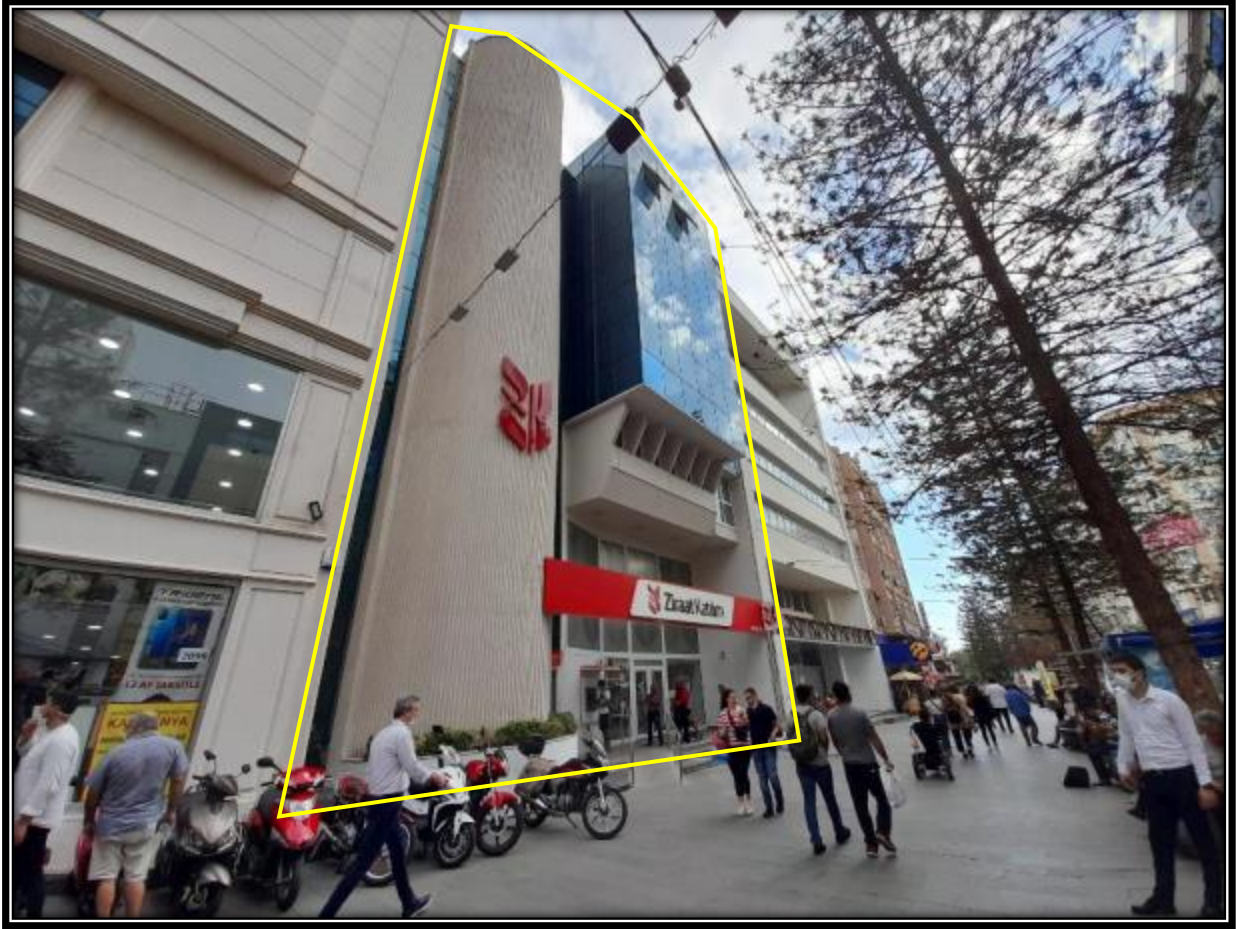


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahıl pazarı Mahallesi, 12576 Ada 3 Nolu Parsel Üzerinde Bulunan “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” Nitelikli Taşınmazın G.Y.O. tebliğinin 34.1.g Maddesine istinaden yıl sonu değerlerinin tespiti

Rapor Tarihi: 28.12.2021

Rapor No: 2021.ZGYO.8

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.9. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 2 : DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
 - 3.6.1 Gayrimenkulün Devrine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak
gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

- 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11 Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı
 - 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

BÖLÜM 6 : SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

BÖLÜM 7:EKLER

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 28.12.2021

1.2 Rapor Numarası : 2021.ZGYO.8

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soy Adları
Mehmet AKKOYUN (Spk Lisans No: 407558)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı
Dinçer KARAÇAY (Spk Lisans No: 404174)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 12.10.2021 ve 24.12.2021 tarihinde incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Nosu

06.10.2021 / 2021/296

1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 1.000.000 TL'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ,
Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy İstanbul

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TESCİL TARİHİ: 01.11.2016

İLAN: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

Ortaklık Yapısı	Tutarı	Oranı
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	714.219.129	15,22%
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	3.090.371.040	65,84%
Fiili Dolaşımdaki Pay	889.029.831	18,94%
Toplam	4.693.620.000	100,00%

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerleme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Değerleme çalışmasına herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

399 m2 alana sahip 12576 ada 3 parsel üzerinde bulunan ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Cari Pazar Değerinin belirlenmesi

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



Antalya, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık beşinci şehridir. 2020 sonu itibarıyla il nüfusu 2.548.308'dir. Türkiye'de "turizmin başkenti" olarak görülmektedir. Şehrin yüz ölçümü 20.177 km²'dir. İlde km²'ye 115 kişi düşmektedir. En kalabalık ilçesi 2019 yılı itibarıyla 556.033 kişiyle Kepez ilçesidir. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe ise km² başına 5067 kişi ile Muratpaşa'dır. 19 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 910 mahalle bulunmaktadır.

Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüz ölçümü bakımından Türkiye'nin beşinci büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır.

Antalya şehri, 1980 yılından sonra uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiş ve buna paralel olarak ilde günümüzde Türkiye'nin en kalabalık beşinci ili olmuştur.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır. Antalya ilinin kapsadığı bölge tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır ve Türkiye'de en çok antik kent bulunan ildir.

Sırasıyla Likyalılar, Lidyalılar, Pamfilyalılar, Bergamalılar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular Osmanlılar ve son olarak da Türkiye Cumhuriyeti hakimiyetinde bulunan Antalya bu medeniyetlerin hiçbirine başkentlik yapmamıştır.

İlin tamamı Akdeniz Bölgesi'nin Antalya Bölümü'nde yer alır ve Akdeniz ikliminin etki sahasındadır. Yerleşim yerleri haricindeki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur.

Türk Silahlı Kuvvetleri Kara Kuvvetleri Komutanlığına bağlı 3. Piyade Eğitim Tugayı Komutanlığı ve Hava Kuvvetleri Komutanlığına bağlı Hava Meydan Komutanlığı Antalya'da bulunmaktadır.

Antalya 2015 yılı G20 Zirvesi'nin ve Expo 2016'nın ev sahibidir.

Antalya ili Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32°35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasındadır. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İlin yüz ölçümü 20.177 km² kadardır. Bu Türkiye yüz ölçümünün % 2.6'sı kadarına karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüz ölçümünün ise % 17.6'sını oluşturur. İl arazisinin ortalama olarak %77.8'i dağlık, %10.2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batıdaki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. Çoğunlukla kireçtaşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Ayrı özellik gösteren bu alanlar sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanır.

Antalya ili iklimi genel olarak Akdeniz iklimine girmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olarak ifade edilen iklim tipi diğer bir deyişle "Mutedil Deniz ve Sıcak Deniz İklim Sınıfı"na girer, daha iç kesimlerde ise "Soğuk Yarı-Kara İklim" tipi görülmektedir. Yazın ortalama sıcaklık 28-36 ° derece arasındadır. Öğle saatlerinde termometrenin 40 ° derecenin üzerine kadar çıktığı görülür. Ocak ayında ise sıcaklık ortalama 10-20 ° derece arasında değişir. Kırı kesiminde kar çok ender görülür, don ise ender olmakla beraber, kıyılarda her kış görülmez. Yağış olmadığı günler hava açık ve güneşlidir. İlde yıllık ortalama nispi nem %64 civarındadır.

Antalya'nın kıyı bölgesinde yazlar hem uzun hem de sıcaktır. Kışlar bile ılığa yakın serinlikte geçer. Yazın neredeyse hiç görülmeyen yağmur, en çok kış ayları ile daha seyrek olarak ilk ve sonbahar aylarında sağanak halinde yağar. Yılın ancak 40-50 günü kapalı ve yağışlıdır. Antalya, yılda ortalama 300 güneşli günü, 18.7 derece yıllık sıcaklık ortalaması ile yılın 12 ayı turizm hareketlerine açık, ender bölgelerden birisidir. Yılın dokuz ayı denize girilebilir.

Antalya'da ölçülmüş günlük en yüksek yağış miktarı: 232.8 kg/m²; günlük en hızlı rüzgâr: 155.5 km/sa ve en yüksek kar kalınlığı 5.0 cm'dir.

Antalya ili, Antalya güneyinin şehrinin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış,

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm olanaklarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanışlılığı, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008'de Antalya'da işsizlik oranı (%10,7) Türkiye genel işsizlik oranının (%11,9) altındaydı. İşe katılım bazında da (%57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge içinde 2. konumundaydı. İstihdam edilenlerin %45'i hizmetler, %5'i sanayi, %50'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

2013'ten önce nüfusun 1.000.081'i merkez il sınırları içinde 919.648'i ilçe sınırları içindeydi. Bu durumda il nüfusunun %52'si il ve ilçe merkezlerinde, %48'i ise köy ve beldelede yaşamaktaydı.

Antalya 2016 yılı itibarıyla nüfus bakımından 81 il arasında 5. sıradadır. 2.328.555 kişilik Antalya nüfusu bir önceki yıla göre 40.099 kişi artmış ve Türkiye nüfusunda Antalya payı 2,64'ten 2,92'ye yükselmiştir.

Antalya il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %97'sini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79).

Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir üniversite ve yükseköğretim mezunlarının toplam nüfusa oranı Antalya'da %7 dolaylarındadır Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır (ATSO). Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçıları Birliği'dir.

Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin %34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın %67'si ve ithalatın %60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir.

Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesinden ikincisidir ve 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başladı. Şu an 607.130 m²'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır.

Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Bakanlar Kurulu kararınca işletmesi özel sektöre verilmiştir. Bu amaçla %36'sı kamuya geri kalan %64'lük kısmı ise ASBAŞ'a (Antalya Serbest Bölge İşleticisi A.Ş.) verilmiştir.

Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 4. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasıdır. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir.

1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 880 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan yaklaşık 280'i Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar: Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır.

Sanayi sektörünün gayrisafi hasıla içindeki payı Türkiye genelinde %28 iken, Antalya'da %7 düzeyindedir. Antalya ili ulusal geliri içerisindeki sanayi payı sadece %4,3 gibi bir oranda kalmaktadır.

Antalya Organize Sanayi Bölgesi (AOSB), 1976 yılında Bakanlar Kurulu'nun verdiği onayla yapımına başlanan ve Antalya'da turizm sektörünü destekleyecek sanayi yatırımlarının da bulunması gerekliliğinden kuruldu. Tarıma ve turizme uygun olmayan arazilerde sanayi oluşumu için, gerekli her türlü altyapının hazırlanması ve bakımı, çalışanlar için gerekli sosyal etkinlik alan ve tesislerinin düzenlenmesi, tüm dönemlerde, hizmette kalite ve devamlılığın sağlanması amacı taşır.

Antalya Organize Sanayi Bölgesi, bir yıl iki aylık bir sürenin ardından tamamlanıp 370 hektarlık bir alanda etkinlik göstermeye başlamıştır. Kurulduktan 6 yıl sonra kurulduğu arsa üzerinde bir hata tespit edilmiş ve etkinlik alanı 310 hektar daraltılarak 60 hektara indirilmiş, ama 1998 yılında bu sorun aşılmış ve yeniden 370 hektarlık bir alanda etkinliklerine devam etmiştir. 2005 yılında çevresindeki 294 hektarı da bünyesine katarak 664 hektarlık bir alan yayılmıştır.

Antalya - Burdur kara yolunun 26. kilometresinde bulunan Organize Sanayi Bölgesi 2 batıda ve 1 doğuda olmak üzere toplam üç giriş kapısına sahiptir. %84.86'lık bir doluluk oranına sahip Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nde 179 firmaya ait 208 adet alan tahsis edilmiştir.

Antalya ili sahip olduğu Antalya Ovası ile tarımsal potansiyel ve ekolojik uygunluk açısından Türkiye tarımında önemli bir yere sahiptir. Antalya topraklarının beşte birinde tarım yapılan bir bölgedir.

Antalya'da tarım yapılan yerleri kıyı kesimi ve kıyıdan uzak kesimler olarak ayırırsak kıyı kesiminde portakal, muz, avakado gibi tropikal bitkilerin yetiştirilebilmesinin yanında sera tarımına da uygundur. Ama kıyıdan uzak kesimlerde ise elma, armut, ayva gibi soğuğa dayanıklı meyve türleri yetiştirilebilir. En çok yetiştirilen tarım ürünlerinin başında domates, hıyar ve portakal gelir.

Antalya ili yıllık 3.368.357 ton sebze üretimiyle Türkiye'deki üretimin %13,4'ünü; 1.011.917 ton meyve üretimiyle Türkiye'deki üretimin %6,06' sını karşılar. Diğer bitkisel kalemler göz önüne alındığında Antalya, Türkiye'nin yıllık tarım ihtiyacının %4,41'ini karşılar.

Kentin hızlı gelişmesine paralel bir süreç yaşayan tarım sektörü kendi yapısında da derin değişimlere uğramıştır. 1970 yılında nüfusun dörtte üçü tarımsal sektörlerden geçiniyorken 2000 yılında bu oran % 49' a düşmüştür.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Antalya şehrinde hayvancılık çok yaygın olmayan bir ekonomik faaliyettir. Merkeze bağlı köylerde daha çok küçükbaş hayvancılık yaygındır, çünkü arazi yapısı küçükbaş hayvancılığı için uygundur. Antalya'daki 509.335 küçükbaş hayvan ülkedeki hayvanların %1.7'sidir. Büyükbaş hayvancılık daha çok şehir merkezi dışındaki yüksek bölgelerde yapılmaktadır. Antalya'daki 120.016 büyükbaş hayvan Türkiye'deki hayvanların yüzde %1,1'dir. Antalya'daki kümes hayvancılığı hayvan sayısı olarak küçükbaş ve büyükbaş hayvancılıktan fazla olsa da Türkiye'deki kümes hayvancılığının %0,24'üne denk gelir.

Antalya'da arıcılık, gezginci arıcılık şeklinde yapılmaktadır. İldeki kovan sayısı Türkiye'nin %2,4'üne denk gelir. İpek böcekçiliği ise Antalya'nın ülke ekonomisine en çok katkıda bulunduğu hayvancılık kalemidir. Buna göre yıllık açılan 905 kutu, Türkiye üretiminin %16'sıdır.

Balıkçılık etkinlikleri Antalya'nın kıyı kenti olmasına rağmen Türkiye ortalamasının altındadır. Yıllık alabalık, çipura ve levrek üretiminin toplamı ülke üretiminin %1.36'sıdır. Bunun yanında 2005 yılındaki bir genelgeyle uygulanan Türkiye İç sularını Balıklandırma Projesi kapsamında kent merkezinin kuzeyindeki Kepez Su Ürünleri Üretim İstasyonu'nda ise balık çeşitlerinin artırılması yönünde çalışmalar yapılmaktadır.

Türk turizminde İstanbul ile birlikte en çok turist çeken Antalya'da yılın her döneminde turizm olanaklarının ve tesisler olsa da turizm bölgeleri yaz ayında daha yoğundur.

Antalya'da kültür turizmi başta olmak üzere deniz, spor, sağlık, kış, kongre, yayla, mağara, kamp ve inanç turizmi yapılabilen bu turizm seçenekleri için tesisler bulunmaktadır. 2017 yılı turizm istatistiklerine göre Antalya, dünyada en çok ziyaret edilen yirmi dokuzuncu şehir durumundadır. Antalya iline 2017 yılında 10.486.191 turist gelmiştir. 2015 yılının son aylarında Türkiye ile Rusya arasında yaşanan uçak krizi sonrası Rusya'nın Türkiye'ye karşı yaptırımlar uygulaması, tatil için Türkiye'yi tercih eden Rusya vatandaşlarının sayısında büyük bir düşüşe neden olmuş ve Türkiye'deki turizm etkinliklerini daraltmıştır.

