,066
Emsal 3	160	125,00 ₺	20.000,00 ₺	0%	0%	-15%	0%	143,75 ₺	0,066
Emsal 4	108	166,67 ₺	18.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	166,67 ₺	0,066
<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ</b>									<b>176,07 ₺</b>

KATLAR	BRÜT ALAN	KİRALANABİLİR ALAN	BİRİM KİRA BEDELİ	AYLIK KİRA BEDELİ
<b>BODRUM KAT</b>	405,00	361,00	5,00	₺1.805,00
<b>ZEMİN KAT</b>	378,00	338,00	118,00	₺39.884,00
<b>1. NORMAL KAT</b>	281,00	250,00	32,00	₺8.000,00
<b>2. NORMAL KAT</b>	338,00	302,00	20,00	₺6.040,00
<b>3. NORMAL KAT</b>	345,00	308,00	20,00	₺6.160,00
<b>4 NORMAL KAT</b>	345,00	308,00	20,00	₺6.160,00
<b>5 NORMAL KAT</b>	345,00	308,00	20,00	₺6.160,00
<b>6 NORMAL KAT</b>	345,00	308,00	20,00	₺6.160,00
<b>TOPLAM KİRA BEDELİ</b>				<b>₺80.000,00</b>

Satılık emsalleri baz alınarak satış m<sup>2</sup> birim değerine ulaşılmıştır. Pazarlık sonrası satış değerleri emsallerin konum ve diğer özelliklerine göre indirgenmiş ve ortalama satış m<sup>2</sup> birim değerinin zemin katlarda 25.000 TL/m<sup>2</sup> - 1.katlarda 8.000 TL/m<sup>2</sup> - üst katlarda ise 3.000 ila 3.500 TL/m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmıştır. Buna göre; toplam kapalı alanı 2782 m<sup>2</sup> olan değerlemeye konu taşınmazın satış değerinin ~6.350 TL/m<sup>2</sup> olacağı hesaplanmıştır.

Kullanım	Kat	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer (TL)
Banka Şubesi	BODRUM KAT	405	₺2.000,00	₺810.000,00
	ZEMİN KAT	378	₺25.000,00	₺9.450.000,00
	1. NORMAL KAT	281	₺8.000,00	₺2.250.000,00
	2. NORMAL KAT	338	₺3.400,00	₺1.150.000,00
	3. NORMAL KAT	345	₺3.400,00	₺1.175.000,00
	4. NORMAL KAT	345	₺3.400,00	₺1.175.000,00
	5 NORMAL KAT	345	₺3.400,00	₺1.175.000,00
	6. NORMAL KAT	345	₺3.400,00	₺1.175.000,00
	<b>GENEL TOPLAM</b>			

## 20 DEĞERLEME VE SONUÇ

### 20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

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

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

### 20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Yapılan araştırmalar neticesinde gerekli yuvarlama ve düzeltme işlemleri neticesinde taşınmazın arsa değeri için 40.000 TL/m<sup>2</sup> dikkate alınmıştır.

Parsel üzerindeki yapının 3/B yapı sınıfında olduğu tespit edilmiş, yaşı ve kullanım durumu gözetilerek %40 yıpranma düşülerek yapı maliyetine ulaşılmıştır.

1508 ADA 7 PARSEL					
MALİYET YÖNTEMİ NİHAİ DURUM DEĞERİ					
	ALAN (M <sup>2</sup> )	YAPI GRUBU	M <sup>2</sup> BİRİM FİYATI (TL)	YIPRANMA PAYI	DEĞER (TL)
ARSA	399,00	-	40000	-	15.960.000,00
BİNA	2.782,00	3/B	1450	40%	2.420.340,00
<b>TOPLAM</b>					<b>18.380.340,00</b>
<b>YAKLAŞIK TOPLAM</b>					<b>18.380.000,00</b>

Sonuç olarak konu taşınmazın 05.11.2020 tarihi itibarıyla

**Rakamla; 18.380.000.000,00-TL ve Yazıyla; (Onsekizmilyonüçyüzseksenbin Türk lirası)**

KDV dahil satış değeri: 18.380.000-TL + KDV(%18) 3.308.400-TL = 21.688.400,-TL dir.

Usd kurundan değeri; 2.405.759,16 –USD

Taşınmazın halihazırda kullanımı için kat bazında kira bedelleri aşağıda yer almaktadır.

KATLAR	BRÜT ALAN	KİRALANABİLİR ALAN	BİRİM KİRA BEDELİ	AYLIK KİRA BEDELİ
BODRUM KAT	405,00	361,00	5,00	₺1.805,00
ZEMİN KAT	378,00	338,00	118,00	₺39.884,00
1. NORMAL KAT	281,00	250,00	32,00	₺8.000,00
2. NORMAL KAT	338,00	302,00	20,00	₺6.040,00
3. NORMAL KAT	345,00	308,00	20,00	₺6.160,00
4 NORMAL KAT	345,00	308,00	20,00	₺6.160,00
5 NORMAL KAT	345,00	308,00	20,00	₺6.160,00
6 NORMAL KAT	345,00	308,00	20,00	₺6.160,00
<b>TOPLAM KİRA BEDELİ</b>				<b>₺80.000,00</b>

Kira Değer Rakamla; 80.000,00-TL ve Yazıyla; (Seksenbin Türk lirası)

KDV dahil kira değeri: 80.000,00-TL + KDV(%18) 14.400,00-TL = 94.400,00-TLdir.

Usd kurundan kira değeri; 10.471,20- USD

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

Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 7,64

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
İsmail Selçuk YILMAZ Lisans No: 404660	Şadi GÜLDEMİR Lisans No:404661	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750