Türkiye'de "*turizmin başkenti*" olarak nitelendirilen Antalya birbirinden farklı kategorilerde birçok otele ev sahipliği yapmaktadır. Şehirde özellikle 5 yıldızlı otellerin fazlalığı dikkat çekmektedir. 2017 verilerine göre, Antalya'da 405 adet 5 yıldızlı otel ve bu otellerde yaklaşık 352.000 adet yatak bulunuyor.

Side'de bulunan Apollon Tapınağı, Antalya'daki kültür turizmi noktalarından biridir.

Antalya'da kültür turizminin ağırlıklı olarak yapılacağı yerler Antalya'nın batıdaki Kaş'tan doğudaki Gazipaşa'ya kadar uzayan kıyı şeridinin çeşitli yerleridir. Bu bölgede onlarca antik kent, tarihi yapı, tarihi cami ve kiliseler bulunmaktadır. Antalya'da deniz turizmi de yine kıyı şeridi boyunca yapılmaktadır. Bu bölgede kıyı turizmiyle beraber deniz turları da yapılabilir. Deniz turizminin en bilinen noktaları Kleopatra, Konyaaltı ve Lara plajlarıdır.

Spor turizmi bakımından Antalya popüler sporlara ev sahipliği yapan bir ildir. Başta futbol, tenis ve golf olmak üzere her yıl yüzlerce sporcu ve takım Antalya'yı tercih etmektedir. Antalya, bu sporların tesislerine sahip olduğu gibi sporculara ve yetkililerine verilen seminerlere de ev sahipliği yapmaktadır.

Antalya, 2009-2010 döneminde judo, halter, eskrim, voleybol, badminton ve benzeri pek çok alanda 39'u uluslararası, 66'sı ulusal, 27'si millî takım kampı ve 45'i kurs ve seminer olmak

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

üzere toplam 177 etkinliğe ev sahipliği yapmıştır. Ayrıca Antalya 2003-2008 yılları arasında Dünya Ralli Şampiyonası'na ev sahipliği yapmıştır.

Antalya yaz turizmiyle öne çıksa da kış turizminde de ülkenin önde gelen illerindendir. Antalya'daki Saklıkent Kayak Merkezi ve Alanya'daki Akdağ Kış Sporları Turizm Merkezi Antalya'yı kış turizminde önde tutan tesislerdir.

Kongre turizmi bakımından Antalya ulaşımın kolaylığı ve ulaşım imkânlarının çeşitliliği pek çok turizm ve dinlenme imkânı sunması ve toplamda 106.000 koltuğu aşan bir kapasitesi ile dünyanın her tarafından gelecek konuklar için önemli toplantıların yapılabileceği olanağa da sahiptir.

2016 yılında Antalya'da düzenlenen olan Çiçek ve Çocuk temalı Expo 2016 Antalya organizasyonu kent, fuar turizmiyle de tanışmıştır.

Dar bir alanda hem denize hem de büyük yükseklikteki dağlara sahip olan Antalya'da yayla turizmi de Finike'den başlayarak Alanya'ya kadar uzanan coğrafyanın yüksek yerlerinde yapılabilmektedir. Ayrıca Torosların eteğinde kurulan Antalya'nın dağları ana iskelet bakımından genellikle kireç taşlarından (kalkerlerden) oluşmuştur. İldeki mağaraların büyük çoğunluğu da bu kireç taşı formasyonları içinde gelişmiştir. Antalya'da yaklaşık 500 kadar mağara tespit edilmiştir. Antalya da mağara turizmi de yapılabilmektedir. Antalya'da turizme açılan 3, turizme açılmayı bekleyen ya da yerel olanaklarla açılmış olan 28 tane mağara vardır.

Antalya'da inanç turizmi gelişme gösteren bir turizm koludur. Antalya'da özellikle Selçuklu döneminden pek çok cami vardır. Bunlardan Murat Paşa Camii ve Yivli Minare Camii en çok bilinen camilerdir. Antalya'nın batısındaki Demre'de Noel Baba Kilisesi; doğudaki Alanya'daysa 1400 yıllık Aya Yorgi Kilisesi bulunmaktadır. Bunun dışında Serik'e bağlı turizm merkezi Belek, Serik'te 2004'te özel bir girişimle Dinler Bahçesi isimli ibadethane açılmıştır. Kudüs'ten sonra üç dinin bulunduğu ikinci nokta olan bu bahçede üç semavi dinin (Hristiyanlık, İslam ve Musevilik) ibadethaneleri yan yana mevcuttur.

Muratpaşa İlçesi

64 mahallesi vardır. 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.

İlçede özel tiyatroların dışında Antalya Devlet Tiyatrosu'nun ve Antalya Belediye Tiyatrosu'nun sahneleri bulunmaktadır. Ayrıca Antalya Devlet Opera ve Balesi de Muratpaşa'dadır. Kaleiçi'ndeki Suna-İnan Kıraç Akdeniz Medeniyetleri Müzesi, Yat Limanı'ndaki Antalya BŞB Oyuncak Müzesi, Bakırcılar Çarşısı'nda yer alan Antalya Soba Müzesi, Konyaaltı Caddesi'ndeki Antalya Arkeoloji ve Etnografya Müzesi, Işıklar Caddesi'ndeki Atatürk Müzesi ve Evi yine ilçe sınırları içerisindedir. Bunların yanında ilçede bulunan birçok sergi ve sinema salonu Antalya'nın kültürel yaşamının önemli bir parçasıdır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Muratpaşa'da birçok yeni ya da nadir eserin bulunabileceği çok sayıda sahaf ve kitapçı bulunmaktadır. Bunların geneli Elmalı ve Kışla Mahalleleri içerisinde 25., 23., 17. ve 46. sokaklarda toplanmış durumdadır.

Antalya Oyuncak Müzesi, Hadrian Kapısı, Sandland (Antalya Kum Heykel Müzesi), Hıdırlık Kulesi ve Düden Şelaleleri, ilçedeki turistik mekânlar arasındadır.

İlçe sınırları içerisinde işleyen iki adet tramvay hattı bulunmaktadır. Bunlardan biri batı - doğu istikametinde sırayla Müze-Barbaros-Meslek Lisesi-Selekler-Kalekapısı-Üçkapılar-Belediye-Işıklar-Zerdalilik duraklarından oluşurken diğeri ise güneydoğu-kuzeybatı istikametinde sırayla Meydan-Burhanettin Onat-Doğu Garajı-İsmetpaşa-Muratpaşa-Şarmpol-Sigorta-Emniyet-Çallı-Dokuma-Pil Fabrikası-Otogar-Vakıf Çiftliği-Ferrokrom-Kepezaltı-Fatih duraklarından oluşmaktadır. Bu duraklardan Dokuma durağı ve sonrası Kepez ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

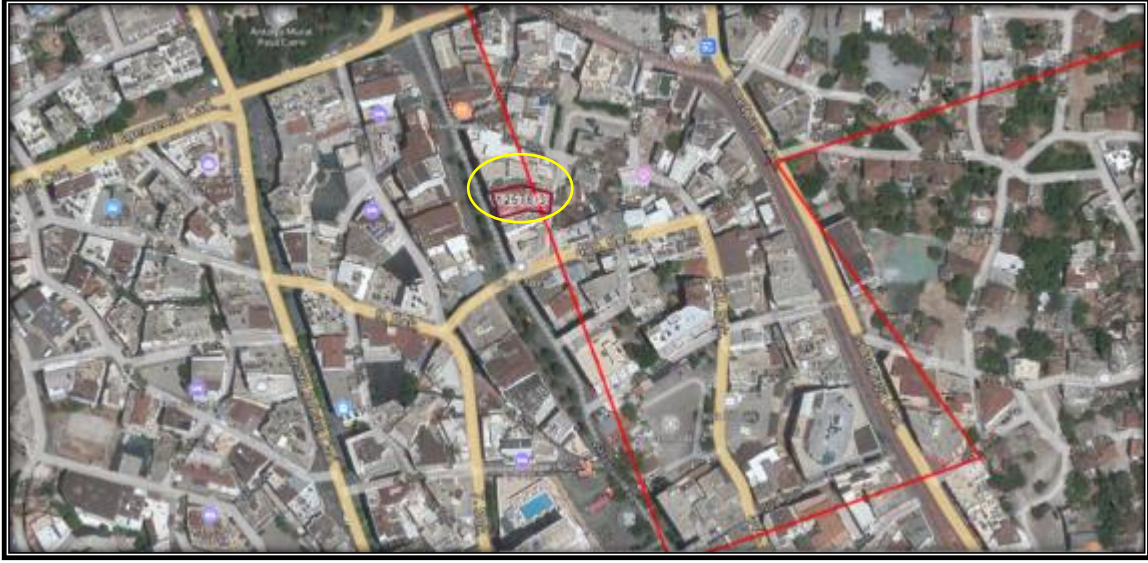
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmaz;

- Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpaşarı Mahallesi'nde 12576 ada 3 parsel numaralı ana taşınmaz üzerinde bulunan Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Antalya Şubesi binasıdır.
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul (12576 ada 3 parsel) 399,00 m² yüzölçümüne sahip olup Şarampol Caddesine (Kapalı Yol) cephelidir.
- Caddeye 15,12 metre cephesi vardır.
- Antalya Havalimanı'na mesafesi yaklaşık 16 km dir.
- Antalya Liman İşletmelerine yaklaşık 25 km. dir.
- Taşınmazın UAVT Kodu 1355815133 dür.

Değerlemeye konu taşınmaz bölgede kapalı yol olarak bilinen ve sadece yaya trafiğine açık olan Şarampol Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Söz konusu cadde oldukça yoğun bir yaya trafiğine sahip olup ticari rantı yüksektir. Cadde üzerinde ticari binalar yer almaktadır. Eski yapıların olduğu bölgede yapı yoğunluğu mevcut olup yeni yapılaşma oranı oldukça düşük seviyededir. Bölgede su, kanalizasyon, doğalgaz, elektrik altyapısı tamamlanmış durumdadır. Taşınmazın yaklaşık 400 metre doğusunda Mark Antalya AVM yer almaktadır.

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpaşarı Mahallesi, 12576 ada 3 parsel üzerinde konumlu “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” nitelikli gayrimenkuldür.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Antalya
İlçesi	:	Muratpaşa
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Tahılpazarı
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	Şarampol
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	12576
Parsel No.	:	3
Yüzölçümü	:	399,00 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Arsa Payı	:	1/1
Malik	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1 Tam Hisse)
Tarihi	:	13.07.2020
Cilt	:	7
Sayfa	:	605
Yevmiye No	:	27446
Zemin Tipi	:	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No	:	16920889

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Antalya Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından, çap belgesinden ve T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv kayıtlarında 12576 ada 3 parselin eski ada parsel numarasının 334 ada 20 parsel olduğu ve bazı resmi belgelerinin bu eski ada parsel numarası ile kayıtlı olduğu tespit edilmiştir. Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv kayıtlarında 07.02.1991 tarih 04/09 sayılı ilk inşaat ruhsatı (Bu belge yol kotu altı 1, yol kotu üstü 6 olmak üzere toplam 7 katta 2.782 m2 banka için verilmiştir.) ve 11.02.1992 tarih 10/02 sayılı yapı kullanma izin belgesi (Bu belge yol kotu altı 1, yol kotu üstü 6 olmak üzere toplam 7 katta 2.782 m2 banka için verilmiştir.) incelenmiştir. Ayrıca ilk ruhsata esas 07.02.1991 tarih 04/09 sayılı ruhsata esas onaylı mimari projesi de incelenmiştir. Dosyasında herhangi bir olumsuz belge ve bilginin olmadığı görülmüştür. Malikten temin edilen 04.12.2020 tarih,

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

M2907E54A205F numaralı C sınıfı Enerji Kimlik Belgesi <https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb> adresinden teyit edilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Mahallinde yapılan incelemelerde binanın alanlar ve kat adedi olarak Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv kayıtlarında mevcut 07.02.1991 tarih 04/09 sayılı ruhsata esas onaylı mimari projesi ile brüt alan bazında uygun olduğu fakat iç mekanlarda kullanıma yönelik fonksiyonel tadilatlar yapıldığı görülmüştür. Kullanıma yönelik yapılan bu tadilatların brüt alanı değiştirmedığı görülmüştür. Tadilatlar haricinde taşınmaz mimari projesi ile uygundur. İlgili belediye arşiv kayıtlarında olumsuz herhangi bir belge bulunmamaktadır. Yapılan fonksiyonel değişiklikler basit tadilat ile projesine uygun hale getirilebilecek nitelikte olup yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde 12576 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı bulunan taşınmazda yapı kullanma izin belgesi alınmış ve ana gayrimenkul vasfında “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” olarak cins değişikliği yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetindedir.

Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri:

Taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Ticari Şirketlerin Ayni Sermaye Konulması ile 13.07.2020 tarih 27446 yevmiyeli olarak maliki, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olmuştur.

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye istinaden son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik yapılmadığı beyan edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın devredilmesinde herhangi bir sınırlayıcı etken bulunmamaktadır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 18.12.2021 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi olan web tapu sistemi üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur.

Gayrimenkulün tapu kayıtları üzerinde; İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ lehine, 13.07.2020 tarih, 27266 yevmiye ile “Diğer (Konusu: (6102 sayılı kanun gereğince ayni sermaye belirtmesi) İstanbul 1.Asliye Tic. Sicili Mahkemesinin 09/09/2019 tarih ve

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2019/506 sayılı raporu gereğince ve İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün) Tarih: 03/07/2020 Sayı: 53818-108660(Şablon: Diğer) beyanı mevcuttur.

3.6.1 Gayrimenkulün Devrine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı

Tapu kayıtlarına göre gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Antalya Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından, çap belgesinden ve T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 12.10.2021 tarihinde alınan imar durum bilgilerine ve dosyasında mevcut imar çapına göre 12576 ada 3 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ticaret alanı, bitişik nizam, 7 kat olarak yapılaşma koşullarına sahip olduğu tespit edilmiştir. Parselde tüm cephelerden 0,00 metre çekme mesafesi mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi verilmiştir.

3.7. 1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Muratpaşa Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre; taşınmaz için herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı vb. evrak bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyündedir. Taşınmaz tüm yasal izinlerini almış ve inşaatı tamamlanmıştır. Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmede söz konusu binaya ait yapı kullanma izin belgesinin alındığı bilgisi edinilmiş olup belgesi resimler bölümündedir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

Değerlemeye konu taşınmaz Yapı Denetim Kanunu öncesi inşa edildiğinden Yapı Denetime tabi olmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” nitelikli olup, değerlendirme bu vasma yönelik yapılmıştır. İleriden farklı bir fonksiyonda kullanılması durumunda değerde değişiklik yaşanabileceği düşünülmektedir. Raporda yapının belirtilen alanları ve fiziksel özellikleri onaylı mimari projeye istinaden belirtilmiş, değer takdiri de bu esaslar çerçevesinde yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Gayrimenkule ilişkin yapılmış her hangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Alanın büyük bir bölümünde zemin katlar ticaret olarak kullanılmakta, üst katlarda da ticaret kullanımı yaygın olarak ofis amaçlı kullanılmaktadır. Ancak yine de Konut-ticaret kullanım dengesinin farklı bölgelere göre değiştiği gözlenmektedir. Konut kullanımlarının alanın yaklaşık 1,5 veya 2 km kuzeyinde yoğunlaştığı görülmektedir. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde farklı kurumlara ait banka şubeleri, ticari binalar ve tekil işyerleri yer almaktadır. Ticari faaliyetlerin oldukça iyi olduğu Şarampol Caddesi (Kapalı Yol) kent merkezinde tercih edilen bir konumdur.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2019 yılının sonlarında ortaya çıkan Kovid-19 salgını halen küresel düzeyde etkisini sürdürmektedir. Kovid-19 salgınına ve alınan önlemlere bağlı olarak iktisadi faaliyet 2020 yılı ikinci çeyreğinde önemli ölçüde daraldıktan sonra üçüncü çeyrekte toparlanma eğilimine girmiştir. Bununla birlikte, uzun zamandır tecrübe edilmeyen yaygınlıktaki bir salgınla karşılaşılmasının ardından geçen sürede; milyonlarca insan sağlık problemi yaşamış, hayatını kaybetmiş, işsiz kalmış, sosyal ve ekonomik zorluklar daha da keskinleşmiştir. Salgının ortaya çıkmasıyla yaşanan sağlık krizini sınırlandırmak amacıyla kısıtlama tedbirleri alınmış, ekonomik aktivite ve ticaret hacmi tarihi düzeyde gerilemiş, buna paralel olarak işsizlik oranları artmıştır. Kısmi veya tam kapanma uygulamaları ve sosyal mesafe önlemleri özellikle hizmet sektörü üzerinde etkili olmuş, dünya genelinde imalat ve hizmet sektörlerinin büyüme oranları da söz konusu dönemde önemli ölçüde farklılaşmıştır. Hizmet sektörünün küresel anlamda önemli bir istihdam kaynağı olması işgücü piyasasındaki toparlanmanın da üretimdeki toparlanma eğiliminin gerisinde kalmasına neden olmuştur. Bu süreçte, salgının ekonomiler üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla dünya genelinde büyük çaplı genişletici para ve maliye politikaları devreye alınmıştır.

Kısıtlayıcı tedbirlerin hafifletilmesiyle 2020 yılında küresel ekonomi bir miktar toparlanma kaydetmişse de Kovid-19 varyantlarının ortaya çıkması ile yeniden gündeme gelen önlemlerin başta Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok ülkede tekrar uygulamaya konulmasıyla, ekonomik aktivitedeki toparlanma ivme kaybetmiştir. Zorlu geçen 2020 yılının ardından, küresel ekonomi salgının en kötü evrelerinden çıkmaya başlamıştır. Salgın sonrası oluşan ekonomi ve sağlık krizine karşı dünya genelinde ortaya konulan hızlı politika tepkileri muhtemel daha kötü sonuçları önlemiştir. Nitekim, uluslararası kuruluşların güncel küresel büyüme tahminlerinde salgının ilk dönemlerine kıyasla daha iyimser bir tablo öngörülmektedir. Ancak, iktisadi görünüm bölgeler ve ülkeler arasında belirgin bir şekilde farklılaşmaktadır. Uzaktan çalışma, e-ticaret gibi yeni çalışma ve ticaret yöntemlerine hızla uyum sağlayan ve bu yöntemlerin kullanılmasına uygun bilgi ve iletişim teknoloji altyapısına sahip olan, ekonomik tedbirlerle hane halkı ve iş alemini destekleyen, salgınla iyi mücadele edip aşmaya

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

yaygın erişimi sağlayabilen ülkeler bu süreçte daha güçlü bir ekonomik performans sergilemiştir.

Salgının ilk şokunun ardından, aşı çalışmalarında sağlanan ilerleme ve salgın yönetimine yönelik alınan acil tedbirler, küresel ekonominin 2021 yılında görece bir toparlanma eğilimine girmesinde belirleyici olmuştur. Yıl ortasından itibaren salgından en fazla etkilenen hizmetler sektörünün de güçlü toparlanmaya başladığı görülmektedir. 2020 yılında yüzde 3,2 oranında daralan küresel ekonominin, düşük bazın da etkisiyle 2021 yılında yüzde 6 oranıyla çok kuvvetli bir büyüme gerçekleştireceği ve pek çok ülkenin milli gelirinin 2021 yılında veya 2022 yılı ortalarında salgın öncesi seviyesine ulaşacağı tahmin edilmektedir. Bununla birlikte, aşya erişimin ve aşılama hızlarının ülkeler arasında farklılaşması, büyüme görünümündeki iyileşmenin farklı hızlarda gerçekleşmesine neden olurken, bu durum aynı zamanda virüsün varyantlarının yeni salgın dalgalarına yol açma riskini sürdürmektedir.

Gelişmiş ekonomilerin aşya erken erişerek yaygın aşılama programları yürütmeleri, salgın desteklerini hızlı, sürekli ve kapsamlı olarak uygulamaları ve düşük bazın etkisiyle IMF tahminlerine göre 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyümeleri beklenmektedir.

2021 yılında yüzde 6,3 oranında büyümesi beklenen gelişmekte olan ekonomiler için ise görünümün daha dengesiz seyretmesi öngörülmektedir. Bu dönemde yükselen piyasa ekonomileri içinde Çin kaynaklı olarak Asya bölgesinin en güçlü performansı göstereceği, Afrika'nın ise en zayıf performansa sahip bölge olacağı tahmin edilmektedir. Bu ayrışmanın nedeninin ise salgınla mücadele kabiliyetlerinin yanı sıra ekonomik destek politikalarındaki farklılaşmalardan kaynaklanacağı değerlendirilmektedir. Salgının neden olduğu yüksek belirsizlik küresel risk iştahının azalmasına ve gelişmekte olan ülke piyasalarından 2008 Küresel Finansal Kriz dönemini dahi geride bırakan portföy çıkışlarına neden olmuştur. Salgın koşullarının nispeten normalleşmesiyle çıkan fonların bir kısmı geri dönmüş olsa da salgına bağlı belirsizliklerin sürmesi ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme takviminin belirginleşmemesi portföy hareketlerinin dalgalı bir seyir izlemesine neden olmaktadır. Bu durum gelişmekte olan ülke finansal piyasaları ve kurlarında oynaklığı artırmaktadır.

Diğer taraftan, salgınla birlikte hanehalkı ve finansal olmayan şirketlerin borçlanması artarken, salgınla mücadele ve salgının farklı kesimler üzerindeki etkisini azaltmaya yönelik tedbirler kamu kesimi üzerindeki mali yükleri artırmıştır. Uluslararası Finans Enstitüsünün verilerine göre 2021 yılının ilk çeyreği itibarıyla küresel borç stoku 289 trilyon dolar olurken, borç stokunun küresel hasılaya oranı yüzde 360 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Türkiye ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde etkileri belirginleşen Kovid-19 salgını nedeniyle yüzde 10,4 oranında daralmıştır. Bununla birlikte, Haziran ayında salgının yayılmasını önlemeye yönelik kısıtlamaların hafifletilmesi ve sağlanan teşviklerin etkisiyle ekonomik faaliyette hızla iyileşme kaydedilmiş ve ekonomi üçüncü çeyrekte itibaren iyi bir performans sergilemiştir. Bu gelişmede yılın ikinci yarısında sanayi sektöründe yaşanan güçlü toparlanma belirleyici olmuştur.

Bu gelişmelerin sonucunda, 2020 yılının ikinci yarısında ekonomi yıllık yüzde 6,2 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde, sanayi sektörü bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 10,2, tarım sektörü yüzde 6,3 ve inşaat dâhil hizmetler sektörü ise yüzde 3,2 büyüme kaydetmiştir. Harcamalar yönüyle bakıldığında salgın döneminde ertelenen talebin büyümeye

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

olumlu yansıdığı görülmüştür. Nitekim, 2020 yılının ikinci yarısında toplam tüketim yüzde 7,1 oranında yükselmiştir. Aynı dönemde toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ise makine teçhizat yatırımlarının etkisiyle yüzde 16,8 oranında artmıştır.

2020 yılının tamamında ise Türkiye ekonomisi tüm dünyayı sarsan Kovid-19 salgınının sağlık sistemi ve genel ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerine rağmen, yüzde 1,8 oranında büyüyerek 2008 Küresel Finansal Kriz sonrasındaki kesintisiz büyüme sürecini sürdürmüştür. Böylece, alınan kapsamlı ve etkili önlemler sayesinde yıl genelinde hem OECD hem de G-20 ülkeleri arasında büyümeyi başarabilen birkaç ülkeden biri olmuştur. Bu gelişmede, sağlık krizinin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla uygulanan kısa çalışma ödeneği, gelir kaybı yaşayan hanehalkı ve firmalara verilen mali destekler, vergi indirim ve ertelemeleri ile büyümeyi destekleyici politikalar önemli rol oynamıştır. Bu süreçte üretimin aksamaması ve iktisadi faaliyetin en az etkilenecek şekilde devam etmesine yönelik olarak kısmi kapanma gibi hibrit politikaların hayata geçirilmesi de ekonominin diğer ülkelere pozitif yönde ayrışmasında etkili olmuştur.

2021 yılının ilk çeyreğinde başlayan ve ikinci çeyreğinde hızlanan aşılama sürecinin salgının seyrine yönelik beklentileri olumlu etkilemesinin yanı sıra sanayide üretimin ve ihracatın zorlu şartlara rağmen aksamaması, ekonomik büyümede kuvvetli görünümün korunmasını sağlamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,7 oranında büyüyen sanayi sektörü, ikinci çeyrekte yüzde 40,5 oranında büyüyerek GSYH büyümesine önemli katkı vermeye devam etmiştir. Vaka sayılarındaki azalmaya bağlı olarak Mart ayı başında kapanma önlemlerinin kaldırılması, hizmetler sektörünün 2021 yılı ilk çeyreğinde yüzde 5,4, ikinci çeyreğinde ise yüzde 20,5 oranı ile salgın dönemindeki en yüksek yıllık büyüme seviyesine ulaşmasında etkili olmuştur. Tarım sektörü katma değeri 2021 yılı ilk çeyreğinde yüzde 8,7, ikinci çeyreğinde ise yüzde 2,3 oranında artış kaydetmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak, yılın ilk çeyreğinde yüzde 7,2 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, düşük bazın da etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde yüzde 21,7 ile yüksek bir büyüme oranı kaydetmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetteki hızlı toparlanmayla birlikte kaydedilen yüksek büyüme oranları istihdama olumlu yansımıştır. Ancak, Kovid-19 salgınının özellikle yılın ilk yarısındaki etkisiyle toplam istihdam, 2020 yılı genelinde, 812 bini hizmetler sektöründen olmak üzere 1 milyon 268 bin kişi azalmıştır. İşsizlik oranı, salgın kaynaklı azalan işgücüne katılımın etkisiyle 0,5 puan azalarak yüzde 13,2 seviyesinde gerçekleşmiş ve yüzde 13,8 olan YEP (2021-2023) tahmininin altında kalmıştır.

Salgının işgücü piyasası üzerindeki etkilerinin azaltılması amacıyla pek çok tedbir uygulamaya konulmuştur. Kısa çalışma ödeneğinden yararlanma şartlarının esnekleştirilmesi, fesih yasağı ve normalleşme desteği bu kapsamda öne çıkan tedbirler olmuştur. Bu tedbirlerin de etkisiyle, salgının başta hizmetler sektörü olmak üzere istihdamda ve işgücüne katılımı meydana getirdiği kayıpların büyük bir kısmı telafi edilmiştir. 2021 yılı ikinci çeyreğinde tarım, sanayi ve inşaat sektörü istihdamı salgın öncesindeki seviyelerinin üzerine çıkmış, hizmetler sektörü istihdamı ise son dönemde toparlanmakla birlikte salgın öncesindeki düzeyini henüz yakalayamamıştır. 2021 yılı ikinci çeyreğinde istihdam oranı yüzde 44,4 seviyesinde gerçekleşirken, işsizlik oranı yüzde 12,4 olmuştur. Yılın kalan döneminde

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

ekonomik faaliyetteki olumlu görünümün katkısıyla istihdamın ve işgücüne katılımın artması sonucunda, yıl genelinde işsizlik oranının yüzde 12,6 düzeyinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde normalleşmenin ekonomik aktivite üzerindeki olumlu etkisinin yanı sıra işgücü piyasasına yönelik yapısal dönüşüm adımlarının hayata geçirilmesi, istihdam ve işgücüne katılımı iyileşme sağlayacaktır. 2020 yılı genelinde öngörülen seviyelerde seyreden yıllık TÜFE, yılın son çeyreğinde küresel düzeyde emtia fiyatlarında görülen önemli artışların yanı sıra gıda ve dayanıklı mal fiyat artışları kaynaklı olarak ivme kazanmıştır. Bu doğrultuda, 2020 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı YEP (2021-2023) tahmini olan yüzde 10,5 seviyesinin üzerinde yüzde 14,6 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 11,6 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmede; iklim koşullarında ve küresel gıda fiyatlarında görülen olumsuz seyir nedeniyle gıda fiyatlarında görülen artışların yanı sıra petrol ve metaller ağırlıklı olmak üzere emtia fiyat artışları, küresel tedarik zincirinde yaşanan aksaklıklar, artan taşımacılık ücretleri ile başta enerji ve dayanıksız mal fiyatları olmak üzere kur geçişkenliğinden etkilenen pek çok üründe görülen maliyet artışları belirleyici olmuştur. Ayrıca, hizmetler sektöründe kademeli normalleşme sürecinin de yansımalarıyla lokanta, otel ve ulaştırma hizmetlerindeki fiyat gelişmeleri de TÜFE artışında etkili olmuştur. Diğer taraftan, altın fiyatlarındaki baz etkisi, sıkı kredi koşulları nedeniyle yavaşlayan dayanıklı mal fiyatları ile eşel mobil sisteminin etkin kullanımı, bazı ürünlerde vergi uyarlamalarının yapılmaması ve salgının seyrine bağlı olarak hanehalklarının ihtiyaçlarına yönelik bazı vergi oranlarında yapılan indirimler başta olmak üzere alınan kamu maliyesi tedbirleri TÜFE yıllık artış hızını sınırlamıştır. Bu gelişmeler neticesinde, TÜFE yıllık artış oranı 2021 yılı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 19,25'e yükselmiştir. 2020 yılında salgın etkisiyle keskin bir daralma kaydeden dış talep, ihracatımızın azalmasına neden olmuştur. Yılın ikinci yarısında salgının küresel mal ticareti üzerindeki etkisi görece olarak hafiflerken, mal ihracatı YEP (2021-2023) tahmininin 3,7 milyar dolar üzerinde 169,6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Salgınla birlikte keskin düşüş kaydeden petrol fiyatları enerji ithalatında gerilemeye neden olurken salgının olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla kredi genişlemesi başta olmak üzere uygulanan politikalar nedeniyle artan iç talep ile para ikamesi eğiliminin güç kazanmasının da etkisiyle altın ithalatındaki yükselişe bağlı olarak ithalat bir önceki yıla göre yükselerek 219,5 milyar dolar ile YEP (2021-2023) tahmininin 15,5 milyar dolar üzerinde gerçekleşmiştir. Salgınla birlikte dünya genelinde uygulamaya konulan kısıtlayıcı önlemler uluslararası turizmi durma noktasına getirmiş, tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de seyahat gelirlerinde ciddi bir kayba neden olmuştur. Böylece, 2020 yılında seyahat gelirleri bir önceki yıla göre yüzde 65,7 oranında azalarak 10,2 milyar dolara gerilemiştir.

Bu gelişmelerin sonucunda, 2020 yılında 37,3 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oran olarak yüzde 5,2 ile YEP (2021-2023) tahmininin 1,7 puan üzerinde gerçekleşmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2020 yılında salgın nedeniyle gelişmekte olan ülkelere yönelen sermaye akımlarının azalmasının da etkisiyle portföy yatırımları kaynaklı net sermaye çıkışı yaşanmış, doğrudan yabancı yatırımlar ile diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri gerçekleşmiştir.

2021 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 34,9 oranında artış kaydederek 121,4 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Bu gelişmede, özellikle ana ihracat pazarlarımızdaki dış talebin hızlı bir şekilde yükselmesinin yanı sıra reel sektörün artan rekabet gücü ve bunu destekleyici politikalar belirleyici olmuştur. İhracattaki artışın yılın kalan aylarında sürmesi ve 2021 yılında ihracatın yüzde 24,4 oranında artarak 211 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Yılın ilk yedi ayında ithalat yüzde 25,8 oranında artmış ve 146,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede küresel emtia fiyatları ile yurtiçi talepteki artış etkili olmuştur. Bu dönemde enerji ithalatında artış yaşanırken, alınan piyasa düzenleyici önlemlerin de katkısıyla altın ithalatında düşüş kaydedilmiştir. 2021 yılında ithalatın yüzde 17,5 oranında artarak 258 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Kovid-19 salgınının uluslararası turizm üzerindeki etkisinin azalması sonucunda seyahat gelirlerinin toplanarak 2021 yılında 17 milyar dolar seviyesine yükseleceği öngörülmektedir. Salgının halen devam ediyor olması nedeniyle hizmet ticaretindeki toparlanmanın mal ticaretine göre daha zayıf kalması beklenmektedir.

Emtia fiyatlarındaki artışın olumsuz etkisine rağmen, seyahat gelirlerindeki toparlanmanın ve güçlü ihracat performansının yanı sıra altın ithalatının tarihsel ortalamasının altına inmesi, sıkı para politikası duruşunun kredi hacmini ve iç talebi sınırlamasına bağlı olarak cari işlemler dengesinde belirgin bir iyileşme öngörülmektedir. Böylece, 2021 yılında cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 2,6 seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Türk bankacılık sektörünün güçlü sermaye yapısı, sektörün risklere karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Bankaların beklenmeyen kayıplara karşı dayanıklılığını gösteren sermaye yeterlilik rasyosu, salgının olumsuz etkilerine rağmen düzenleyici tedbirlerin ve bankacılık sektörünün ihtiyatlı duruşunun katkısıyla 2021 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 17,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu oran Basel III kriterlerine göre yüzde 8 olarak uygulanan yasal asgari oranın ve BDDK tarafından yüzde 12 olarak belirlenen hedef oranın oldukça üzerindedir. Sermayenin kalitesinin bir ölçütü olarak kabul edilen çekirdek sermaye yeterliliği rasyosu yüzde 13,4 ile yasal oran olan yüzde 4,5'in çok üzerindedir.

Bankacılık sektörünün kısa vadeli likidite pozisyonu güçlü görünümünü korumaktadır. Salgın döneminde BDDK tarafından likidite karşılama oranlarının yasal alt limitleri konusunda sağlanan muafiyet, 2020 yılsonunda sonlandırılmış ve bankalar bu duruma zorluk çekmeden uyum sağlamıştır. Ayrıca, bankaların finansal şoklara karşı kullanabilecekleri güçlü yabancı para likidite tamponları, bir yıl içinde vadesi dolacak yurtdışı kaynaklı borçlarını karşılayabilecek yeterliliktedir.

Salgın nedeniyle hane halkının ve nakit akışı bozulan firmaların desteklenmesi amacıyla alınan tedbirlerle kredilerde artış sağlanmıştır. 2020 yılı son çeyreğinden itibaren başlayan parasal sıkılaşmanın ve likidite tedbirlerinin sonlandırılmasının etkisiyle hem ticari hem de bireysel kredi artışının yavaşladığı gözlenmektedir. Bununla birlikte, BDDK tarafından 2021

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

yılıının ilk yarısında halen yüksek seyreden bireysel kredi artışını sınırlandırmaya yönelik başta taşıt kredilerini içeren ilave makro ihtiyati tedbirler yürürlüğe konulmuştur. Bunun neticesinde, Temmuz ayından itibaren yıllık bireysel kredi artışının daha ılımlı bir patikaya gerilediği görülmektedir.

Salgın döneminde, artan kredi hacmi, kredilerin sınıflandırılmasına yönelik sağlanan esneklikler ile yapılandırma ve taksit erteleme uygulamaları sektörün aktif kalitesini desteklemiştir. Bu önlemler ve ekonomik aktivitedeki canlılık, Tahsili Gecikmiş Alacaklar (TGA) bakiyesine geçişleri yavaşlatmaktadır. Yüzde 3,7'ye kadar gerileyen toplam TGA oranındaki mevcut düzeylerin esnekliklerin uzatıldığı Eylül ayı sonuna kadar devam etmesi ve sonrasında bir miktar artması beklenmektedir. Ancak, bankacılık sektörü güçlü sermaye yapısı ve yüksek karşılık oranlarıyla bu riskleri yönetebilecek konumdadır. Ayrıca, Ekonomi Reformları Eylem Planındaki aktif kalitesini artırmaya yönelik tedbirler bankacılık sektörünü destekleyecektir.

Program döneminde, makroekonomik gelişmeler dışında bankacılık sektörüne etkiye bulunması beklenen en önemli konuların finansal sektörlerdeki dijitalleşme ve sürdürülebilirlik alanındaki uluslararası düzenlemeler olması beklenmektedir. Özellikle Avrupa Yeşil Mutabakat' kapsamında reel ekonominin sıfır karbon ekonomisine dönüşüm sürecinde finans sektörünün ve bankacılığın önemli bir rolü olacağı öngörülmektedir. Bu süreçte gerçekleştirilecek yasal altyapı çalışmalarının da uluslararası sürdürülebilir para ve sermaye piyasalarından uygun maliyetli kaynak sağlamak için bir ön koşul olacağı anlaşılmaktadır. Benzer şekilde, önümüzdeki dönemde Basel Komitesinin yeni sermaye yeterliliği düzenlemeleri de bankacılık sektörünü ilgilendiren diğer bir dönüşüm süreci olacaktır.

Sermaye piyasalarının gelişimi ve ekonomiye katkısı sürmektedir. Küresel likidite artışı başta olmak üzere halka arz piyasasını dünya genelinde canlandıran gelişmelere paralel olarak Türkiye'de şirketlerin özkaynak finansmanı tercihi bu dönemde artarak devam etmiştir. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibarıyla otuz beş adet birincil halka arz gerçekleşmiş ve halka arzdan elde edilen toplam hasılat 15,2 milyar TL'yi bulmuştur. Birincil halka arz sayısı itibarıyla tarihi en yüksek seviyesine ulaşılırken bu dönemde yatırımcı sayısı da önemli derecede artmıştır. Şirketlerin artan özkaynak finansmanı tercihinde, 2020 yılı Kasım ayında yapılan kanuni düzenlemeyle payları, Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere en az yüzde 20 oranında halka arz edilen şirketlere kurumlar vergisi oranının iki puan indirimli uygulanması hususu önemli etki yaratmıştır. Ayrıca bu dönemde, sermaye piyasalarının uzun vadeli projelerin yatırımlarında etkin bir şekilde kullanılması amacıyla gerekli yasal düzenlemeler tamamlanmış, proje gelirlerine dayalı olarak ihraç edilecek projeye dayalı menkul kıymetler ürününün alt yapısı hazırlanmıştır.

Uzun vadeli tasarrufların artırılması bakımından önemli olan bireysel emeklilik ve otomatik katılım sisteminde toplam fon büyüklüğü, 27 Ağustos 2021 itibarıyla 188,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu tarih itibarıyla Bireysel Emeklilik Sistemi (BES)inde katılımcı sayısı yaklaşık 7 milyona, fon büyüklüğü ise 174,4 milyar TL'ye ulaşmıştır. Ayrıca gönüllülük esasına dayalı BES'in yanı sıra, 2017 yılında yürürlüğe giren otomatik katılım

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

sisteminde yaklaşık 6 milyon çalışan yer almakta olup toplam fon büyüklüğü 14,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. 18 yaşından küçüklerin BES kapsamına alınması ve emeklilik yatırım fonlarının merkezi platformda alınıp satılabilmesi başta olmak üzere 2021 yılı içerisinde yapılan düzenlemelerle birlikte sistemdeki katılımcı sayısı ve fon miktarının önümüzdeki süreçte daha da artması beklenmektedir.

Hanehalkı borçluluğunda Türkiye geliştirmekte olan ülke ortalamalarına göre oldukça düşük bir riskliliğe sahiptir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre 2020 yılında Türkiye'de hane halkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 2,9 puan artarak yüzde 17,5'e yükselmiştir. Aynı dönemde geliştirmekte olan ülkelerin ağırlıklı ortalaması 8,5 puan artışla yüzde 53,9'a ulaşmıştır. Ayrıca döviz cinsinden veya dövizle endeksli kredi kullanma imkanının olmaması nedeniyle hane halkının kur riski bulunmamaktadır.

Salgınla birlikte firmaların artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından karşılanması sonucunda reel kesimin borçluluğu dünya genelinde olduğu gibi ülkemizde de artış göstermiştir. 2020 sonunda BIS'e göre Türkiye'nin reel sektör borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 7 puan artarak yüzde 72,1 olmuştur. Çin hariç geliştirmekte olan ülke ortalaması ise aynı dönemde 13,4 puan artarak yüzde 74,1 olmuştur. Diğer taraftan, ülkemiz reel sektör firmalarının kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası 2021 yılı Haziran ayı itibarıyla 58,4 milyar dolar olup bir yıllık vadede kur riski bulunmamaktadır. 2020 yılında, salgının ekonomik ve sosyal hayat üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla maliye politikası etkin biçimde kullanılmış; hanehalkını, istihdamı ve reel sektörü korumaya yönelik gelir ve gider yönlü çeşitli tedbirler hayata geçirilmiş, vergi indirimleri ve ertelemeleri uygulamaya alınmıştır. Bu önlemlerin yanı sıra enflasyonla mücadelede para politikasını desteklemek amacıyla alınan tedbirlerin gelir azaltıcı etkilerine karşın, ekonomik aktivitedeki iyileşme sayesinde bütçe gelir performansı olumlu seyretmiş, giderlerde ise artış gerçekleşmiştir.

GSYH'ya oranla, 2020 yılında merkezi yönetim bütçe gelirlerinde 0,1 puan, harcamalarında 0,7 puan artış yaşanmış, bütçe açığı ise 0,6 puan artarak yüzde 3,5 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirleri GSYH'ya oran olarak 0,7 puan azalırken, genel devlet toplam harcamalarında 0,2 puan artış yaşanmıştır. Aynı dönemde, genel devlet cari giderlerinde 0,3 ve yatırım giderlerinde 0,1 puan azalış gerçekleşmiş, transfer harcamalarında ise 0,6 puan artış olmuştur. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığı yüzde 3,9, genel devlet faiz dışı açığı ise yüzde 1,1 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılı kamu kesimi borçlanma gereği bir önceki yıla göre GSYH'ya oran olarak 0,7 puan artışla yüzde 3,9 düzeyinde gerçekleşmiş, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 7,1 puan artarak yüzde 39,8 seviyesine yükselmiştir. Salgın etkisinin devam ettiği ve salgına ilişkin tedbirlerin sürdürüldüğü 2021 yılında merkezi yönetim bütçe gelir ve harcamalarının GSYH'ya oran olarak 2020 yılına kıyasla 1,2'şer puan azalması ve bu çerçevede YEP (2021-2023)'te yüzde 4,3 olarak hedeflenen bütçe açığının bir önceki yıllara aynı seviyede kalarak yüzde 3,5, yüzde 1,2 olarak hedeflenen faiz dışı açığın ise yüzde 0,8 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2021 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 1,8 puan, genel devlet toplam harcamalarının ise 2,1 puan azalması beklenmektedir. Aynı dönemde, genel devlet cari giderlerinin 1,2 puan ve transfer harcamalarının 1 puan azalması, yatırım harcamalarının ise 0,1 puan artması beklenmektedir. 2021 yılı genel devlet gelirlerinde beklenen azalmanın 0,6 puanının vergi gelirlerinden, kalan kısmının ise vergi dışı gelirler, sosyal güvenlik prim tahsilatları ve işsizlik sigortası fonundan gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 0,3 puan iyileşerek yüzde 3,6, genel devlet faiz dışı açığının ise yüzde 0,7 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. 2021 yılı kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranının yüzde 3,9 ile bir önceki yıl seviyesini koruyacağı, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise bir önceki yıla göre 3,2 puan azalarak 36,6 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Salgının ekonomik ve sosyal hayat üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla 2020 ve 2021 yıllarında merkezi yönetim bütçesi imkânlarından sağlanan desteklerin 133,6 milyar TL'ye, İşsizlik Sigortası Fonu ve Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonundan yapılan ödemelerin 72,2 milyar TL'ye ulaşacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca, vergi, sosyal güvenlik primleri ve kredilerde erteleme yapılmış, uygun koşullu kredi imkânları sağlanmış olup, bu kapsamdaki faaliyetlerin büyüklüğünün 2021 yılı sonunda 528,5 milyar TL olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla alınan tedbirlerin ekonomik büyüklüğünün toplamda 734,2 milyar TL olacağı tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	B.A.K. (3-B)	Asansör	Mevcut
İnşaat Nizamı	Bitişik	Jeneratör	Mevcut
Yapının Yaşı	~29	Yangın Merdiveni	Mevcut
Elektrik	Şebeke	Yangın Tesisatı	Mevcut
Su	Şebeke	Otopark	Yok
Kanalizasyon	Şebeke	Güvenlik	Mevcut
Doğalgaz	Yok	Dış Cephe	Akrilik boyalı, cam ve alüminyum kompozit giydirme cephe
Su Deposu-Hid.	Var	Çatı Tipi	Betonarme terastır.
Merdiven Evi	Taban, riht ve basamakları mermer kaplamalıdır.		
Cephe ve Derinlik	Batı cephesi 15,12 metre, doğu cephesi 11,15 metre dir. Parsel tam kütle olarak parselde yerleşmiş bir binadır.		

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Kat Sayısı	8 (Bodrum + Zemin + 6 Normal Kat) (Not: Ruhsata göre yol kotu altı 1 ve yol kotu üstü 6 olmak üzere toplam 7 kat olmakla birlikte ruhsata esas projede asma kat 1.kat olarak isimlendirilmiştir.)
-------------------	--

Değerlemeye konu 12576 ada 3 parsel tapu kayıtlarına göre 399,00 yüz ölçüme sahip olup cins değişikliği yapılmış gayrimenkuldür. Tapu kayıtlarında niteliği “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” şeklinde kayıtlıdır.

Değerlemeye konu 12576 ada 3 parselin yerinde yapılan incelemelerinde parsel üzerinde ruhsatlı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olan, Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv kayıtlarında mevcut 07.02.1991 tarih 04/09 sayılı ruhsat ile onaylanmış mimari projesine göre bodrum kat + zemin kat + 6 katlı bina bitişik nizamda inşa edilmiş betonarme bina yer almaktadır.

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv kayıtlarında 12576 ada 3 parselin eski ada parsel numarasının 334 ada 20 parsel olduğu ve bazı resmi belgelerinin bu eski ada parsel numarası ile kayıtlı olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca ilgili belediye arşivinde 07.02.1991 tarih 04/09 sayılı ilk inşaat ruhsatı (Bu belge yol kotu altı 1, yol kotu üstü 6 olmak üzere toplam 7 katta 2.782 m2 banka için verilmiştir.) ve 11.02.1992 tarih 10/02 sayılı yapı kullanma izin belgesi (Bu belge yol kotu altı 1, yol kotu üstü 6 olmak üzere toplam 7 katta 2.782 m2 banka için verilmiştir.) incelenmiştir.

Projesine göre bina 405 m2 alanlı bodrum kat; kazan dairesi, jenaratör, trafo, sığınak, wc'ler, duşlar, kasa dairesi, para sayma, kiralık kasa, su deposu, çay ocağı, koridor ve hol bölümlerinden, 380 m2 alanlı zemin kat; garaj, müşteri holü, wc'ler, servis holü, temizlik odası, giriş bölümü, 280 m2 alanlı (100 m2 gezilebilir teras hariç) 1.kat; servis ve müşteri holleri, soyunma odası, kat hollerinden ve ayrıca 100 m2 gezilebilir teras alanından, 337 m2 alanlı 2.kat; teleks haber bölümü, müfettiş odası, temizlik odası, müdür odası, sekreter, bay wc, müşteri, servis ve kat hollerinden, 345 m2 alanlı 3.kat; bölge müdürü ve sekreter bölümü, bayan wc, açık büro, ve kat hollerinden, 345 m2 alanlı 4.kat; 2 adet yetkili odası, 2 adet yedek oda, bay wc, depo, açık büro ve kat hollerinden, 345 m2 alanlı 5.kat; santral odası, teleks haber odası, program, ups ve ex odaları, bayan wc, açık büro ve kat hollerinden, 345 m2 alanlı 6.kat; yemekhane, mutfak, bulaşık, depo, soğuk depo, bay wc, lpg odası ve kat hollerinden oluşmaktadır. Bina projesine göre toplam 2.782 m2 dir.

Mahallinde yapılan incelemelerde ise binanın alanlar ve kat adedi olarak projesi ile brüt bazda uygun olduğu fakat iç mekanlarda kullanıma yönelik fonksiyonel tadilatlar yapıldığı görülmüştür. Kullanıma yönelik yapılan bu tadilatların brüt alanı değiştirmedığı görülmüştür. Yapılan fonksiyonel değişiklikler basit tadilatlar ile projesine uygun hale getirilebilecek nitelikte olup yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır. İlgili belediye arşiv kayıtlarında olumsuz herhangi bir belge bulunmamaktadır.

Mahallinde ana binanın bodrum kat + zemin kat + 1.katı banka şubesi olarak kullanılmaktadır. 2.Kat + 3.kat + 4.kat + 5.katları boş durumda olup kullanılmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

6.Katı ise banka emeklilerinin dinlenme ve eğlenme amaçlı kullanımında olup lokal olarak hizmet vermektedir.

KAT ALANLARI VE KULLANIM M2 CETVELİ				
	ANA YAPI (M2)	BANKA ŞUBESİ (M2)	BOŞ BÖLÜMLER (M2)	LOKAL BÖLÜMLERİ (M2)
BODRUM	405	405		
ZEMİN	380	380		
1	280	280		
2	337		337	
3	345		345	
4	345		345	
5	345		345	
6	345			345
TOPLAM ALAN	2782	1065	1372	345

Bina toplamda 2.782 m2 alanlıdır.

Taşınmazın dış kapısı alüminyum doğrama olup, dış cephesi kısmen kompozit kaplı kısmen de akrilik boyalıdır. Şube bölümünde iç hacimlerde zeminler seramik, duvarlar saten boya ve tavanlar spot aydınlatmalıdır. Ofis katlarında zeminler kısmen seramik kaplı kısmen de halı kaplıdır. Katlarda wc hacimleri ortak alanda bulunmakta olup gerekli vitrifiye ve armatürler mevcuttur. Binanın ısınması klima ile sağlanmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede 2, 3, 4 ve 5.katlar boş durumdadır.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum
- Cephe özellikleri
- Ulaşım imkanları
- Yapı kaliteleri
- Ticaret durumları
- Vitrin nitelikleri
- Kullanım amaçları

baz alınmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 90
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Ticaret
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Bitişik
Binanın Kat Adedi	: 8 (Bodrum + Zemin + 6 Normal Kat)
Yapı Sınıfı	: 3B
Deprem Bölgesi	: 2.Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 29
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın ulaşım ana arterlerine cepheli olması.
- Bölgenin tercih edilen ve gelişim gösteren ticaret alanı bölgesi olması.
- Bölgenin altyapısının tamamlanmış olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin olması.
- Yaya trafiğinin yoğun olduğu caddeye cepheli olması.
- Liman, Kaleiçi ve Mark Antalya AVM, Kışlahan Çarşısı gibi ticari yapılara yürüme mesafesinde olması.
- Şubenin bulunduğu katlar ve son katın kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması.
- Enerji Kimlik Belgesinin olması.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Olumsuz Etkenler:

- Ekonomideki düzensizliklerin tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi.
- Küresel çapta yaşanan salgın hastalıklar.
- Yapıda 2, 3, 4 ve 5.katların bakımsız ve boş durumda olması.

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip 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.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında taşınmaz önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve maliyet unsurları belirgin olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri analiz edilerek kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu mülk hali hazırda banka şubesi ve lokal dairesi olup gelir analizi yöntemi değerlemede kullanılmamıştır.

Maliyet Oluşumları Analizi

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer bina maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Satılık Emsaller:

Emsal 1:

Emlak Ofisi: 05442170476

Aynı cadde üzerinde ve benzeri binada yer alan, 60 m2 bodrum kat + 80 m2 zemin kat + 60 m2 1.kata sahip toplam 200 m2 dükkan 5.150.000 TL den pazarlıklı satılıktır. Emsalin bodrum katı 1/6 oranında, 1.katı ise 1/4 oranında zemin alanına indirildiği zaman emsalin zemine indirgenmiş alanı yaklaşık toplam 105 m2 hesaplanmıştır. Emsalin daha küçük alanlı olması tercih edirlilik ve satış hızı bakımından taşınmaza göre yüzde +25 daha şerefiyelidir. Emsalin pazarlık sonrasında bölgeye göre gerçekçi satış fiyatının 4.750.000 TL olacağı düşünülmekte olup bu bedele şerefiye oranı uygulandığı zaman emsalin zemine indirgenen alanı bazında değerlemeye konu taşınmaza göre (taşınmazın bodrum + zemin + 1.kat alanları bazında) m2 birim değeri $4.750.000 \text{ TL} / 105 \text{ m}^2 \times 0,75$ (şerefiye oranı) = 33.928 TL/m2 hesaplanmıştır.

Emsal 2 :

Emlak Ofisi: 05333886543

Aynı cadde üzerinde ve benzeri binada yer alan, 5.kat, 3 bölümlü, 100 m2 beyan edilen fakat 75 m2 olduğu görülen ofis 365.000 TL den az pazarlıklı satılıktır. Emsalin daha küçük alanlı olması tercih edirlilik ve satış hızı bakımından taşınmaza göre yüzde +10 daha şerefiyelidir. Emsalin pazarlık sonrasında bölgeye göre gerçekçi satış fiyatının 350.000 TL olacağı düşünülmekte olup bu bedele şerefiye oranı uygulandığı zaman emsalin değerlemeye konu taşınmaza göre (taşınmazın 4,5,6.katları bazında) m2 birim değeri $350.000 \text{ TL} / 75 \text{ m}^2 \times 0,90$ (şerefiye oranı) = 4.199 TL/m2 hesaplanmıştır.

Emsal 3 :

Emlak Ofisi: 05324747916

Aynı cadde üzerinde ve benzeri binada yer alan, 4.kat, 4 bölümlü, 120 m2 beyan edilen fakat 90 m2 olduğu görülen ofis 375.000 TL den az pazarlıklı satılıktır. Emsalin daha küçük alanlı olması tercih edirlilik ve satış hızı bakımından taşınmaza göre yüzde +10 daha şerefiyeli olmasına neden olmasına rağmen kör cephe ofis olması yüzde -20 dezavantajdır. Emsalin pazarlık sonrasında bölgeye göre gerçekçi satış fiyatının 360.000 TL olacağı düşünülmekte olup bu bedele şerefiye oranı uygulandığı zaman emsalin değerlemeye konu taşınmaza göre (taşınmazın 4,5,6.katları bazında) m2 birim değeri $360.000 \text{ TL} / 90 \text{ m}^2 \times 1,10$ (şerefiye oranı) = 4.400 TL/m2 hesaplanmıştır.

Emsal 4 :

Emlak Ofisi: 02423230830

Aynı cadde üzerinde, yaklaşık 200 m2 arsa üzerine her katı ortalama 200 m2 olarak inşa edilmiş 6 katlı toplam 1.200 m2 bina 17.500.000 TL den ciddi pazarlıklı satılıktır. Emsalin daha küçük alanlı olması tercih edirlilik ve satış hızı bakımından taşınmaza göre yüzde +20 daha şerefiyelidir. Ayrıca emsalin daha bakımlı ve daha iyi konumda olması ise yine yüzde +20 avantajdır. Emsalin pazarlık sonrasında bölgeye göre gerçekçi satış fiyatının 16.000.000 TL olacağı düşünülmekte olup bu bedele şerefiye oranı uygulandığı zaman emsalin değerlemeye konu taşınmaza göre (tüm bina bazında) m2 birim değeri $16.000.000 \text{ TL} / 1.200 \text{ m}^2 \times 0,60$ (şerefiye oranı) = 8.000 TL/m2 hesaplanmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Emsal 5 :

Emlak Ofisi: 05423438107

Aynı cadde üzerinde, yaklaşık 25 m2 arsa üzerine her katı ortalama 25 m2 olarak inşa edilmiş 4 katlı toplam 100 m2 bina 1.250.000 TL den ciddi pazarlıklı satılıktır. Emsalin daha küçük alanlı olması tercih edirlilik ve satış hızı bakımından taşınmaza göre yüzde +20 daha şerefilyelidir. Emsalin pazarlık sonrasında bölgeye göre gerçekçi satış fiyatının 1.100.000 TL olacağı düşünülmekte olup bu bedele şerefiye oranı uygulandığı zaman emsalin değerlemeye konu taşınmaza göre (tüm bina bazında) m2 birim değeri $1.100.000 \text{ TL} / 100 \text{ m}^2 \times 0,80$ (şerefiye oranı) = 8.800 TL/m2 hesaplanmıştır.

Emsal 6:

Emlak Ofisi: 05433412370

Aynı cadde üzerinde ve benzeri binada yer alan, 28 m2 zemin kat + 28 m2 1.kata sahip toplam 64 m2 dükkan 1.650.000 TL den pazarlıklı satılıktır. Emsalin 1.katı ise 1/4 oranında zemin alanına indirgendiği zaman emsalin zemine indirgenmiş alanı yaklaşık toplam 35 m2 hesaplanmıştır. Emsalin daha küçük alanlı olması tercih edirlilik ve satış hızı bakımından taşınmaza göre yüzde +25 daha şerefilyelidir. Emsalin pazarlık sonrasında bölgeye göre gerçekçi satış fiyatının 1.500.000 TL olacağı düşünülmekte olup bu bedele şerefiye oranı uygulandığı zaman emsalin zemine indirgenen alanı bazında değerlemeye konu taşınmaza göre (taşınmazın bodrum + zemin + 1.kat alanları bazında) m2 birim değeri $1.500.000 \text{ TL} / 35 \text{ m}^2 \times 0,75$ (şerefiye oranı) = 32.142 TL/m2 hesaplanmıştır.

Emsal 7:

Emlak Ofisi: 02423164200

Aynı cadde üzerinde ve benzeri binada yer alan, 700 m2 zemin kat + 300 m2 1.kata sahip toplam 1.000 m2 dükkan 40.000.000 TL den ciddi pazarlıklı satılıktır. Emsalin 1.katı ise 1/4 oranında zemin alanına indirgendiği zaman emsalin zemine indirgenmiş alanı yaklaşık toplam 775 m2 hesaplanmıştır. Emsalin daha iyi konumda olması satış hızı bakımından taşınmaza göre yüzde +20 daha şerefilyelidir. Emsalin pazarlık sonrasında bölgeye göre gerçekçi satış fiyatının 36.000.000 TL olacağı düşünülmekte olup bu bedele şerefiye oranı uygulandığı zaman emsalin zemine indirgenen alanı bazında değerlemeye konu taşınmaza göre (taşınmazın bodrum + zemin + 1.kat alanları bazında) m2 birim değeri $36.000.000 \text{ TL} / 775 \text{ m}^2 \times 0,80$ (şerefiye oranı) = 37.161 TL/m2 hesaplanmıştır.

Emsal 8:

Emlak Ofisi: 05333520390

Bölgedeki emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu zemin alanı bazında 50 m2 ila 200 m2 arasındaki dükkanların 40.000 TL/m2 ila 60.000 TL/m2 arasında satıldığı, zemin kat bazında 300 m2 ila daha üzeri alanlı dükkanların ise 30.000 TL/m2 ile 40.000 TL/m2 arasında satıldığı şifahen belirtilmiştir. Bölgede boş arsa bulmanın oldukça zor olduğu, ancak eski yapıların yıkılarak arsalarının değerlendirildiği ve bu bağlamda arsa m2 birim değerlerinin 40.000 TL/m2 ila 50.000 TL/m2 arasında değişebileceği bilgisi verilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Kiralık Emsaller:

Emsal 9:

Yetkili Kişi: 02422464100

Aynı cadde üzerinde, yaklaşık 300 m2 arsa üzerinde inşa edilmiş, bodrum kat + zemin kat + 4 katlı toplam 1.800 m2 daha bakımlı banka şubesi aylık 90.000 TL den kiralıktır. İlgili emsalin konum olarak daha merkezi olması yüzde +20 avantajdır. Emsalin şerefiye oranı uygulandığı zaman değerlemeye konu taşınmaza eş değer bina bazında aylık kira değeri $90.000 \text{ TL} / 1.800 \text{ m}^2 \times 0,80$ (şerefiye oranı) = 40,00 TL/m2 hesaplanmıştır.

Emsal 10:

Emlak Ofisi: 05522070786

Aynı cadde üzerinde ve benzeri binada yer alan, 100 m2 bodrum kat + 100 m2 zemin sahip toplam 200 m2 dükkan aylık 25.000 TL den pazarlıklı kiralıktır. Emsalin daha küçük alanlı olması tercih edirlilik ve satış hızı bakımından taşınmaza göre yüzde +25 daha şerefiyelidir. Emsalin pazarlık sonrasında bölgeye göre gerçekçi kira fiyatının 20.000 TL olacağı düşünülmekte olup bu bedele şerefiye oranı uygulandığı zaman emsalin bodrum kat + zemin kat bazında değerlemeye konu taşınmaza göre (taşınmazın bodrum + zemin + 1.kat alanları bazında) m2 birim kira değeri $20.000 \text{ TL} / 200 \text{ m}^2 \times 0,75$ (şerefiye oranı) = 75 TL/m2 hesaplanmıştır.

Emsal 11:

Emlak Ofisi: 05333634007

Aynı cadde üzerinde ve benzeri binada yer alan, 3.kat, 100 m2 beyan edilen fakat 80 m2 olduğu kanaat edilen 3 bölümlü ofis aylık 1.500 TL den kiralıktır. Emsalin daha küçük alanlı olması tercih edirlilik ve satış hızı bakımından taşınmaza göre yüzde +10 daha şerefiyelidir. Emsalin pazarlık sonrasında bölgeye göre gerçekçi kira fiyatının 1.500 TL olacağı düşünülmekte olup bu bedele şerefiye oranı uygulandığı zaman emsalin ofis olarak değerlemeye konu taşınmaza göre (ara katlar bazında) m2 birim kira değeri $1.500 \text{ TL} / 80 \text{ m}^2 \times 0,90$ (şerefiye oranı) = 16,87 TL/m2 hesaplanmıştır.

Emsal 12:

Emlak Ofisi: 05325665578

Aynı cadde üzerinde ve benzeri binada yer alan, 4.kat, 80 m2 beyan edilen fakat 70 m2 olduğu kanaat edilen 3 bölümlü ofis aylık 1.500 TL den kiralıktır. Emsalin daha küçük alanlı olması tercih edirlilik ve satış hızı bakımından taşınmaza göre yüzde +15 daha şerefiyelidir. Emsalin pazarlık sonrasında bölgeye göre gerçekçi kira fiyatının 1.500 TL olacağı düşünülmekte olup bu bedele şerefiye oranı uygulandığı zaman emsalin ofis olarak değerlemeye konu taşınmaza göre (ara katlar bazında) m2 birim kira değeri $1.500 \text{ TL} / 70 \text{ m}^2 \times 0,85$ (şerefiye oranı) = 18,21 TL/m2 hesaplanmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Emsal 13:

Emlak Ofisi: 05426485626

Aynı cadde üzerinde ve benzeri binada yer alan, 5.kat, 110 m2 beyan edilen fakat 95 m2 olduğu kanaat edilen 3 bölümlü ofis aylık 1.750 TL den kiralıktır. Emsalin daha küçük alanlı olması tercih edirlilik ve satış hızı bakımından taşınmaza göre yüzde +10 daha şerefliyedir. Emsalin pazarlık sonrasında bölgeye göre gerçekçi kira fiyatının 1.750 TL olacağı düşünülmekte olup bu bedele şerefiye oranı uygulandığı zaman emsalin ofis olarak değerlemeye konu taşınmaza göre (ara katlar bazında) m2 birim kira değeri 1.750 TL / 95 m2 x 0,90 (şerefiye oranı) = 16,57 TL/m2 hesaplanmıştır.

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede arsa metrekaresi birim satış değerlerinin, taşınmazların konumu, cephesi, büyüklüğü, imar durumuna göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %15 aralığında kabul edilmiştir. Taşınmazların değerlemesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekaresi birim fiyatları Rapor'un 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

KATLARA GÖRE KİRA DEĞER ANALİZİ			
	KAT	ALAN (M2)	ÖNGÖRÜLEN KİRA BEDELİ
BANKA KULLANIMLI BÖLÜMLER	BODRUM KAT	405	64.500 ₺
	ZEMİN KAT	380	
	1. NORMAL KAT	280	
BOŞ KATLAR	2. NORMAL KAT	337	6.500 ₺
	3. NORMAL KAT	345	6.500 ₺
	4. NORMAL KAT	345	6.250 ₺
	5. NORMAL KAT	345	6.250 ₺
LOKAL KULLANIMLI OFİS	6. NORMAL KAT	345	6.000 ₺
TOPLAM DEĞER			96.000 ₺

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazın cins değişikliği yapılmış ve iskanlı yapı olması nedeniyle değerlemede proje geliştirme çalışması ve varsayım kullanılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” nitelikli olup hali hazırdaki kullanımın en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz müstakil tapulu olup, değerlendirme taşınmaz özelinde yapılmıştır.

4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmış olup taşınmazın cins tashihli olması sebebi ile maliyet yaklaşımı ile tespit edilen değer esas alınmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ait ilgili resmi kurumlarca onaylanmış mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri düzenlenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde taşınmazın projesine, ruhsatına ve iskanına istinaden resmi kurumlarca izinlerinin alındığı ve yasal süreçlerinin tamamlandığı tespit edilmiştir.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Taşınmazın halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyündedir. Taşınmaz tüm yasal izinlerini almış ve inşaatı tamamlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği’nin 22. 1(b) Değişik. (R/G 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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” Maddesi kapsamında portföyde “BİNA” olarak yer almasında sakınca bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma ve proje geliştirme metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan sanayi tesisi emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

Maliyet Analizi

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (MALİYET YÖNTEMİ)					
Açıklama	SINIF	ALAN	BİRİM	FİYAT	TUTAR
ARSA DEĞERİ		399,00	m ²	39.987,47TL	15.955.000 TL
YAPI DEĞERİ	3-B	2.782,00	m ²	1.800 TL	5.007.600 TL
ŞEREFIYE UNSURLARI					37.400 TL
<u>GENEL TOPLAM</u>				DEĞER	21.000.000 TL

Kullanılan Kriterler

Değerlemeye konu 12576 ada 3 parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Antalya Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğünde incelenen mimari proje ve ekleri brüt satış alanlarına göre çalışılmıştır.

Şerefiye çalışmasına konu olan proje için öncelikli olarak proje içinde avantajlı-dezavantajlı olan özellikleri ile değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Kıymet takdirine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi yüzde oranı olarak belirlenmiş, şerefiye katsayıları ile takdir edilen taban birim değer üzerinden şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

Maliyet Oluşumu Yöntemi Yaklaşımı

Taşınmazın yakın çevresindeki benzeri yapıların arsa bedelleri ve arsa alanları ile yapısal nitelikleri dikkate alınarak maliyet analizi yapılmıştır. Yapılan incelemeler sonucunda ve

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

emsaller ışığında gerekli amortisman ve şerefiye unsurları dikkate alınarak taşınmaza Maliyet Oluşumu Yöntemine göre değer takdiri yapılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Maliyet Oluşumu Yöntemi” kullanılmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen değeri yasal durum (yasal proje alanları bazında) analizine göre 21.000.000 TL (Yirmibirmilyon Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın kiralanması durumunda aylık toplam kira bedelinin 96.000 TL/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

USD=~ 11.8693 TL, 1 €=~ 13.4442 TL olarak kabul edilmiştir. (28.12.2021 tarihli gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın döviz cinsinden değeri;

1.769.270,30 Dolar (1 USD: 11.8693 TL)

1.562.011,87 Euro (1 USD: 13.4442 TL)

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

Taşınmazın kiralanması durumunda kira bedelinin 96.000 TL/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen KDV dahil toplam değer 24.780.000 TL (Yirmidörtmilyonyediyüzseksenbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 28.12.2021 tarihinde 74 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Mehmet AKKOYUN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407558)	Dinçer KARAÇAY Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404174)
---	--

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 7

EKLER



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

BODURUM KAT RESİMLERİ



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

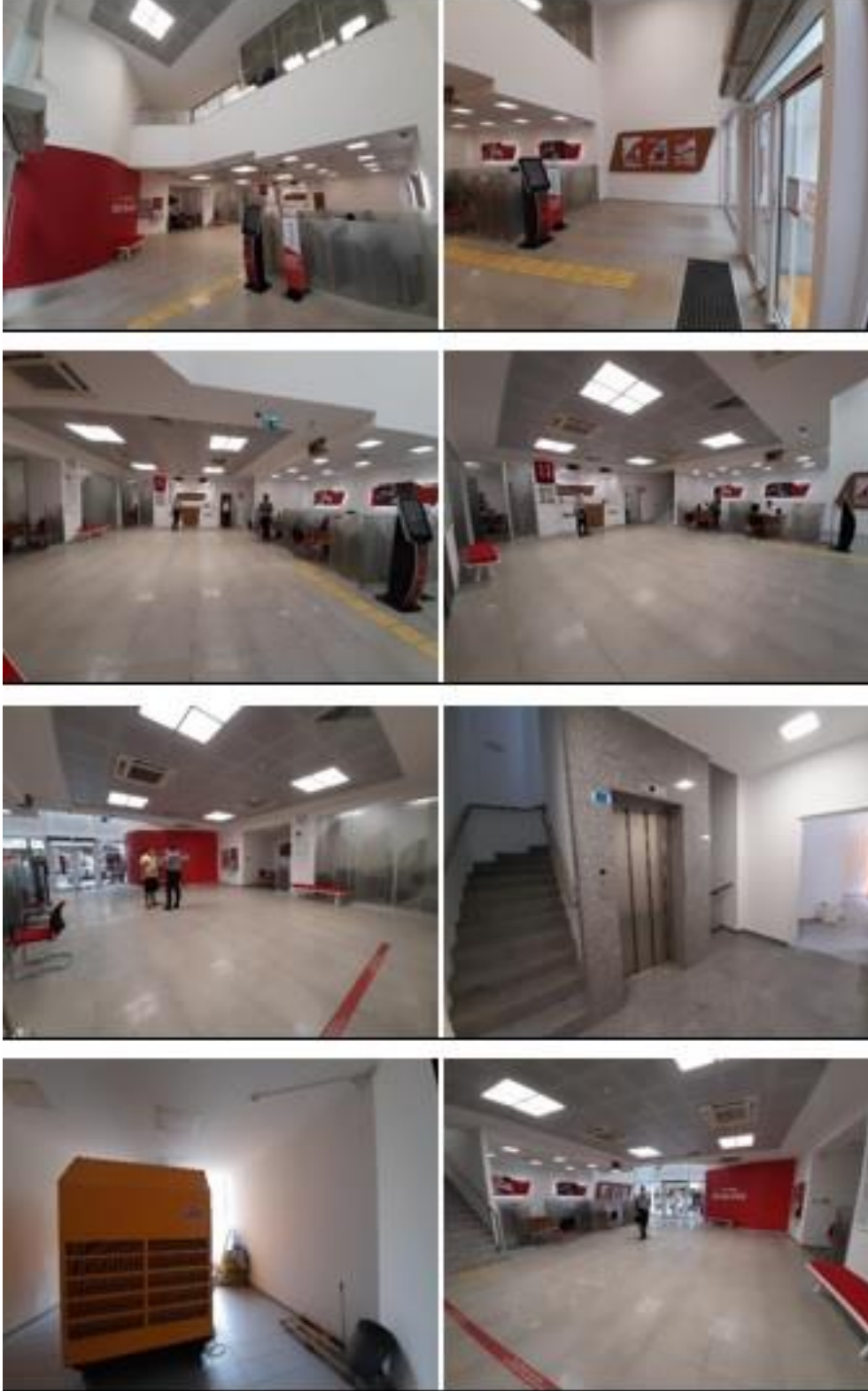
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

ZEMİN KAT RESİMLERİ



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

1. KAT RESİMLERİ



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

1.KAT RESİMLERİ



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2. KAT RESİMLERİ



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

3.KAT RESİMLERİ



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.KAT RESİMLERİ



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

5.KAT RESİMLERİ



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

6.KAT RESİMLERİ



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

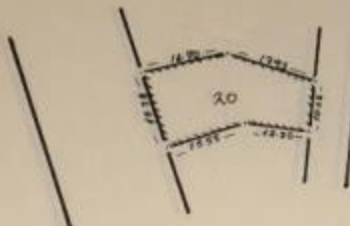
www.formgd.com.tr

Evrak No. 15.03.1991 2671	T.C. ANTALYA BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü	Plan No.	Ada No. 334	Parsel No. 20
------------------------------	--	-------------	-------------------	---------------------

İMAR PARSELİ BİNA APLİKASYON TUTANAĞI

K

4000



334 / Ada 20 Parselde 09/02/1991 tarih ve 04/09 . lu inşaat ruhsatı alan
T.C. ZİRAAT BANKASI nın Kadastro Müdürlüğünden aldığı Tarihli
ölçü krokisine göre bina aplikasyonu proje ve yukarıdaki ölçülere göre yapılarak teslim edilmiş
olup.
Aplikasyon harcı 18.03.1991 tarih ve 320491 nolu Makbuzla tahsil edilmiştir.

Belediye'den
ED. K. MURU
İmar Müdürlüğü

İnşaat Fenni Mesulü
B. BULENT ATALAY
Y. Müh. Nim
İnşaat Mütcaahhidi

İnşaat Sahibi
T.C. ZİRAAT BANKASI

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



T.C. MURATPAŞA BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



[Ana Sayfa](#) [Plan Notları](#) [Yazdır](#) [Parsel Plan Notları](#)

Sistem bilgi amaçlı olup, sistemin üzerinden bilgi alınması için plan değişikliği için Plan ve Proje Müdürlüğü Planlama Servisinden, parsel değişikliği için onaylı dsg krokisi ile Kadastro Müdürlüğünden temin edilmesi gerekmektedir.



Meri İmar Planı	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
FONKSİYON	Ticaret Alanı
Mahalle	TAHLİPAZARI
Tasdik Tarihi	-
Ölçeği	1/1000
İlçe	MURATPAŞA
Sapık Seviyesi	P.A.İ.Y'e göre belirlenecektir.
Yol Mesafesi	0.00 m
Yan Bahçe	0.00 m
Arka Bahçe	-
İnşaat Derinliği	-
Toplam İnşaat Alanı	-
Pafite	20K3A
Ada	12576
Parsel	3
Kat Adedi	(YEDİ)
İnşaat Nizamı	BİTİŞİK
T.A.K.S	
K.A.K.S	
Subasman Kotu	5.50 m
Emsal	
Açıklama 1	Emsal yok gematik olarak yapılacaktır. Çıkma katsayısı yok. Asma kat emsal hesabına dahil değildir.
Açıklama 2	Parsel Anakent Merkezi Ticaret alanında kalmaktadır.
Kısıtlama	

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

HERHANGİ BİR RESMİ İŞLEM İÇİN KULLANILAMAZ.

HERTÜRLÜ YAPILACAK OLAN RESMİ İŞLEMLERDE (MİMARİ PROJE, ÖN ONAY, ALIM-SATIM, RUHSAT V.B. GİBİ RESMİ İŞLEMLER) BELEDİYESİNE MÜRACAAT EDİLMESİ ZORUNLUDUR.



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	
Tipi:	İdari Bina / Kamu
İnşaat Ruhsat Tarihi:	7.2.1991
Tamamlanma Tarihi:	
Toplam Alan:	2.725,66
Ada/Parcel/Plot:	12576 / 3 / 37
UAVT Bina No:	102318177
Adres:	ANTALYA/ŞARAMPOL BİNASI TAHLİPAZARI MAH. ŞARAMPOL CAD. NO: 68 MURATPAŞA/ANTALYA
Sahibinin Adı Soyadı:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Belgenin	
Veriliş Tarihi:	4.12.2020
Geçerlilik Tarihi:	4.12.2030
Performans Sınıfı:	C
Emisyon Sınıfı:	C



ENERJİ PERFORMANSI

TÜKETİM

ORAN

A	0 - 39
B	40 - 79
C	80 - 99
D	100 - 119
E	120 - 139
F	140 - 174
G	175 - ..

Değer

89

SERA GAZI EMİSYONU

TÜKETİM

ORAN

A	0 - 39
B	40 - 79
C	80 - 99
D	100 - 119
E	120 - 139
F	140 - 174
G	175 - ..

Değer

86

YENİLENERLİR ENERJİ KULLANIM

ORAN

% 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENERLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birim (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birim (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	123.300,09	70,84	0,00	0,00	C
Isıtma	36.389,50	20,91	0,00	0,00	F
Sıhhi Sıcak Su	16.964,63	9,75	0,00	0,00	D
Soğutma	32.216,50	18,51	0,00	0,00	B
Havalandırma	3.467,11	1,99			D
Aydınlatma	34.262,35	19,68			C
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	
Numarası:	M2907E54A205F
Veriliş Tarihi:	4.12.2020
Son Geçerlilik Tarihi:	4.12.2030
İptal Edilen EKB No:	

Belge Düzenleyenin	
Adı Soyadı:	İSMAIL CALAYIR
Firması:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Sertifika No:	Ssz-34-0065
İmza:	

Kare Kod



Formda 1/17



FORM

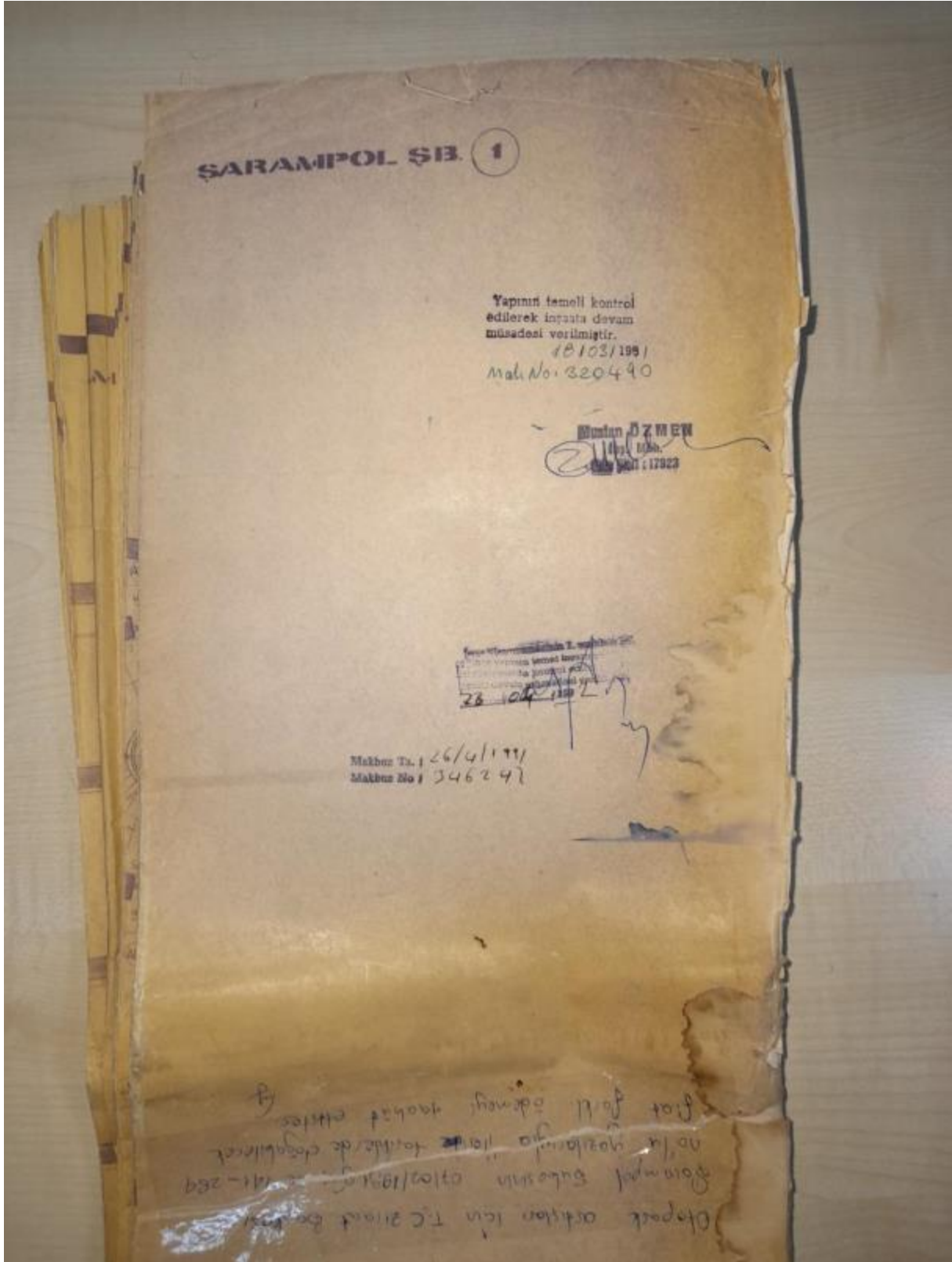
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

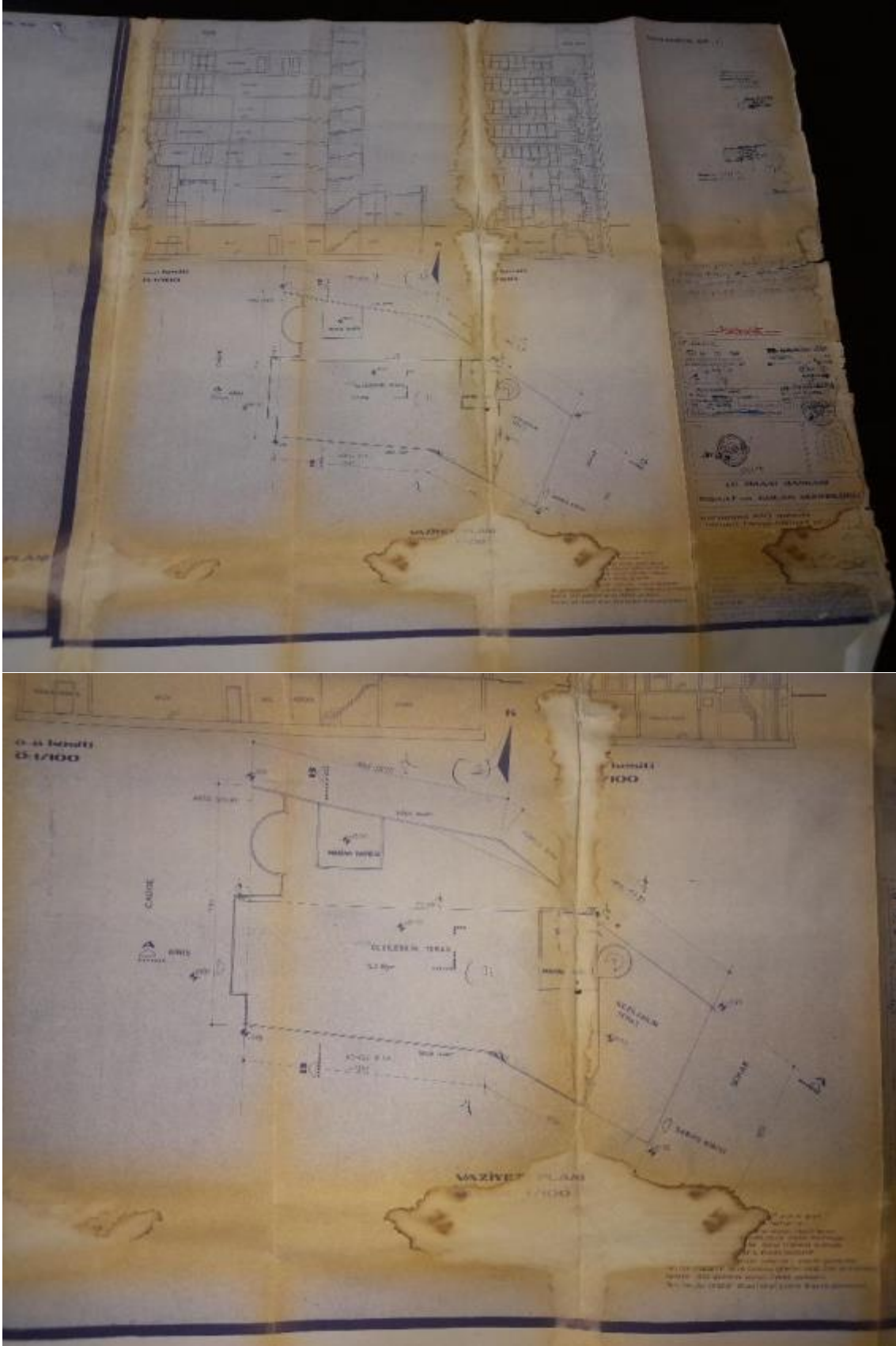
Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

61



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

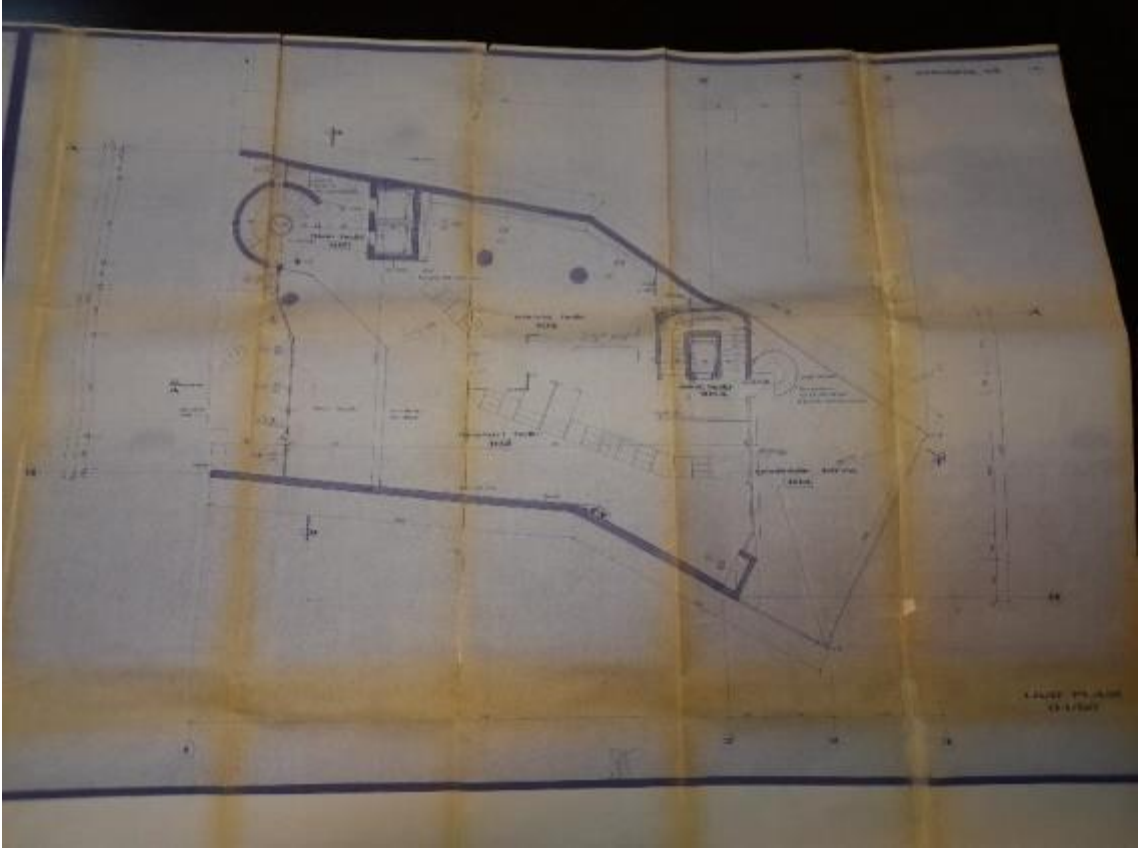
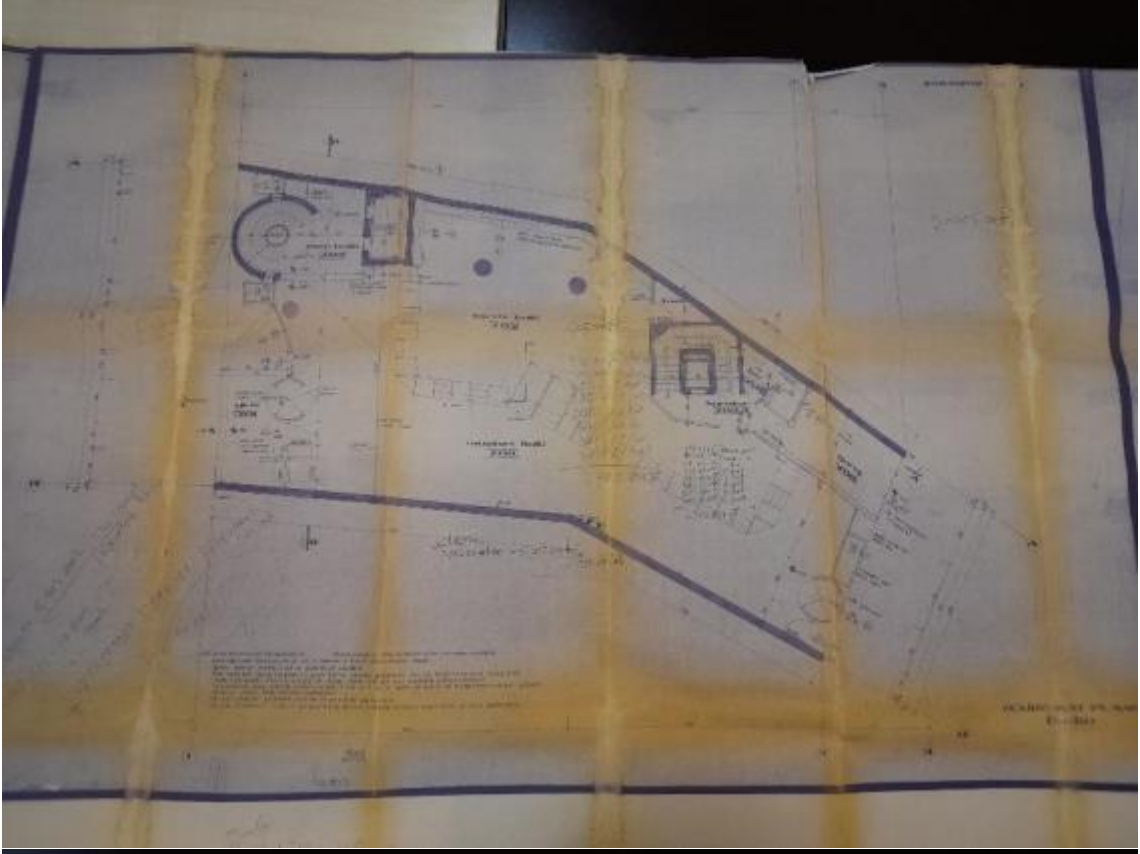
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

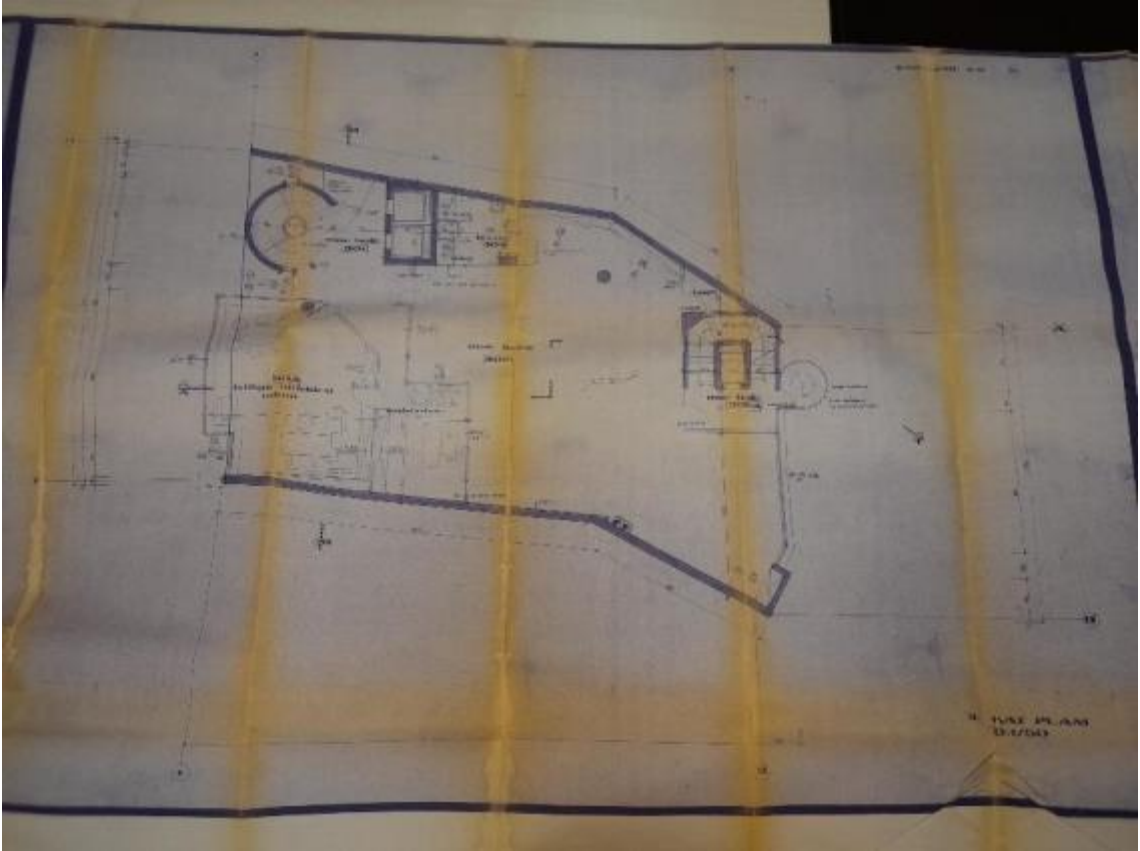
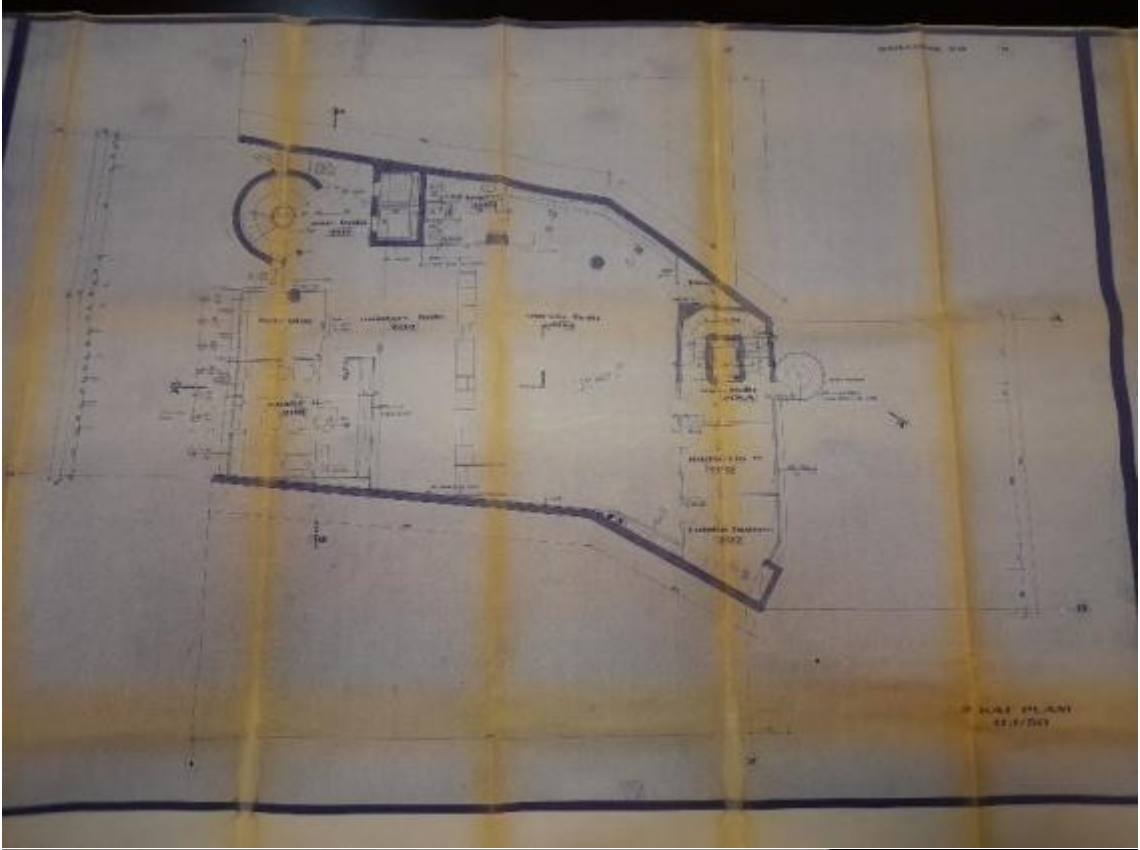
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

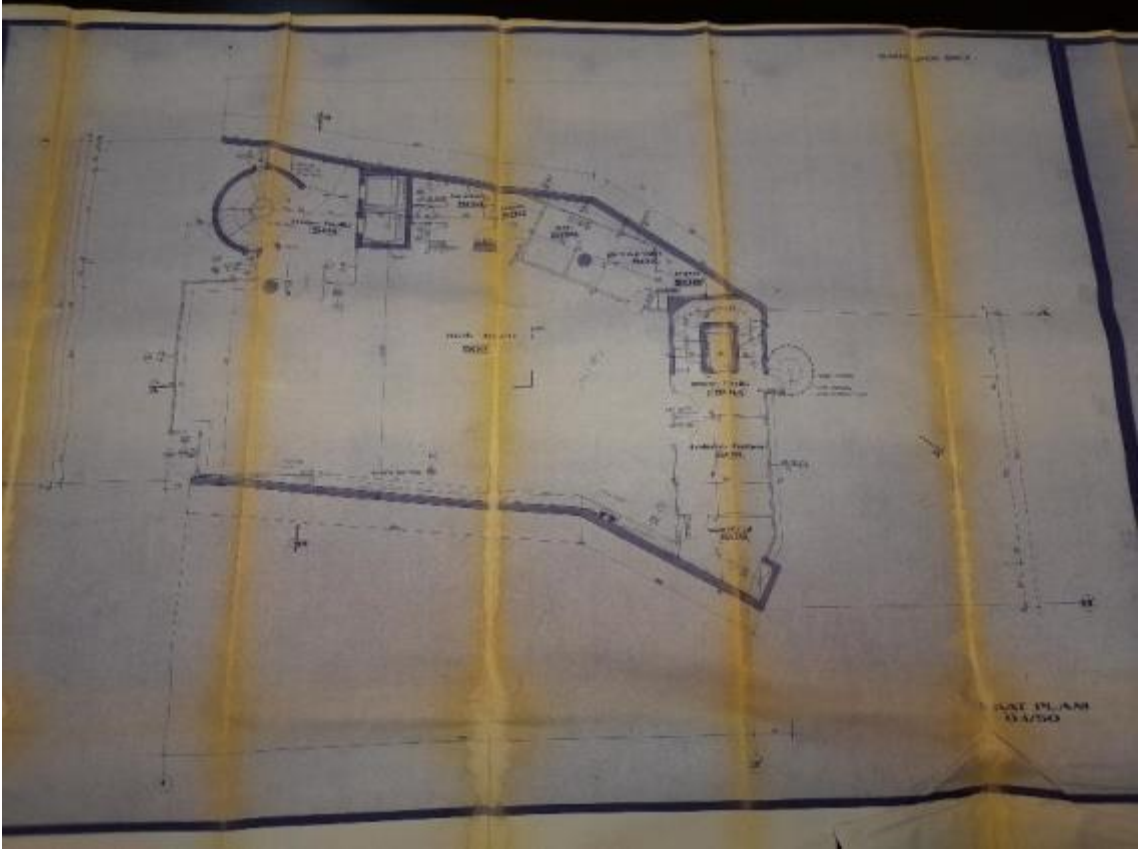
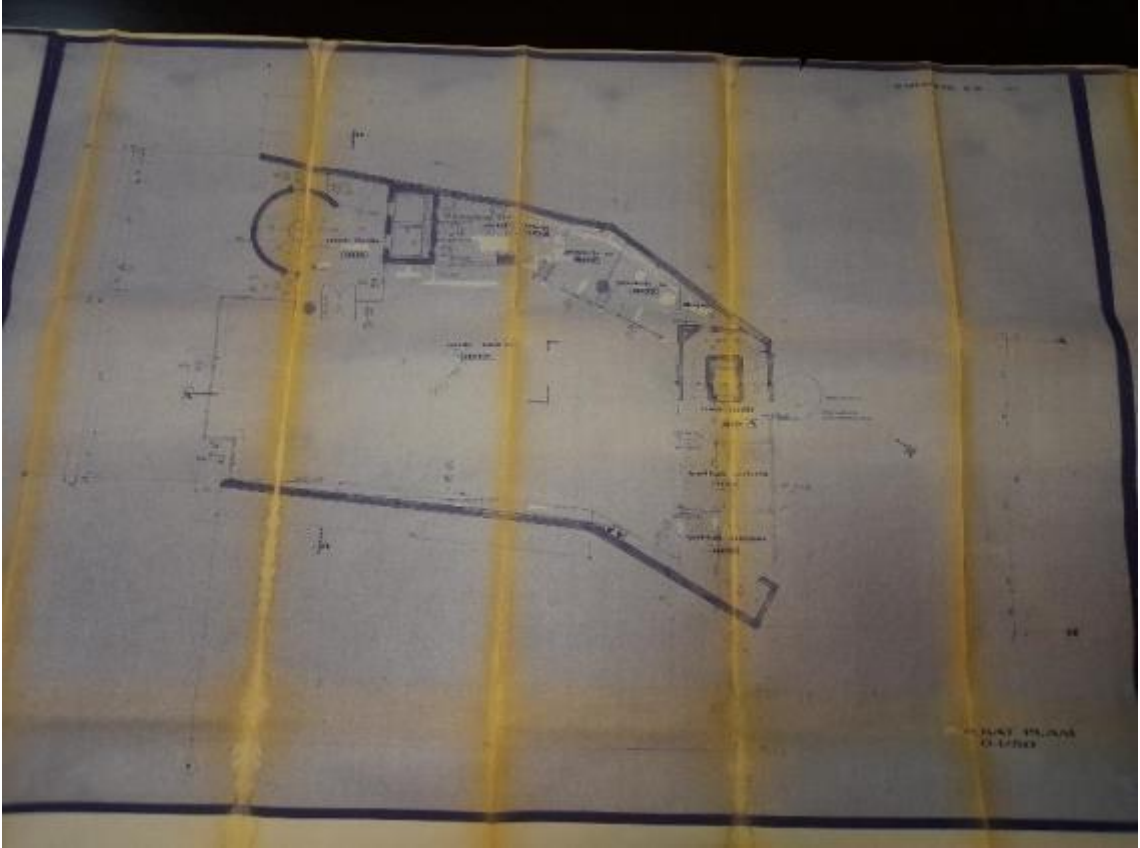
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

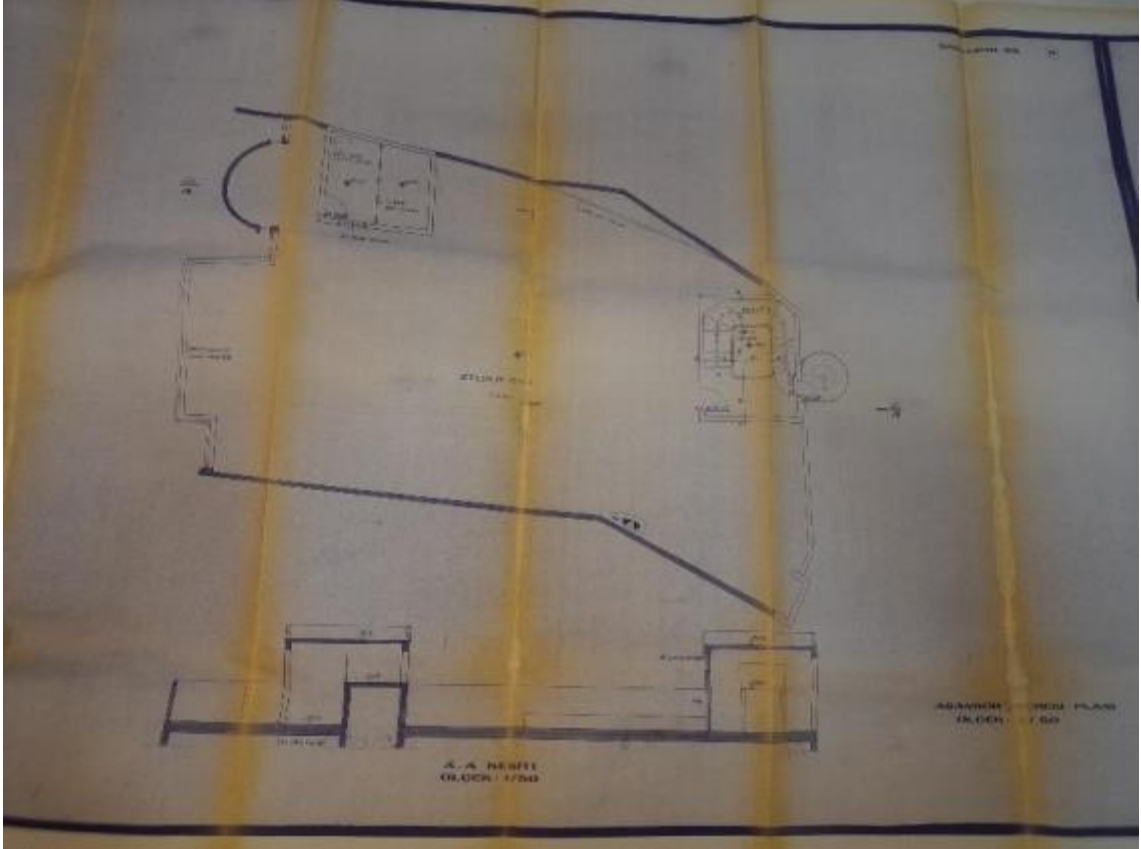
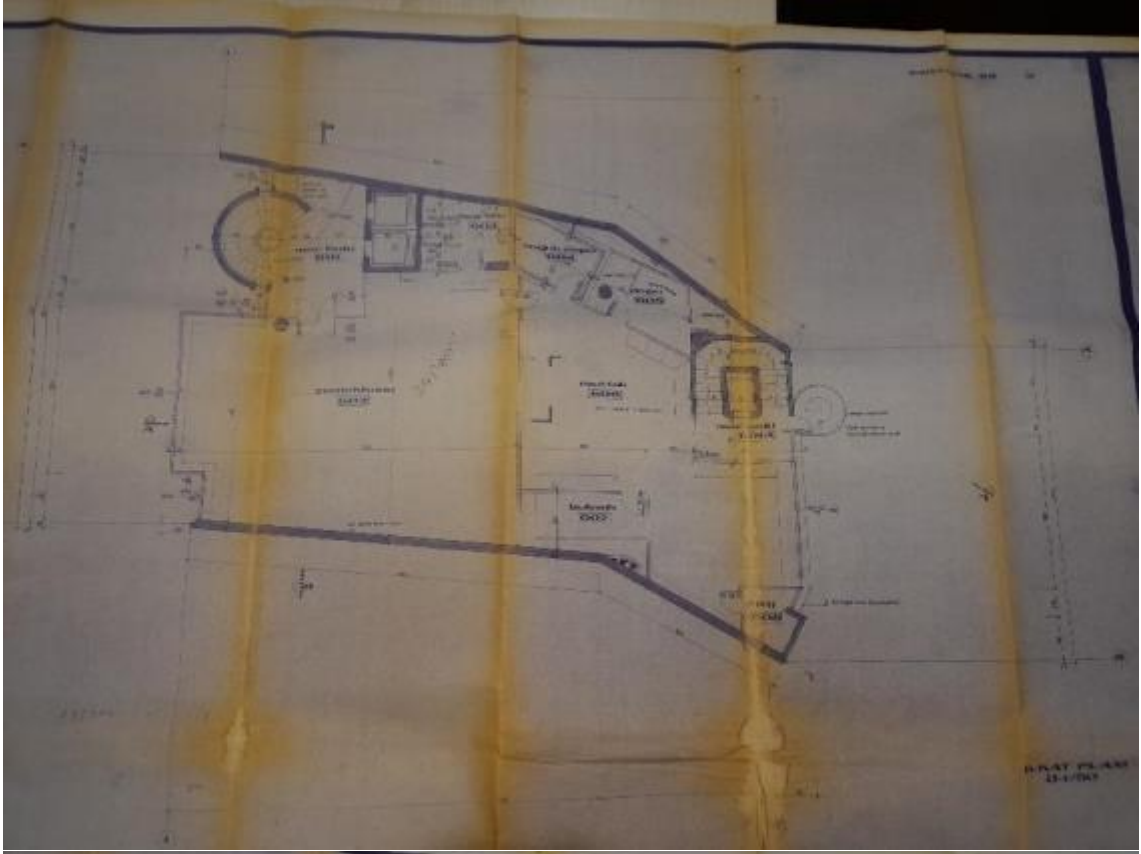
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

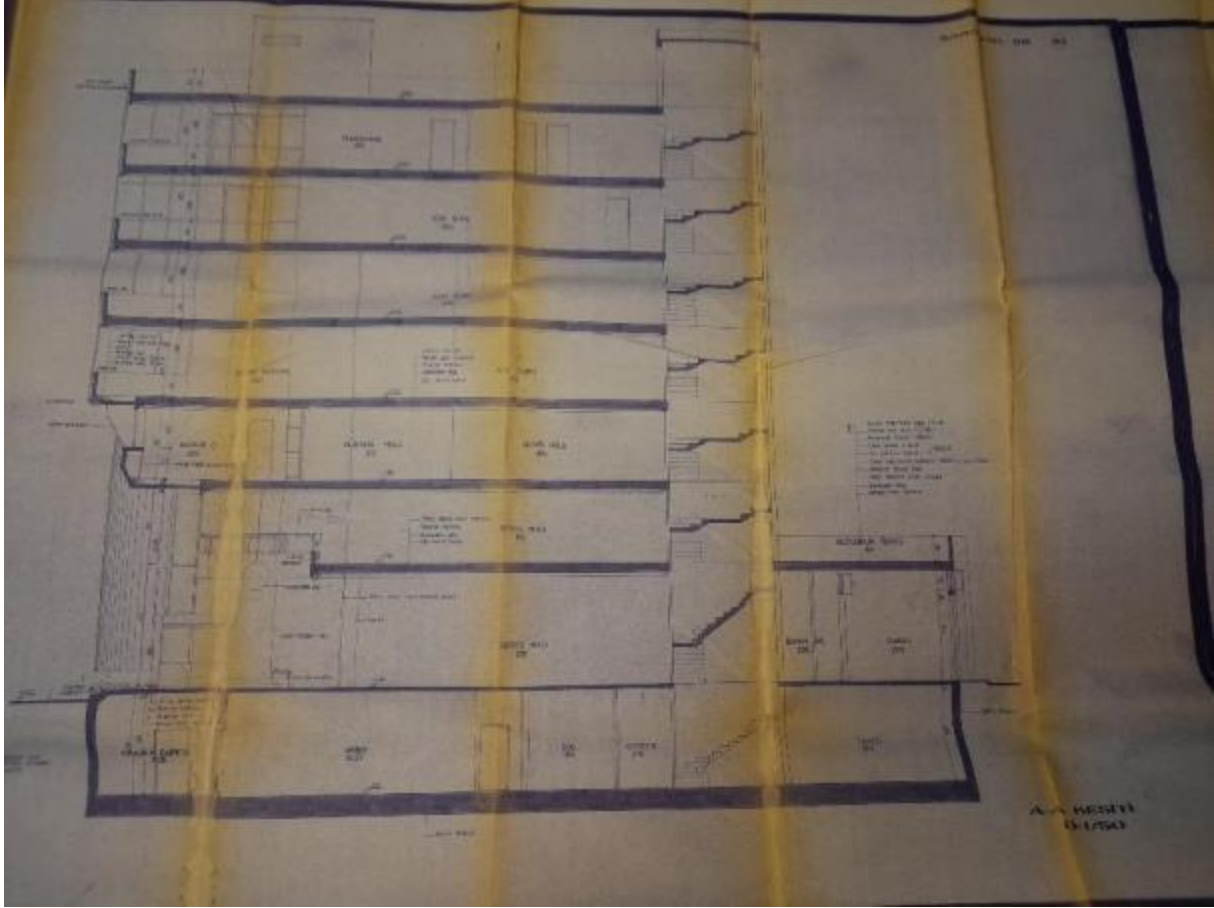
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 18-12-2021-21:36

webtapu
tapu için kolayca

Kayıd Oluşturan: MUSTAFA CAN KÜÇÜKKARAASLAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174621901938	20211218-1531-F02213	90193

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	12576/3
Taşınmaz Kimlik No:	16920889	AT Yüzölçümü(m2):	399.00
İl/İlçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TAHİLPAZARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞARAMPOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/605	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGIR ZİRAAT BANKASI BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 2

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	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 İstanbul ticaret sicili müdürlüğü nün) Tarih: 03/07/2020 Sayı: 53818-108660(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Muratpaşa - 13-07-2020 10:42 - 27266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528602267	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	399.00	399.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 13-07-2020 27446	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oFbm_a9nOR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Sipariş Bilgileri

Adres Bilgisi

Konu: Tapınma Talebi - İnceleme

Adres: Antalya / Muratpaşa / Tahir Paşazade Mahallesi / Şarmpol (Caddesi) / 68 - Kamu - Bina Ana Girişi - Binmenin - Kullanım Amacı: Banka Şubesi - Tip: Kamu - Durum: Binmenin

İzlem:

Harita Görüntüleme:

NÜFUS ve NİSANLAMA BİLGİLERİ

ANTALYA / MURATPAŞA / TAHİR PAŞAZADE MAHALLESİ / ŞARMPOL (Caddesi) / 68 - Kamu - Bina Ana Girişi - Binmenin - Kullanım Amacı: Banka Şubesi - Tip: Kamu - Durum: Binmenin

Harita Görüntüleme:

Nüfus Bilgileri					Bağımsız Bölüm Bilgileri									
Kimlik No	Ada	Parsel	Posta Kodu	Nüfus Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tape No	
102310177	12576	00	-	-	Bina Ana Girişi	TC ZIRAAT BANKASI	ZIRAAT BANKASI	00	1355815133	-	Banka Şubesi	Kamu	Binmenin	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No: 1355815133

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

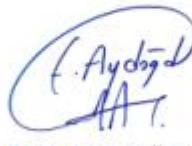
Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

ÖZGEÇMİŞLER

Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Mehmet AKKOYUN			
Eğitim Durumu: Süleyman Demirel Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi / Jeofizik Mühendisliği			
SPK Lisans No: 407558			
Mesleği ve Görev Unvanı: Jeofizik Mühendisi / Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	2005/2010	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Proline Mimarlık Ltd. Şti.
2-	2010/-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 31.10.2019	Belge No: 2019-01.2106
Sayın Mehmet AKKOYUN (T.C. Kimlik No: 34150923704 - Lisans No: 407558)	
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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Etiler Kurulu

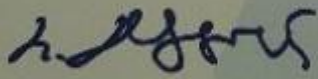
Tarih : 03.01.2018 No : 407558

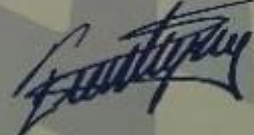
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mehmet AKKOYUN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Dinçer KARAÇAY			
Eğitim Durumu: Çanakkale 18 Mart Üniversitesi –Kamu Yönetimi			
SPK Lisans No: 404174			
Mesleği ve Görev Unvanı: Lisanslı Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	2007-...	Sorumlu Değerleme Uzmanı –Genel Müdür	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019 Belge No: 2019-01.1757

Sayın Dinçer KARAÇAY
(T.C. Kimlik No: 14120541626 - Lisans No: 404174)

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



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kuruludur

Tarih : 24.03.2015

No : 404174

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

Dinçer KARAÇAY

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr