



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

KAHRAMANMARAŞ İLİ, DULKADİROĞLU  
İLÇESİ, YENİŞEHİR MAHALLESİ  
4 ADA 1 PARSEL'DE KAYITLI  
ARSA

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	02.11.2020
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkul Gayrimenkulün Adresi</b>	Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir Mah, 4 Ada 1 Parselde kain ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ' ne ait arsa İsmetpaşa Mah. 36018 Sokak, No: 2A Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ
<b>Değerleme Tarihi</b>	18.12.2020
<b>Rapor Tarihi Ve Numarası</b>	23.12.2020 ZGYO-6
<b>İmar Durumu</b>	Dulkadiroğlu Belediyesi 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiŐtir.
<b>Arsa Yüzölçümü</b>	699,67 m2
<b>YapılaŐmaların Kapalı Alanı</b>	Parsel üzerinde 2 Bodrum kat, Zemin kat, Asma Kat, 4 Normal kat seviyesinde yapı bulunmaktadır.
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Tolga SARIKCI (Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Deniz Arslan (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 05.11.2020 – ZGYO-6

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ő.**

Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi  
No:48 Kat:8-9 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir Mah, 4 Ada 1 Parsel' de "Arsa" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiŐ, gerekli tüm araŐtırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Tolga SARIKCI ve Deniz ARSLAN tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 23.12.2020 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü Şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir Mah, 4 Ada 1 Parselde kâin ana gayrimenkulde "Arsa" vasıflı taşınmaz için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ő.**



## 1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
  - Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
  - Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
  - Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
  - Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
  - Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
  - Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
    - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
    - Değer takdirinin miktarı,
    - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
    - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
  - Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
  - Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı tebliğ formatı kapsamındadır.
- Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1

#### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi Ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

### BÖLÜM 2

#### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı Ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

### BÖLÜM 3

#### 3- DEğERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Őema Vb Dokümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı ( Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

## **BÖLÜM 4**

### **4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

4-7-2 Olumsuz Faktörler

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi

4-11 Maliyet Oluşumları Analizi

4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması

4-13 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

4-14 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4-15 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

4-16 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

4-17 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

5-2 Asgari Bilgilerden Raporla Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

5-3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6-2 Nihai Değer Takdiri

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

## **EKLER**

## **BÖLÜM 1**

### **1-RAPOR BİLGİLERİ:**

#### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor şirketimiz tarafından 23.12.2020 tarihinde ZGYO-6 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### **1-2 Rapor Türü**

Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ekinde belirtilen Formatı ve SPK'nın ilgili düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ,) kapsamındadır.

#### **1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı**

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Tolga SARIKCI (SPK Lisans No: 409155) ve ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203 tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No: 400132 tarafından kontrol edilmiştir.

#### **1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı**

Değerleme tarihi 18.12.2020 olup, değer geçerli olduğu tarih 23.12.2020 'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu standardında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutardır.

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 23.12.2020'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

## 1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında imzalanan 02.11.2020 tarihli sözleşmedir.

## BÖLÜM 2

### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

#### 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 1.050.000.- TL dir. Adresi: Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.



Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve bağımsız değerlendirme uzmanları ile hizmet vermektedir. Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

## 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur. Adresi: Sahrayı Cedid Mahallesi, Atatürk Caddesi No: 48, Kat: 8-9, 34734 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul'dur.

Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	20,29
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	2.805.995.871	79,71
Toplam		3.520.215.000	100

Ticaret Sicil Bilgileri

### UNVAN

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### ADRES

Sahrayı Cedid Mah. Atatürk Cad. Kozyatağı No:48 / 8-9,34734 Kadıköy / İSTANBUL

### TESCİL TARİHİ

01.11.2016

### İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

### SİCİL NUMARASI

54300-5

### MERSİS NUMARASI

0998083652500016

## TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

Not: Müşteri bilgileri, şirketin resmi internet sitesi <http://www.ziraatgyo.com.tr> adresinden edinilmiştir.

### 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Tapu kaydında Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir Mah, 4 Ada 1 Parsel, 699,67 m2 arsa üzerinde tescilli taşınmazın Pazar Değerinin incelenmesini ve değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığının tespiti (onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı) istemiştir.

## BÖLÜM 3

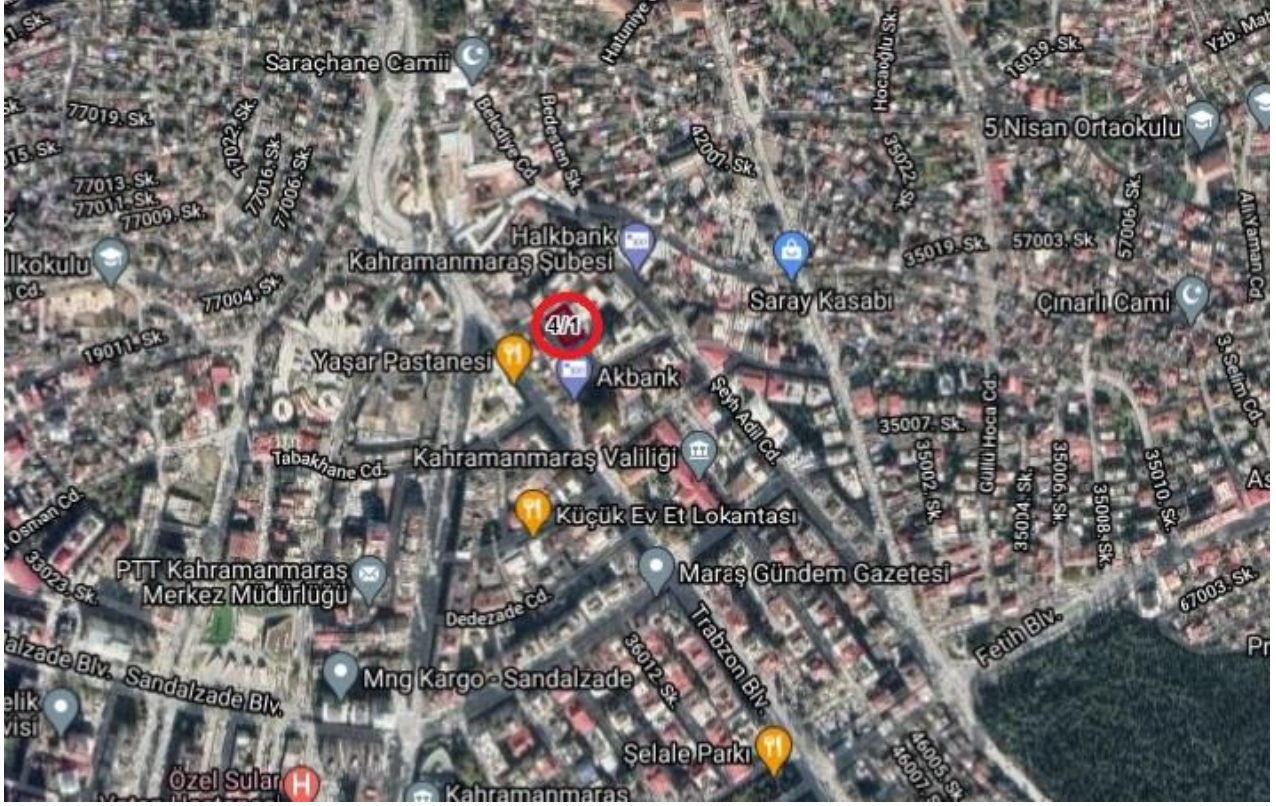
### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

#### 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Rapor konusu taşınmaz İsmetpaşa Mah. 36018 Sokak, No: 2A Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ posta adresinde konumlanmıştır.

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi İsmetpaşa Mahallesi sınırları içerisinde Garajlar Caddesi, 36018 Sokak üzerinde yer alan 4 ada 1 parselde konumlu taşınmazdır. Dulkadiroğlu İlçesi, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi' ne bağlı merkez ilçelerinden biridir. Batısında Onikişubat, güneyinde Türkoğlu, doğusunda Pazarcık ve Çağlayancerit, kuzeyinde Ekinözü ilçeleri ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 1.313,58 km<sup>2</sup>'dir. Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi'nde toplam 101 mahalle bulunmaktadır.

Değerleme konusu 4 ada 1 parselin CBS görüntüsü:



### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

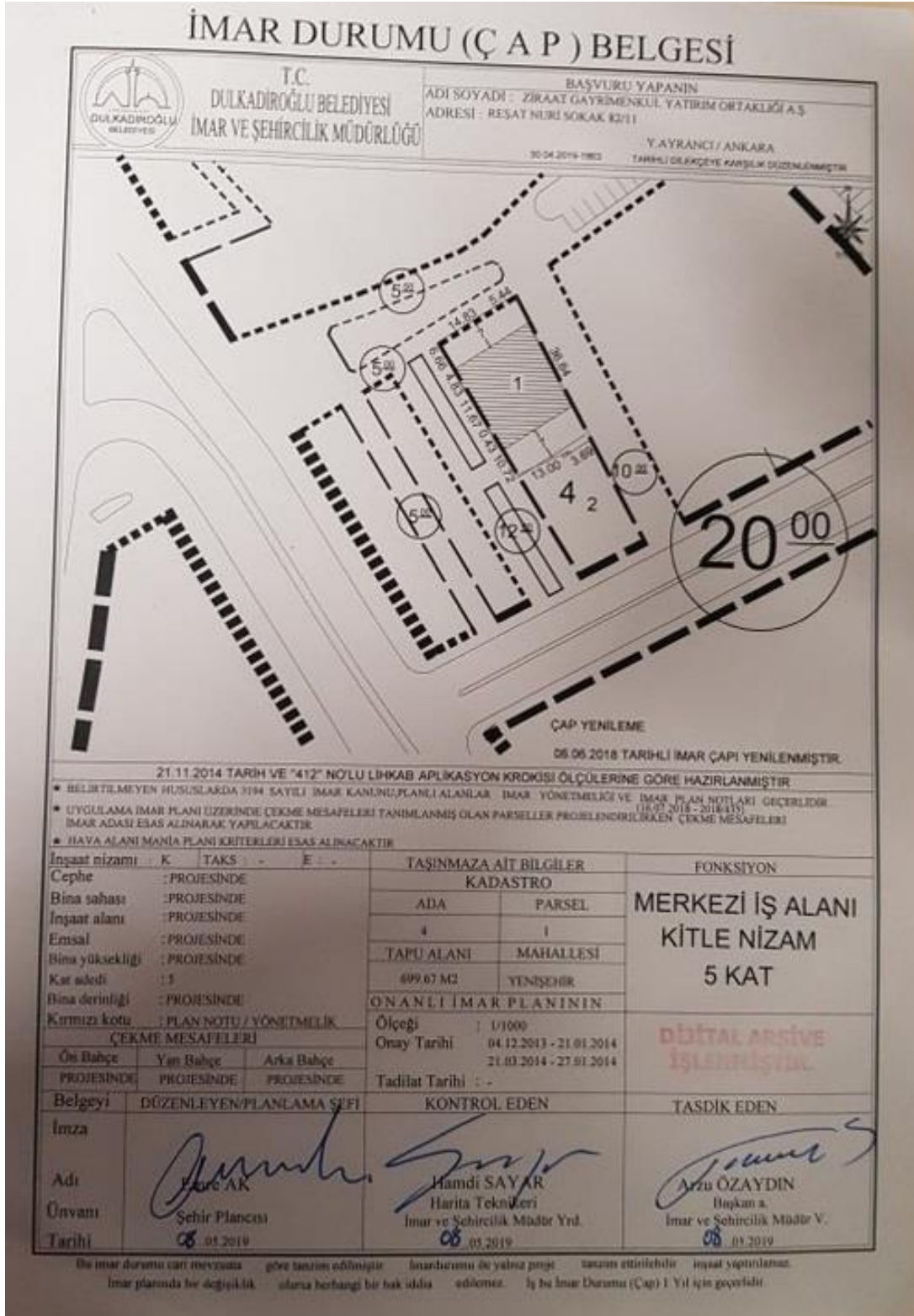
İli : Kahramanmaraş  
İlçesi : Dulkadiroğlu

Mahallesi : Yenişehir  
Pafta No : -  
Ada : 4  
Parsel : 1  
Arsa Alanı : 699,67 m<sup>2</sup>  
Mülk Sahibi : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ ( 1/1 )

### **3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Őema Vb Dokümanlar**

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ekinde sunulmuştur.

1/1000 ölçekli İmar Planı Dahilinde Görünümü



\* Değerleme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, kitle nizam – 5 kat yapılaşma koşullarına haiz olup merkezi iş alanlı lejantlıdır. Parselin terki bulunmamakta olup, Maks Taks: 1,00 olduğu belirlenmiştir.

#### Yasal İncelemeler;

Değerleme konusu parselde ait mimari proje incelenmiştir.

Parsel üzerinde 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat, 4 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı betonarme – karkas yapı projelendirilmiştir.

Bağımsız bölüm tayin edilen projeye göre taşınmazın 2. Bodrum katında ortak alanlar, 1. Bodrum katında, 1 bağımsız bölüm numaralı Ziraat Şube devamı ve 2 bağımsız bölüm numaralı P.G.M. devamı, zemin katında, 1 bağımsız bölüm numaralı Ziraat Şube ve 2 bağımsız bölüm numaralı P.G.M., asma katta, zemin katta yer alan bağımsız bölüm devamları, 1. Normal katta, 2 bağımsız bölüm numaralı P.G.M. devamı ve 3 bağımsız bölüm numaralı Girişimci Şube, diğer normal katlarda her katta dörder adet ofis olmak üzere toplam 15 adet bağımsız bölüm tayin edilmiştir.

Yine ayrı ayrı irdelenecek olur ise;

- 1 bağımsız bölüm numaralı Ziraat Şube bölümünün 1. bodrum katı sistem odaları, kiralık kasa bölümleri, antre, hol ve arşiv bölümlerinden oluşmakta olup brüt 105 m<sup>2</sup> alandan, zemin katı atm, müşteri holü, banko, operasyon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 205 m<sup>2</sup> alandan, asma katı müdür odası, müşteri holü, bireysel ve girişimci bölümleri, çay ocağı ve wc bölümlerinden oluşmakta olup brüt 145 m<sup>2</sup> alanlıdır. 1 bağımsız bölüm numaralı Ziraat Şube isimli taşınmaz toplam brüt 455 m<sup>2</sup> alanlıdır.
- 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz P.G.M. bölümünün 1. bodrum katı, arşiv, soyunma odası, mescit, wc, sistem odası bölümlerinden oluşmakta olup brüt 125 m<sup>2</sup> alandan, zemin katı, Atm, P.G.M. güvenlik şoför, PGM giriş holü bölümlerinden oluşmakta olup brüt 100 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır. Asma katı merkez bankası para sayma bölümü, kasa, kat holü bölümlerinden oluşmakta olup brüt 33 m<sup>2</sup> alanlıdır. 1. normal kat, PGM ofisi, yönetici odası, kat holü, para sayma bölümlerinden oluşmakta olup brüt 95 m<sup>2</sup> alanlıdır. 2 bağımsız bölüm numaralı P.G.M. isimli taşınmaz toplam brüt 353 m<sup>2</sup> alanlıdır.
- 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz Girişimci Şube bölümü, 1. Normal katta konumlu olup operasyon, müdür odası, müşteri holü, arşiv bölümlerinden oluşmakta olup brüt 250 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.
- 4 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup brüt 63 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.
- 5 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup brüt 65 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.
- 6 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup brüt 72 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.
- 7 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup brüt 86 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.
- 8 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup brüt 63 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.
- 9 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup brüt 65 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.

- 10 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup brüt 72 m2 alandan oluşmaktadır.
- 11 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup brüt 86 m2 alandan oluşmaktadır.
- 12 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup brüt 63 m2 alandan oluşmaktadır.
- 13 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup brüt 65 m2 alandan oluşmaktadır.
- 14 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup brüt 72 m2 alandan oluşmaktadır.
- 15 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup brüt 86 m2 alandan oluşmaktadır.

Ayrıca projesine göre taşınmazın 2. Bodrum katı brüt 376 m<sup>2</sup>, 1. Bodrum katı brüt 376 m<sup>2</sup>, zemin katı brüt 407 m<sup>2</sup>, asma katı brüt 285 m<sup>2</sup>, 1. Normal kat brüt 458 m<sup>2</sup>, 2. Normal kat brüt 458 m<sup>2</sup>, 3. Normal kat brüt 458 m<sup>2</sup>, 4. Normal kat brüt 458 m<sup>2</sup> alandan oluşmakta olup toplam 3.276 m<sup>2</sup> alanlı olarak projelendirilmiştir.

- Dulkadiroğlu Belediyesi imar arşivinde incelenen dosyası içerisinde 30.07.2019 tarih, 212 sayılı yapı ruhsatı, 10.02.2020 tarih, 25 sayılı su basman vizesi düzenlenmiştir. Düzenlenen ruhsat 15 adet bağımsız bölüm için, yol kotu altı kat sayısı 2, yol kotu üstü kat sayısı 5 olarak 4B yapı sınıfı için düzenlenmiştir.
- Dulkadiroğlu Belediyesi'nde incelenen arşiv dosyası içerisinde zabıt ve cezai işlem evrakı görülmemiştir.

### **3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

02.11.2020 tarihinde saat 17:33 Takbis uygulamasından alınan ve raporda sunulan belgelere göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidat bilgileri bulunduğu tespit edilmiştir.

-Beyan: Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.( Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi) ( 16.07.2019 tarih, 13286 sayı )

-Beyan: 4 ada 1 parsel parseldeki binanın 7,79 m2 lik kısmı 1 nolu parsel üzerinde bulunan bina yola tecavüzlüdür.( Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)

Not: Yapılan incelemede konu tecavüz beyanının geçerliliğini yitirdiği beyan edilmiştir.

Takbis belgesi raporumuz ekinde sunulmuştur.

### **3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,**

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne proje olarak bulunmasında engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

### **3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)**

Değerleme konusu taşınmaza ait 30.07.2019 tarih, 212 sayılı yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Düzenlenen ruhsat 15 adet bağımsız bölüm için, yol kotu altı kat sayısı 2, yol kotu üstü kat sayısı 5 olarak 4B yapı sınıfı için düzenlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait incelenen mimari projesine göre taşınmazın 2. Bodrum katı brüt 376 m<sup>2</sup>, 1. Bodrum katı brüt 376 m<sup>2</sup>, zemin katı brüt 407 m<sup>2</sup>, asma katı brüt 285 m<sup>2</sup>, 1. Normal kat brüt 458 m<sup>2</sup>, 2. Normal kat brüt 458 m<sup>2</sup>, 3. Normal kat brüt 458 m<sup>2</sup>, 4. Normal kat brüt 458 m<sup>2</sup> alandan oluşmakta olup toplam 3.276 m<sup>2</sup> alanlı olarak projelendirilmiştir. Yapılan incelemede taşınmazın projesine göre uygun inşa edilmekte olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz %45 inşaat seviyeli durumdadır.

İncelenen mimari projesinde taşınmaz 15 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlara ayrılmış olup halihazırda kat irtifakı kurulmamıştır.

- 1 bağımsız bölüm numaralı Ziraat Şube bölümünün 1. bodrum katı sistem odaları, kiralık kasa bölümleri, antre, hol ve arşiv bölümlerinden oluşmakta olup 105 m<sup>2</sup> alandan, zemin katı atm, müşteri holü, banko, operasyon bölümlerinden oluşmakta olup 205 m<sup>2</sup> alandan, asma katı müdür odası, müşteri holü, bireysel ve girişimci bölümleri, çay ocağı ve wc bölümlerinden oluşmakta olup 145 m<sup>2</sup> alanlıdır. 1 bağımsız bölüm numaralı Ziraat Şube isimli taşınmaz toplam 455 m<sup>2</sup> alanlıdır.
- 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz P.G.M. bölümünün 1. bodrum katı, arşiv, soyunma odası, mescit, wc, sistem odası bölümlerinden oluşmakta olup 125 m<sup>2</sup> alandan, zemin katı, Atm, P.G.M. güvenlik şoför, PGM giriş holü bölümlerinden oluşmakta olup 100 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır. Asma katı merkez bankası para sayma bölümü, kasa, kat holü bölümlerinden oluşmakta olup 33 m<sup>2</sup> alanlıdır. 1. normal kat, PGM ofisi, yönetici odası, kat holü, para sayma bölümlerinden oluşmakta olup 95 m<sup>2</sup> alanlıdır. 2 bağımsız bölüm numaralı P.G.M. isimli taşınmaz toplam 353 m<sup>2</sup> alanlıdır.
- 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz Girişimci Şube bölümü, 1. Normal katta konumlu olup operasyon, müdür odası, müşteri holü, arşiv bölümlerinden oluşmakta olup 250 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.
- 4,8,12 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup her biri 63 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.
- 5,9,13 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup her biri 65 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.
- 6,10,14 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup her biri 72 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.
- 7,11,15 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup her biri 86 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.

### **3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi**



Yürürlükteki mevzuata göre binanın mevcut haliyle de GYO portföyüne proje olarak alınmasında engel bulunmadığı görüşündeyiz.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği 22.madde b bendinde *"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."* anılan yapının yürürlükteki Mevzuata uygun olarak inşa edilmekte olması ve belgelerinin eksiksiz olması sebebiyle GYO Portföyünde proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

### **3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştiği Denetimler Hakkında Bilgi.**

Dulkadiroğlu Belediyesi' nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın **denetime tabi olmadığı, yapı denetim firmasının bulunmadığı tespit edilmiştir.**

## **BÖLÜM 4**

### **4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

#### **4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu taşınmaz Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi sınırları içerisindedir.

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi sınırları içerisinde, Garajlar Caddesi, 36018 Sokak, No: 2A posta adresinde konumlu taşınmazdır. İlçeye bağlı mahallelerin toplam sayısı 101' dir. Yüzölçümü olarak 1.313.58 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. İlçemizin güneyinde Türkoğlu, güneydoğusunda Pazarcık, doğusunda Çağlayancerit ve kuzeyinde Ekinözü ile Nurhak ilçeleri ile sınırdır.

Dulkadiroğlu Belediyesi 37-38 kuzey paralelleri ile 36-37 doğu meridyenleri arasında yer alır. İlçemiz deniz seviyesinden 568 m. yükseklikte olup, kuzey kesimleri dağlıktır. Yeryüzü şekilleri genellikle Güneydoğu Torosların uzantıları olan dağlarla bunlar arasında kalan çöküntü alanlarından oluşmaktadır. İlçenin kuzeydoğusundaki bu dağ kütlesi, 2.815 m' ye dek yükselir. Engizek Dağı, Göksu Vadisi'yle kuzeyindeki Nurhak Dağları'ndan; çukur bir alanla da güneyindeki Ahır Dağı'ndan ayrılır. Doğu - batı doğrultusunda uzanan bu dağ da Güneydoğu Toroslar'ın bir uzantısıdır. Engizek Dağı'nın yapısında permo-karbonifer şistleri ve yeşil kayaçlar egemendir. Engizek dağı büyük ölçüde doğal bitki örtüsünden yoksundur. İl genelinde diğer başlıca dağlar şöyledir; Binboğa Dağları (2.942 m), Delihöbek Dağı (2.338 m) ve Ahır Dağı'dır (2.301

m). İlçe merkezinin 23 km kuzeydoğusunda, Erkenez çayı üzerinde inşa edilmekte olan Ayvalı barajı ile, Kahramanmaraş'a içme, kullanma ve endüstri suyu olarak yılda 52 hm<sup>3</sup> su verilmesi planlanmaktadır.

Pazarcık Küçüknacar köyü mevkiinden doğan Erkenez Suyu, Maraşaltı Ovası'nı suladıktan sonra Aksu Irmağı'na kavuşur.

Bertiz-Ağabeyli mevkiinden doğan Ağabeyli Çayı Ağabeyli ve Himmetli yakınlarından geçerek batıya doğru akar. Ahırdağı'nın kuzeyinde Menzelet Baraj gölüne dökülür.

Beşenli Köyü mevkiinden doğan Kısık Deresi Pazarcık Sakarya Köyü yakınlarından geçerek Aksu Irmağı'na kavuşur.

İlçemiz üç ayrı coğrafi bölgenin (Akdeniz Bölgesi, Doğu Anadolu Bölgesi, Güneydoğu Anadolu Bölgesi ) birbirine en çok yaklaştığı alanda yer alır. Coğrafi konumu ve diğer faktörlerinde etkisi ile üç farklı iklim tipi arasında bozulmuş Akdeniz iklimine daha yakın bir iklim özelliği gösterir. Kuzeye doğru gidildikçe yükseltiye bağlı olarak tamamen karasal iklim özellikleri görülür.

İlçe merkezinin yıllık ortalama sıcaklık değeri 16.8 °C aylık minimum sıcaklık ortalamalarının en düşük olduğu ay OCAK ve minimum ortalama sıcaklık değerleri 12 °C dir. Aylık minimum sıcaklık ortalamalarının en yüksek olduğu ay AĞUSTOS ve minimum ortalama sıcaklık değerleri 35.9°C dir. Yıllık ortalama sıcaklıklar güneyden-kuzeye, batıdan doğuya doğru yükseltiye bağlı olarak karasallığın da etkisiyle bariz bir şekilde azalma göstermektedir.



#### 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri

Temel ekonomik büyüklüklere dair Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yayınladığı istatistikler baz alınmıştır.

#### TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER 2020

	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim
<b>Reel Kesim</b>					
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)	-9,9				
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)	1.041.643				
GSYH (Milyon \$)	153.180				
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	0,4	4,5	10,4		
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	66,0	70,7	73,3	74,6	75,4
<b>İşgücü</b>					
İstihdam (Bin Kişi)	26.531	27.263			
İşgücüne Katılım Oranı	49,0	50,3			
İşsizlik Oranı	13,4	13,4			
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	15,9	15,9			
<b>Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi</b>					
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-2.940	-1.943	-4.631		
Cari İşlemler Dengesi / GSYH					
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-2.063	-1.978	-5.347		
İhracat (FOB, Milyon \$)	13.450	14.886	12.464		
İthalat (CIF, Milyon\$)	16.310	17.708	18.742		
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-12	-241	-374		
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	1.391	-254	1.973		

Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	5.273	-3.377	-1.482		
<b>Kamu Maliyesi</b>					
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)					
Gelir	455.411	541.940	650.506	729.422	
Gider	564.862	681.087	761.432	870.013	
Faiz Dışı Gider	493.605	601.374	669.818	762.189	
Denge	-109.450	-139.147	-110.926	-140.591	
Faiz Dışı Denge	-38.193	-59.433	-19.312	-32.767	
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)					
Denge					
Faiz Dışı Denge					
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)					
	1.641	1.721	1.810	1.863	
GSYH'ye Oran					
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)					
	983,9	1046,7	1098,5	1105,7	
GSYH'ye Oran					
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)					
	657,4	674,4	712,0	757,1	
GSYH'ye Oran					
<b>Mali Piyasalar</b>					
Bankacılık Sektörü					
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)					
	19,5	19,2	19,3	19,4	
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)					
	-2.778	-6.838	-378	-1.207	-713
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)					
	4,4	4,2	4,1	4,1	
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)					
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	39,4	44,3	41,3	43,0	44,7
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	39,0	43,3	39,9	41,1	42,4

Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.247.074	3.373.946	3.473.289	3.521.745	3.657.411
Faiz Oranları (Yüzde)					
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama )	-	-	-	-	-
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	6,75	6,75	6,75	8,75	8,75
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	9,75	9,75	9,75	11,75	11,75
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	8,25	8,25	8,25	10,25	10,25
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	7,62	7,76	10,15	11,12	13,40
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	51.417	46.673	41.594	42.420	42.259
<b>Fiyatlar ve Kurlar</b>					
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	12,62	11,76	11,77	11,75	11,89
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	6,17	8,33	11,53	14,33	18,20
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55
Ortalama Dolar Kuru (TL)	6,81	6,85	7,25	7,51	7,87
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	6,84	6,94	7,31	7,81	8,12
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	7,71	8,15	8,69	9,13	9,60

Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, TÜİK, TCMB, BDDK

#### 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

#### 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz 699,67.m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde konumlu olup üzerine inşa edilen yapı ise toplam brüt 3.276 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.
- Bina, 2 bodrum, zemin, asma, 4 normal kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, 699,67 m<sup>2</sup> alanlı parsel üzerinde 2 bodrum, zemin, asma, 4 normal katlı betonarme yapı inşa edilmekte olduğu yapının halihazırda natamam durumda olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın genel itibarı ile kaba inşaatının tamamlanmış olduğu, duvar örme işlemine henüz başlanmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazda zeminler şap betonu olup, bölme duvarlar kısmen örülü vaziyettedir. Duvarlar sıvasız durumda olup ince işçilik henüz başlanmamıştır. Ayrıca asansör makine dairesi, ray sistemi ve kabin bulunmamaktadır. Taşınmaz %45 inşaat seviyeli durumdadır.

#### 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Bu bağlamda;

<b>Elektrik</b>	:Şebeke
<b>Su</b>	:Mevcut
<b>Kanalizasyon</b>	:Mevcut
<b>Jeneratör</b>	:Proje kapsamında tesis edilecektir.
<b>Su Deposu</b>	: Proje kapsamında tesis edilecektir.
<b>Hidrofor ve Pompalar</b>	:Mevcut
<b>Isıtma-Soğutma Sistemi</b>	:Mevcut
<b>Klima Santralleri</b>	: Proje kapsamında tesis edilecektir.
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Proje kapsamında tesis edilecektir.
<b>Asansörler</b>	: Proje kapsamında tesis edilecektir.
<b>Otoparklar</b>	:Mevcut değildir.

#### 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.

8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.

9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.

10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.

11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.

2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)

4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.

5) Bu rapor " Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

## 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

### 4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Ulaşımı kolay olması
- ✓ Merkezde konumlu olması
- ✓ Ticari potansiyelin yüksek olması

### 4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Yüksek değer arz etmesi sebebiyle potansiyel alıcı kitlesinin kısıtlı olması.
- ✓ Natamam durumda olması
- ✓ Gerek kur ve gerekse de faizlerden kaynaklı sektörel dalgalanmalar.

## 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; yeterli sayıda emsallerin bulunması nedeniyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem ile çıkan sonuçlar uyumlaştırma çalışması ile süperpoze edilerek nihai değere ulaşılmıştır.

### 4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma

unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen komple bina emsallerine rastlanmıştır.

### **İş Yeri Emsalleri:**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmaza aynı cadde üzerinde yer alan 62 m2 zemin, 50m2 asma katlı iş yeri için 1.100.000 TL bedel istenilmektedir. Asma kat m<sup>2</sup> ederi 5.000 TL olarak ön görülmüştür. ( Envar Gayrimenkul 0344 215 44 60 )

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmaza yakın, Trabzon Caddesi üzerinde yer alan, 100 m2 zemin, 100 m2 asma, 70 m2 bodrum kattan oluşan 270 m<sup>2</sup> alanlı iş yeri için 2.250.000 TL bedel istenilmektedir. ( Asma kat değerinin 500.000 TL, bodrum kat değerinin 100.000 TL olarak düşünülmüştür. ) Neva Gayrimenkul: 0344 215 42 42

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer şerefiyede yer alan, 60 m2 alanlı iş yeri için 1.100.000 TL bedel istenilmektedir. Saydemir Gayrimenkul: 0532 595 79 46

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye vakıf emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın konumlu olduğu bölgede zemin kat iş yerlerinin 12.000 TL/m<sup>2</sup> - 15.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği beyan edilmiştir. (Turyap Gayrimenkul 0533 330 89 87 )

**Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye vakıf emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın konumlu olduğu bölgede zemin kat iş yerlerinin 12.500 TL/m<sup>2</sup> - 16.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği beyan edilmiştir. (Konak Emlak 0538 368 34 66 )

### **Ofis Emsalleri:**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 120 m2 alanlı olduğu beyan edilen ancak 80 m2 alanlı olabileceği düşünülen taşınmaz için 300.000 TL bedel istenilmektedir. Taşınmaz ticari yoğunluğun bulunduğu bölgede yer almasına karşın daha eski binada yer almakta ve kısmi tadilata ihtiyaç duymaktadır. ( Karaçay Gayrimenkul 0344 215 99 11 )

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 85 m2 alanlı olduğu beyan edilen ancak 80 m2 alanlı olabileceği düşünülen taşınmaz için 375.000 TL bedel istenilmektedir. Taşınmaz ticari yoğunluğun bulunduğu bölgede yer almasına karşın daha eski binada yer almakta ve kısmi tadilata ihtiyaç duymaktadır. ( Karen Gayrimenkul 0537 240 46 00)



**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye vakıf emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın konumlu olduğu bölgede ofis katlarının 3.500 TL/m<sup>2</sup> - 4.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği beyan edilmiştir. (Turyap Gayrimenkul 0533 330 89 87 )

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye vakıf emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın konumlu olduğu bölgede ofis katlarının 3.500 TL/m<sup>2</sup> - 4.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği beyan edilmiştir. (Konak Emlak 0538 368 34 66 )

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (İŞ YERİ)					
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı		850.000	1.650.000	1.100.000	15.000
Alanı (m2)	1,00	62	100	60	1
m2 Birim Değeri		13.710	16.500	18.333	15.000
Satışa Arz Tarihi	Kas.20	Kas.20	Kas.20	Kas.20	Kas.20
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		25%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Ofis m2 Verisi)	2020	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		Orta İyi	İyi	Orta Kötü	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		-5%	-15%	-15%	0%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		Kötü	İyi	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme Düzeltme		-15%	-10%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Daha Orta Eski	Daha Orta Eski	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		5%	20%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		5%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme		15%	-5%	-15%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	15.506	15.766	15.675	15.583	15.000
Düzeltilmiş toplam Değer (TL)	15.506				

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)					
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı		300.000	375.000	4.500	4.500
Alanı (m2)	1,00	80	80	1	1
m2 Birim Değeri		3.750	4.688	4.500	4.500
Satışa Arz Tarihi	Kas.20	Kas.20	Kas.20	Kas.20	Kas.20
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		25%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Ofis m2 Verisi)	2020	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		Orta İyi	İyi	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	-15%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		Orta İyi	İyi	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		5%	-10%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Daha Orta Yeni	Daha Orta Eski	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		-20%	20%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		5%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme		15%	-5%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	4.441	4.313	4.453	4.500	4.500
Düzeltilmiş toplam Değer (TL)	4.441				

#### Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

B.BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	ALAN ( m <sup>2</sup> )	Birim Değer ( TL/m <sup>2</sup> )	İnşaat Seviyeli Değer ( TL)	Bitmiş Durum Değer ( TL)	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri	Yıllık Kira Değerleri
1	BODRUM	105	2.500	3.815.000	4.280.000 ₺	52,26	285.500 ₺
	ZEMİN	205	15.000				
	ASMA	145	6.500				
2	BODRUM	125	2.500	2.095.000	2.455.000 ₺	38,64	163.500 ₺
	ZEMİN	100	15.000				
	ASMA	33	6.500				
	1. KAT	95	4.500				
3	1. KAT	250	4.500	870.000	1.125.000 ₺	22	66.000 ₺
4	2. KAT	63	4.500	220.000	285.000 ₺	22	17.000 ₺
5	2. KAT	65	4.500	230.000	295.000 ₺	22	17.500 ₺
6	2. KAT	72	4.000	215.000	290.000 ₺	20	17.000 ₺
7	2. KAT	86	4.000	255.000	345.000 ₺	20	20.500 ₺
8	3. KAT	63	4.500	220.000	285.000 ₺	22	17.000 ₺
9	3. KAT	65	4.500	230.000	295.000 ₺	22	17.500 ₺
10	3. KAT	72	4.000	215.000	290.000 ₺	20	17.000 ₺
11	3. KAT	86	4.000	255.000	345.000 ₺	20	20.500 ₺
12	4. KAT	63	4.500	220.000	285.000 ₺	22	17.000 ₺
13	4. KAT	65	4.500	230.000	295.000 ₺	22	17.500 ₺
14	4. KAT	72	4.000	215.000	290.000 ₺	20	17.000 ₺
15	4. KAT	86	4.000	255.000	345.000 ₺	20	20.500 ₺
TOPLAM				9.540.000 ₺	11.505.000 ₺		731.000 ₺

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Bitmesi Durumundaki Değeri: ~**11.505.000.-TL** belirlenmiştir. %45 Tamamlanmış Durumdaki Değeri: ~ **9.540.000.- TL** olarak belirlenmiştir.

**Taşınmazın kat bazında bitmesi durumunda yıllık kira değeri ve m2 birim kira değeri tabloda belirtilmiştir. Dükkanlar için Amorti yıl sayısı 15, büro için ise 17 olarak alınmıştır. Kira değerleri takdir edilirken uyumlaştırma oranları da dikkate alınmıştır.**

#### **4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:**

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşvikin ilan edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

#### **Arsa Emsalleri:**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin + 5 normal kattan oluşan, normal katları 250 m<sup>2</sup> alandan, zemin katı 230 m<sup>2</sup> alandan oluştuğu belirtilen, 250 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip olduğu belirtilen müstakil yapı için 3.500.000 TL bedel istenilmektedir. Yapı değerinin 1.500.000 TL olduğu düşünülmüştür. Taşınmaz konum bakımından dezavantajlıdır. ( Karaçay Gayrimenkul 0344 215 99 11 )

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye vakıf emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsaların 12.000 TL/m<sup>2</sup> - 15.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği beyan edilmiştir. (Alternatif Emlak 0532 776 22 88 )

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye vakıf emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsaların 12.000 TL/m<sup>2</sup> -

15.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği beyan edilmiştir. (Turyap Gayrimenkul 0533 330 89 87 )

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Satış/Satışa Arz Fiyatı		2.000.000	13.000	13.000
Alanı (m2)	699,67	250	1	1
m2 Birim Değeri		8.000	13.000	13.000
Satışa Arz Tarihi	Kas.20	Kas.20	Kas.20	Kas.20
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Orta Küçük	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		15%	0%	0%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%
Konum Karşılaştırması		Orta Kötü	Benzer	Benzer
Konuma İlişkin Düzeltme		20%	0%	0%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		5%	0%	0%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		Orta Kötü	Benzer	Benzer
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		10%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		15%	0%	0%
Toplam Düzeltme		65%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	13.067	13.200	13.000	13.000
Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)	9.142.355			

Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde imarlı arsa bulunmamasından dolayı yakın bölgesinde satılık olan komple bina emsalleri üzerinden ve bölgeye hakim emlak yetkili görüşlerine başvurulmak suretiyle maliyet hesaplanarak arsa birim değeri

hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa metre kare birim değerinin 13.000.-TL civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Taşınmazın arsa değerinin  $699,67 \text{ m}^2 \times 13.000.-\text{TL}/\text{m}^2 = \sim 9.095.000.-\text{TL}$

Yapı Değeri ( %45 İnşaat Seviyeli ):  $3.276\text{m}^2 \times 1850.-\text{TL}/\text{m}^2$  (4B Yapı Birim Maliyeti ) x 0,45 =  $\sim 2.730.000.-\text{TL}$

Yapı Değeri ( Bitmesi Durumunda ):  $3.276\text{m}^2 \times 1.850.-\text{TL}/\text{m}^2$  (4B Yapı Birim Maliyeti ) =  $\sim 6.060.000.-\text{TL}$

Toplam Değeri ( İnşaat Seviyeli ) : 11.825.000.-TL,

Toplam Değeri ( Bitmesi Durumunda ) : 15.155.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

#### **4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:**

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımı değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerlendirme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı nakit akışlarının (net gelirlerinin) bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Bu yöntemde, direk kapitalizasyon yönteminde olduğu gibi süresiz bir gelir değil dönem esaslı gelir indirgenmektedir. Çalışmamızda, indirgeme 10 yıllık net gelir üzerinden gerçekleştirilmiştir. İndirgeme, taşınmazın ekonomik ömrünün sonuna kadar gitmediğinde, projeksiyonun sonunda taşınmazın satıldığı ve nakde çevrildiği varsayımı ile 10.yılın sonundaki satış değeri de bugüne indirgenerek nihai sonuca ulaşılmaktadır. 10.yıldaki satış rakamında 10.yılın geliri ve 10 yıl sonra gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü de baz alan artık değer kapitalizasyon oranı kullanılmakta ve satış aşamasında, %10 oranında komisyon/satış gideri/vergi oluşacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranının, iskonto/indirgeme oranı ile aynı olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi de, projeksiyon sonunda, değerlemeye konu gelir üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

İndirgeme/iskonto oranı, gayrimenkulün gelecekte oluşturması beklenen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılan orandır. Bu oran, risksiz getiri oranı + risk primi olarak tanımlanabilir.

Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda gelir üretmiyor olması sebebiyle işbu değerlendirme yöntemi bu raporumuzda kullanılmamıştır.

#### **4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerlemede kullanılmamıştır.

#### **4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

#### **4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- ✓ Fiziksel olarak olası,
- ✓ Yasal Olarak Mümkün,
- ✓ Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- ✓ Finansal olarak yapılabilir,
- ✓ En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu gayrimenkulün hali hazırda ruhsatlandırılmış ve tasdik edilmiş projesi dâhilinde planlanan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı değerlendirilmektedir.

#### **4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Değerlemenin amacında bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

#### **4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemede taşınmaza ait Dulkadiroğlu Belediyesi'nde incelenen yasal evraklar baz alınmış olup Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem ile çıkan sonuçlar uyumlaştırma çalışması ile süperpoze edilerek nihai değere ulaşılmıştır.

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

#### **5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerler aşağıdaki uyumlaştırma metoduna göre uyumlaştırarak, Nihai Değer sonucuna ulaşılmıştır.

Soru Setinin Uygulanması:

	<b>CEVAPLAR</b>
<b>SORULAR</b>	
<b>SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLEĞİ SORULAR</b>	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülatif arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
<b>GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR</b>	
İmar durumu bilgileri güvenilir mi?	Evet
Geliştirme mantığı gayrimenkul gölgesi yapılaşmaları ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?	Evet
Maliyet tespitinde kullanılan m2 maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m2 satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Proje uygulanan müteşebbis karı oranı piyasa verileri ile uyumlumu	Evet
Uygulanan metotda inşa ve satış için zaman faktörü tahminlemesinde bulunulmuş mu ve analize Şimdiki zaman kavramı kullanılarak yapılmış mı?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet

<b>Cevaplara Göre Varılan Sonuç</b>	<b>Sonuç</b>
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	

<b>Varılan Karar</b>	<b>Karar</b>
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	

<b>UYUMLAŞTIRMA KRİTERLERİ</b>	
Uygunluk Kriteri	Değerleme Amaçlanan Kullanıma Uygundur
Doğruluk Kriteri	Verilere Parametreler ve Düzeltmeler piyasa ile uyumlu ve doğrudur
Kanıtların Miktarı	Değere ulaşmada sunulan kanıtlar yeterlidir.



### **İnşaat Seviyeli Durum**

<b>Değerleme Yöntemi</b>	<b>Değer</b>	<b>Sapma Katsayısı</b>
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	9.540.000,00	0,30
<b>Maliyet Yaklaşımı</b>	11.825.000,00	0,70
<b>Uyumlaştırılmış Nihai Değer</b>	11.140.000,00	

### **Bitmesi Durumunda Durum**

<b>Değerleme Yöntemi</b>	<b>Değer</b>	<b>Sapma Katsayısı</b>
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	11.505.000,00	0,30
<b>Maliyet Yaklaşımı</b>	15.155.000,00	0,70
<b>Uyumlaştırılmış Nihai Değer</b>	14.060.000,00	

Uyumlaştırılmada, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Maliyet Yönteminden elde edilen değerlerin ağırlığı %30 Emsal Karşılaştırma Yöntemi, %70 Maliyet Yönteminden elde edilen değer oluşumu ile sonuçlandırılmıştır. Taşınmazın Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılırken bağımsız bölüm alanları dışında kalan ortak alanların fazla olması ve parsel üzerinde yer alan yapının 4B yapı sınıfına haiz nitelikli yapı olması etken olmuştur. Ayrıca taşınmazın en etkin ve verimli kullanım şeklinin de bir bütün olarak kullanılması şeklinde olacağı kanaatin oluşmuştur. Bu nedenle de emsal yaklaşımının ağırlığı 0,30, maliyet yaklaşımının ağırlığı ise yine 0,70 olarak baz alınmış ve nihai değer yuvarlatılarak sonuca gidilmiştir.

**Uyumlaştırılmış %45 İnşaat Seviyeli Nihai Değer: 11.140.000.- TL, Uyumlaştırılmış Bitmesi Durumundaki Değer: 14.060.000.- TL olarak belirlenmiştir.**

### **5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri**

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

### **5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş**

Konu taşınmaz için incelenen yapı ruhsatı, mimari proje ve diğer yasal evraklar göz önüne alındığında taşınmazın yasal evraklarına uygun olarak inşa edilmekte olduğu tespit edilmiştir.

### **5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Porfföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Dulkadiroğlu Belediyesi imar arşivinde incelenen dosyası içerisinde 30.07.2019 tarih, 212 sayılı yapı ruhsatı, 10.02.2020 tarih, 25 sayılı su basman vizesi düzenlenmiştir. Düzenlenen ruhsat 15 adet bağımsız bölüm için, yol kotu altı kat sayısı 2, yol kotu üstü kat sayısı 5 olarak 4B yapı sınıfı için düzenlenmiştir. Taşınmazın GYO portföyüne proje olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

#### **6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği ilkeleri ile bağdaşık ve şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

#### **6-2 Nihai Değer Takdiri**

Rapor tarihi olan 23.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında seneden Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 4 ada, 1 parselde "Arsa" vasıflı değerlendirme konusu taşınmaz için, Emsal Karşılaştırma Yönteminden ve Maliyet Yönteminden iki değer hesap edilmiştir. İşbu iki farklı yöntemden elde edilen değerlerin raporun 5.1 başlığında detaylandırıldığı üzere uyumlulaştırılması ile rapor tarihi itibarı ile %45 İnşaat Seviyeli: 11.140.000.- TL, Bitmesi Durumunda: 14.060.000.- TL olarak belirlenmiştir. Yine rapor tarihi itibarı ile taşınmazın dolar(7,6573.-TL) cinsinden uyumlaştırılmış %45 inşaat seviyeli değeri: 1.454.820 \$, bitmesi durumunda 1.836.156 \$, Euro(9,3337.-TL) cinsinden uyumlaştırılmış %45 İnşaat Seviyeli Değeri: 1.193.524 €, Bitmesi Durumundaki Değeri: 1.506.369 € olarak belirlenmiştir.

#### **6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı**

Konu gayrimenkul daha önce de şirketimiz tarafından değerlendirme gerçekleştirilmemiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.  
Saygılarımızla,

## Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ő.

### Değerlemeyi Gerçekleştiren

Tolga SARIKCI  
Değerleme Uzmanı

Deniz ARSLAN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:  
409155

SPK Lisans No: 400203

### Kontrol Eden

Gökhan ÇEBİ  
Sorumlu Değerleme  
Uzmanı

SPK Lisans No: 400132

### Şirket Kaşe ve İmzası

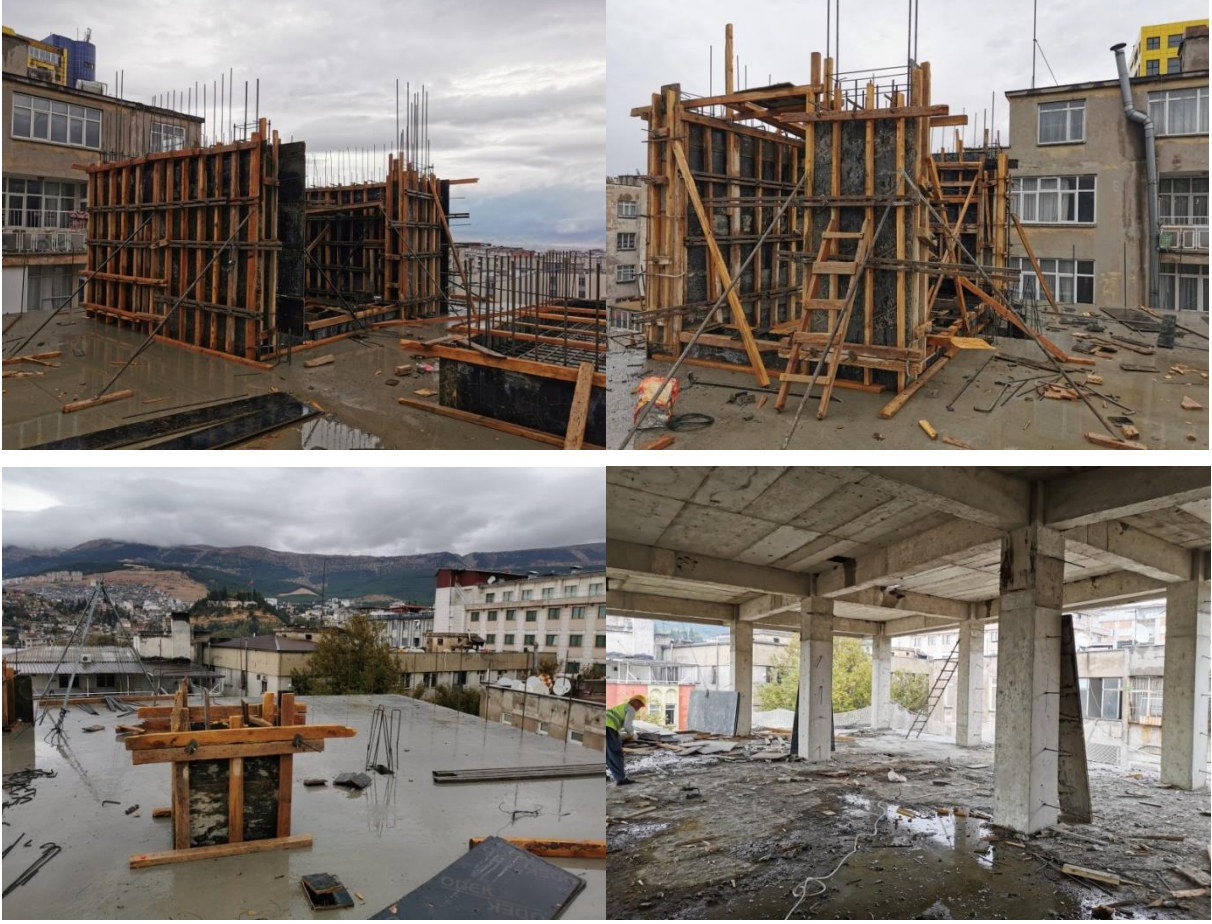


## EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ... vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın ÖzgeçmiŐi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının ÖzgeçmiŐi
- Lisans Belgeleri

















**İMAR DURUMU (Ç A P) BELGESİ**

T.C. DÜZKAĞIRCI BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BASVURU YAPANIN ADI SOYADI : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
ADRESİ : REŞAT NERİ SOKAK K:211  
YAYRANCY ANKARA  
TARİHİ DEĞERLEME KANUNU İZLENİMİNDİR

05.04.2019/1903

21.11.2014 TARİHİ VE "412" NOLU LİHABİ UYGULAMA KROKİSİ ÖLÇÜLERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞTIR.  
BELİRTİLE YENİ HUSUSLARDA 1/14 SATILAN İMAR KANUNU PLANI ALANLAR İMAR YÖNETİMİ VE İMAR PLANI İZLENİMİ GEREKLİDİR.  
UYGULAMA İMAR PLANI İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR.  
İMAR ALANI İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR.  
İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR.

20.00

ÇAP YENİLEME

05.06.2018 TARİHLİ İMAR ÇAP YENİLEME BELGESİ

21.11.2014 TARİHİ VE "412" NOLU LİHABİ UYGULAMA KROKİSİ ÖLÇÜLERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞTIR.  
BELİRTİLE YENİ HUSUSLARDA 1/14 SATILAN İMAR KANUNU PLANI ALANLAR İMAR YÖNETİMİ VE İMAR PLANI İZLENİMİ GEREKLİDİR.  
UYGULAMA İMAR PLANI İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR.  
İMAR ALANI İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR.  
İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR. İZLENİMİ GEREKLİDİR.

İzlenim Durumu	İzlenim Tarihi	İzlenim Yapanın Adı Soyadı	İzlenim Yapanın Adresi
İzlenim Durumu	İzlenim Tarihi	İzlenim Yapanın Adı Soyadı	İzlenim Yapanın Adresi

İzlenim Yapanın Adı Soyadı: Hamdi SAYAR  
İzlenim Yapanın Adresi: Harita Teknikleri İmar ve Şehircilik Müb. Yrd.  
İzlenim Tarihi: 08.09.2019

İzlenim Yapanın Adı Soyadı: Arzu OZAYDIN  
İzlenim Yapanın Adresi: Harita Teknikleri İmar ve Şehircilik Müb. Yrd.  
İzlenim Tarihi: 08.09.2019

**YAPI RUHSATI**

Building License

30 Ocak 2019

31 Ocak 2019

30 Ocak 2020

30 Ocak 2021

30 Ocak 2022

30 Ocak 2023

30 Ocak 2024

30 Ocak 2025

30 Ocak 2026

30 Ocak 2027

30 Ocak 2028

30 Ocak 2029

30 Ocak 2030

30 Ocak 2031

30 Ocak 2032

30 Ocak 2033

30 Ocak 2034

30 Ocak 2035

30 Ocak 2036

30 Ocak 2037

30 Ocak 2038

30 Ocak 2039

30 Ocak 2040

30 Ocak 2041

30 Ocak 2042

30 Ocak 2043

30 Ocak 2044

30 Ocak 2045

30 Ocak 2046

30 Ocak 2047

30 Ocak 2048

30 Ocak 2049

30 Ocak 2050

30 Ocak 2051

30 Ocak 2052

30 Ocak 2053

30 Ocak 2054

30 Ocak 2055

30 Ocak 2056

30 Ocak 2057

30 Ocak 2058

30 Ocak 2059

30 Ocak 2060

30 Ocak 2061

30 Ocak 2062

30 Ocak 2063

30 Ocak 2064

30 Ocak 2065

30 Ocak 2066

30 Ocak 2067

30 Ocak 2068

30 Ocak 2069

30 Ocak 2070

30 Ocak 2071

30 Ocak 2072

30 Ocak 2073

30 Ocak 2074

30 Ocak 2075

30 Ocak 2076

30 Ocak 2077

30 Ocak 2078

30 Ocak 2079

30 Ocak 2080

30 Ocak 2081

30 Ocak 2082

30 Ocak 2083

30 Ocak 2084

30 Ocak 2085

30 Ocak 2086

30 Ocak 2087

30 Ocak 2088

30 Ocak 2089

30 Ocak 2090

30 Ocak 2091

30 Ocak 2092

30 Ocak 2093

30 Ocak 2094

30 Ocak 2095

30 Ocak 2096

30 Ocak 2097

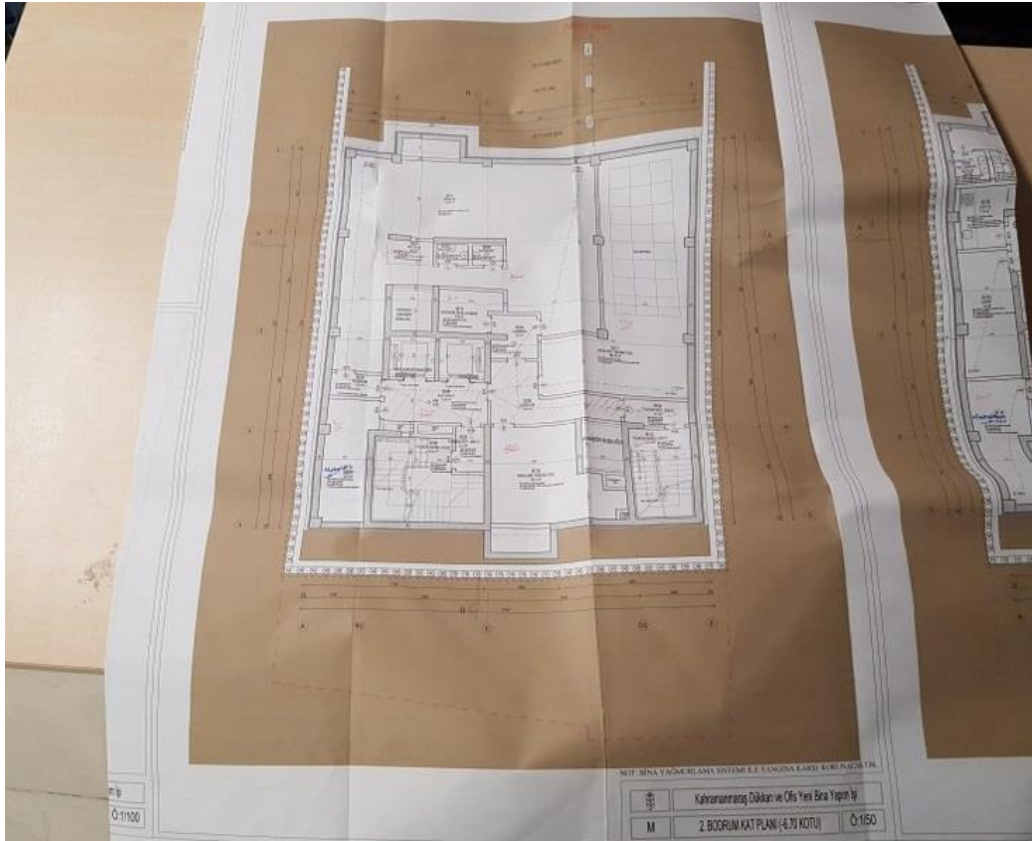
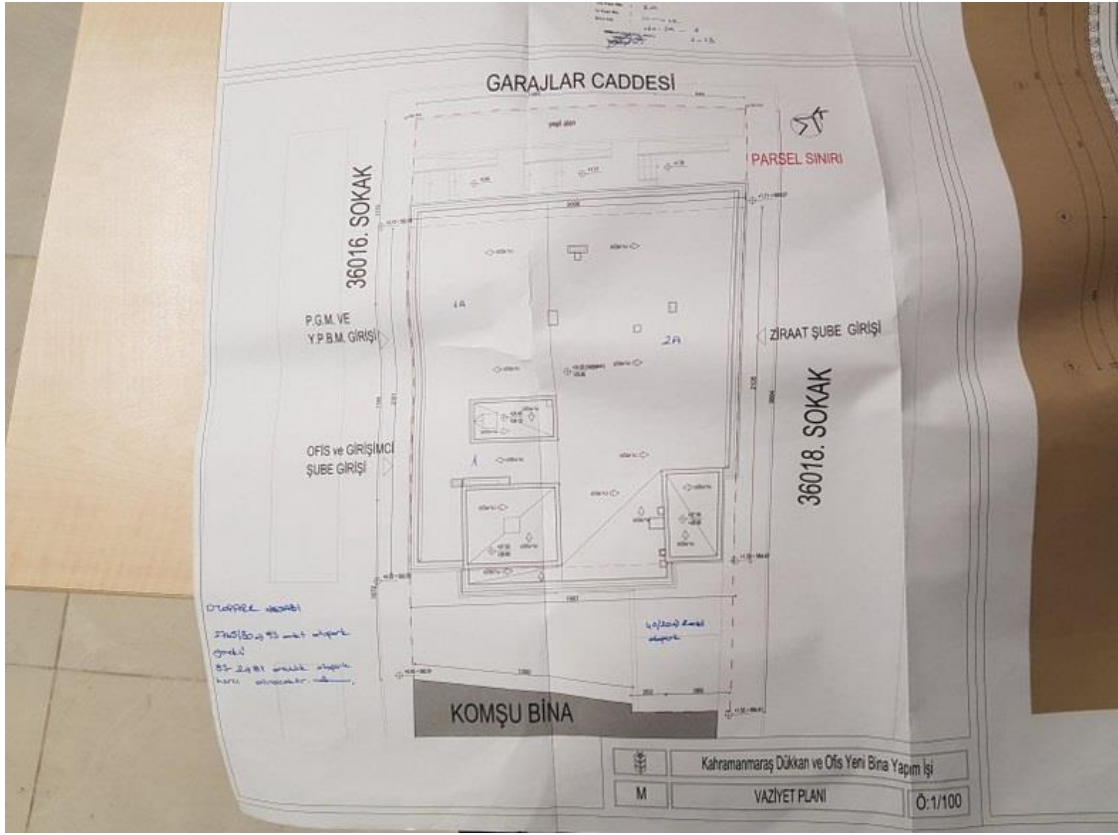
30 Ocak 2098

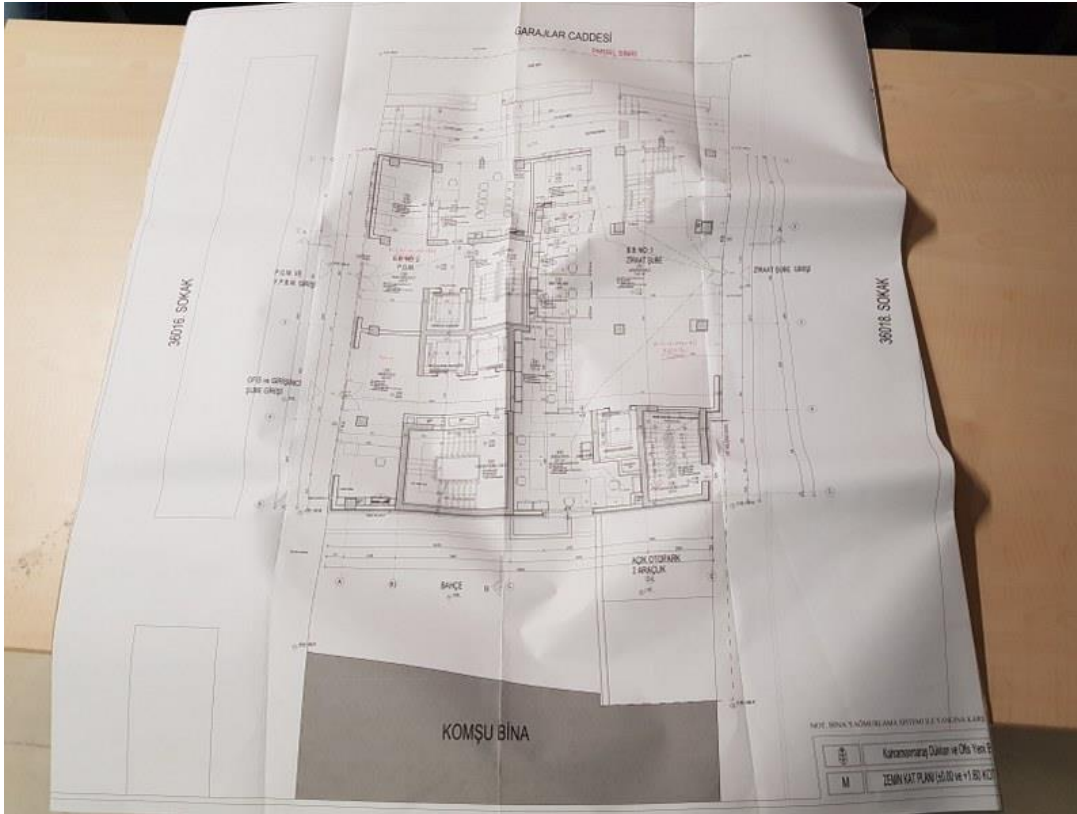
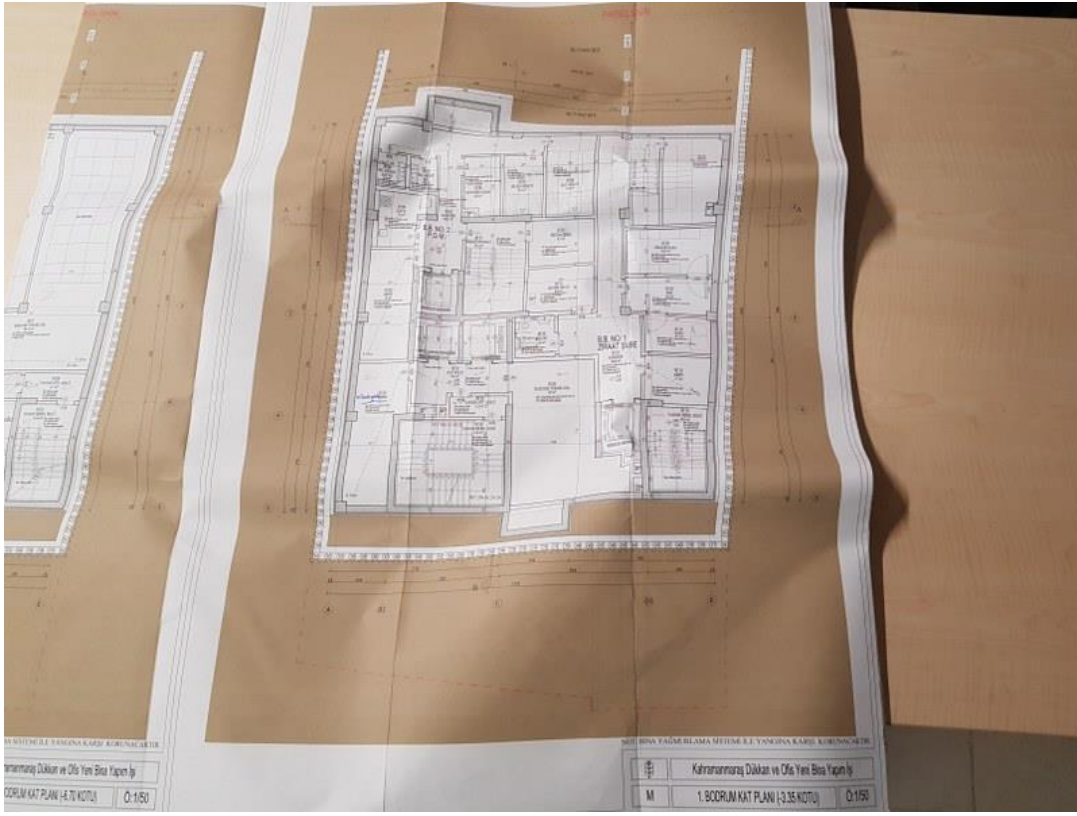
30 Ocak 2099

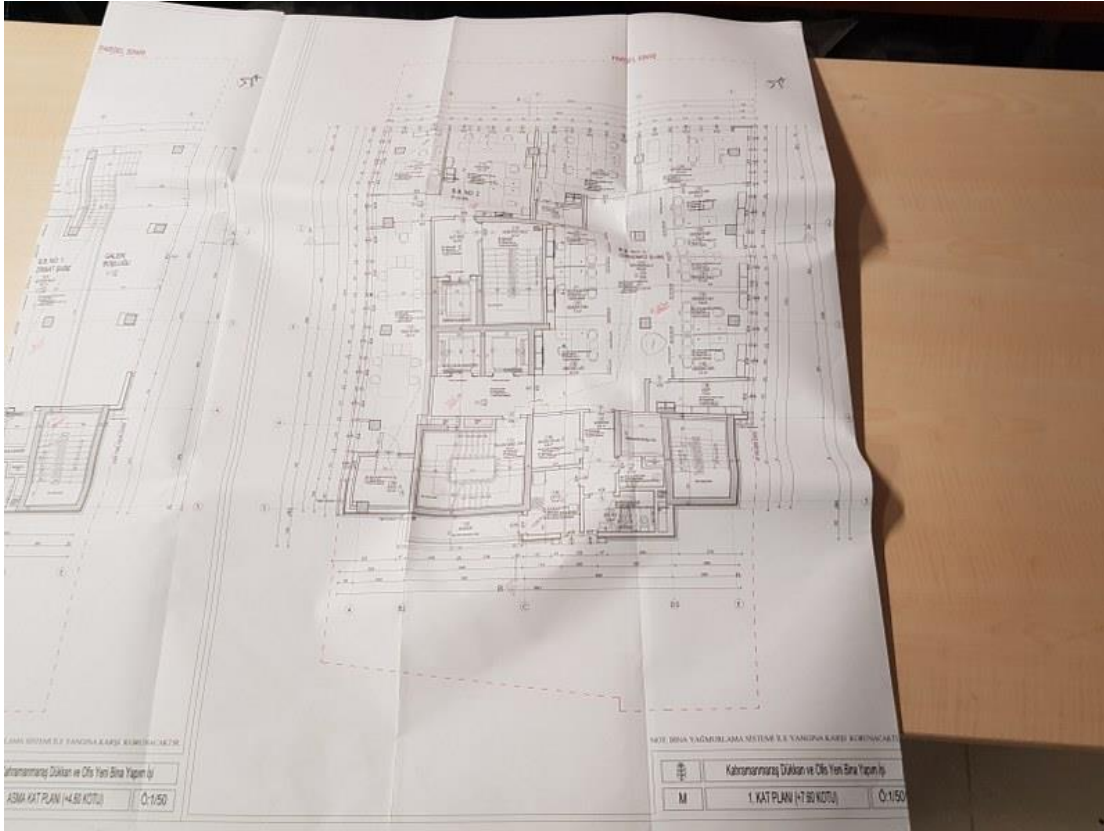
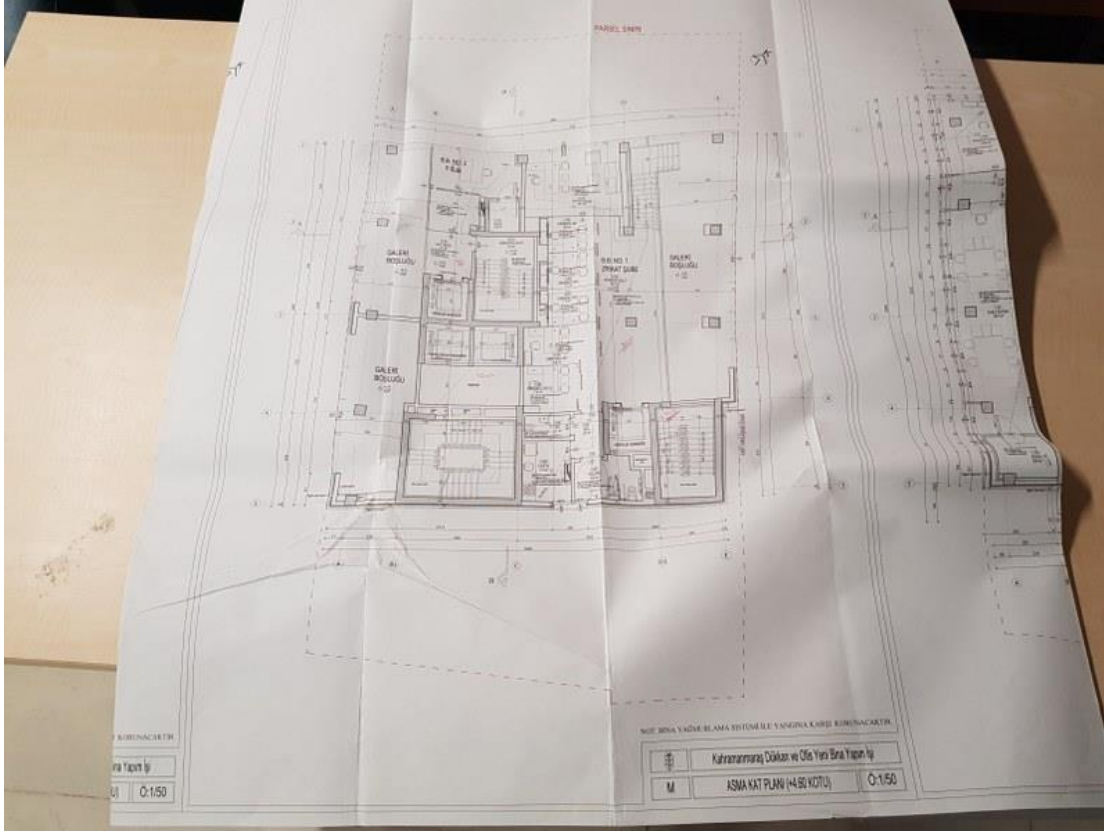
30 Ocak 2100

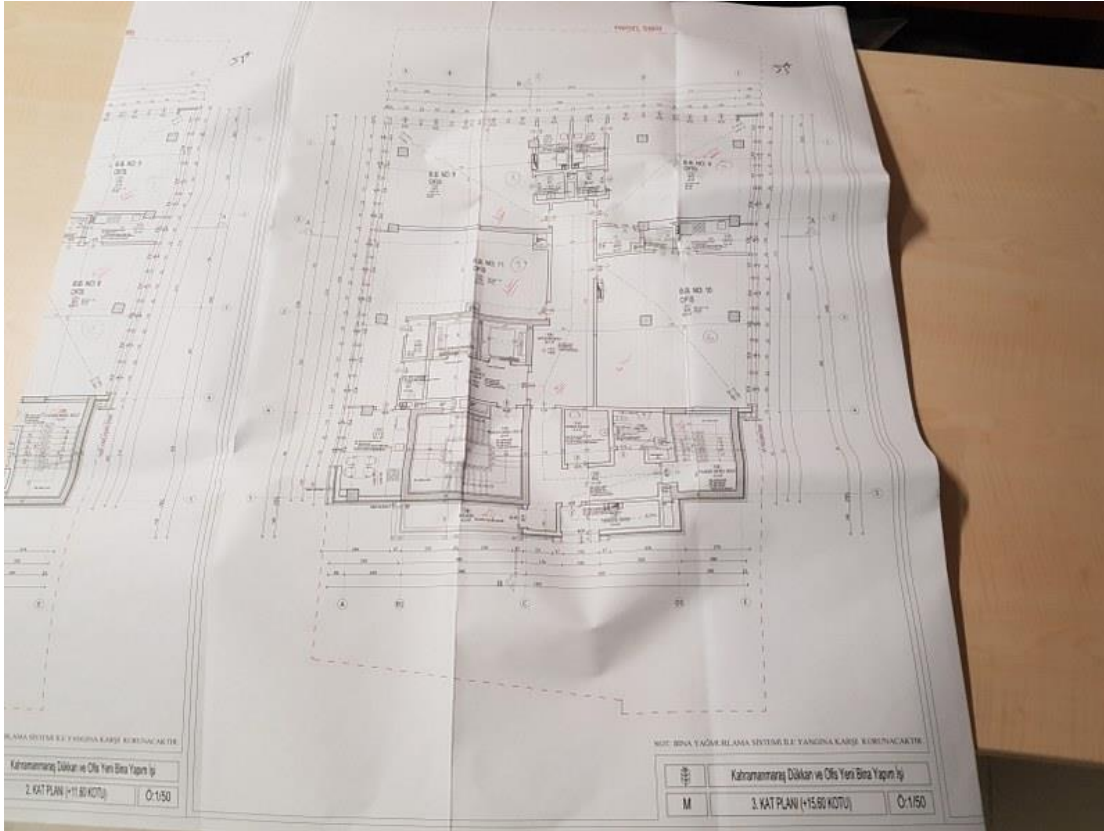
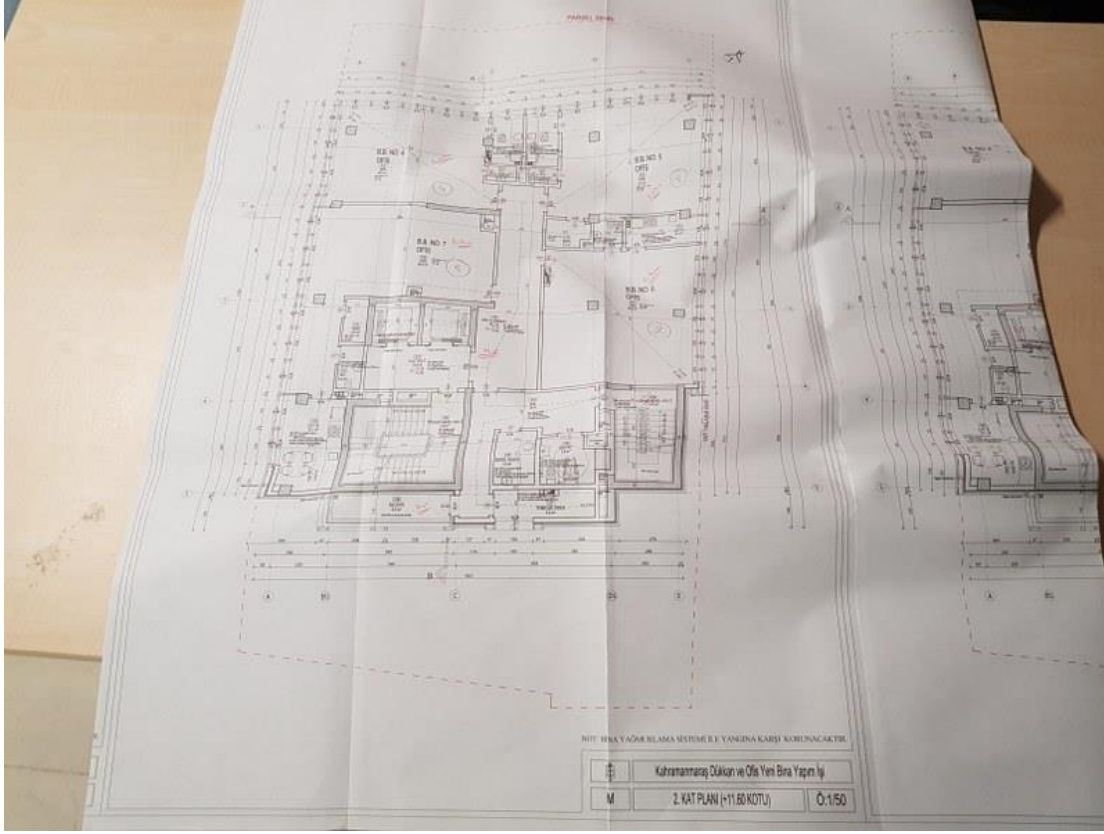
**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

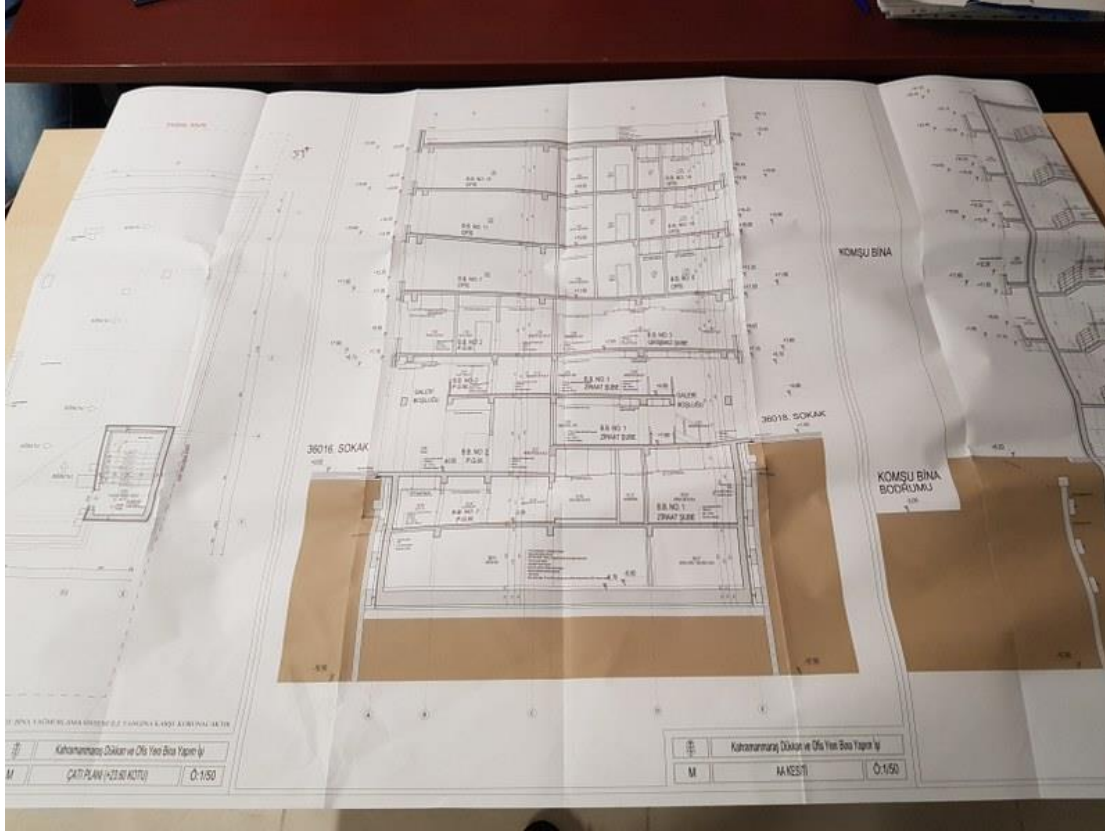
Mimari Proje Muefifi: <b>K. Dilek BERBEROĞLU (Mimar)</b>	<b>CATKI</b> CATKI MİMARLIK MÜHENDİSLİK VE MÜHÜRLEME TİCARET LTD. ŞTİ. Kışpat Nezi Sokak No: 82711 Y. Ağaçsakağı Tel: 0312 441 48 14 Fax: 0312 442 48 07 İmz. No: 21/0079799 Sicil No: 29140	<b>İNŞAAT MİMARLIK MÜHENDİSLİK VE MÜHÜRLEME TİCARET LTD. ŞTİ.</b> Kışpat Nezi Sokak No: 82711 Y. Ağaçsakağı Tel: 0312 441 48 14 Fax: 0312 442 48 07 İmz. No: 21/0079799 Sicil No: 29140		
Statik Proje Muefifi: <b>Özkan ÇALIŞKAN (İnş.Müh.)</b>				
İkna Uygulama Proje Muefifi: <b>Selim ZEYREK (İnş.Müh.)</b>				
Mekanik Proje Muefifi: <b>Hakan GÜRBÜZ (Makine Mühendisi)</b>				
Elektrik Proje Muefifi: <b>Abdurrahman MERZİFONLUOĞLU (Elektrik Müh.)</b>				
Fenni Mesul (Mimar): <b>Rabia YENİÇERİ (Mimar)</b>				
Fenni Mesul (İnşaat Mühendisi): <b>Sevil PAMUKÇU (İnş.Yük.Müh.)</b>				
Fenni Mesul (Makine Mühendisi): <b>Muhammet İSPİR (Makine Mühendisi)</b>				
Fenni Mesul (Elektrik Mühendisi): <b>Gökhan USTA (Elektrik Müh.)</b>				
	<i>91 oranlık depozit harcı alınacaktır.</i>			
	<i>U. Bnp 84346917 312.Bo.00 TL</i>			
	<i>İsmet Paşa garajlar cad.</i>			
<b>Kahramanmaraş Dükkan ve Ofis Yeni Bina Yapım İşi</b>				
<b>ZİRAAT GYO A.Ş.</b>				
İL	KAHRAMANMARAŞ	BELEDİYE DULKADIROĞLU BELEDİYESİ	ADA NO	4
İLÇE	DULKADIROĞLU	MAHALLE YENİŞEHİR MAHALLESİ	PARSEL NO	1
ÇİZİM MİMARİ UYGULAMA PROJESİ				
ÇİZEN	BELEDİYE ONAYI		DİSİPLİN	
TARİH			MİMARİ	
ÖLÇEK	PAFTA NO	REVİZYON		
1 / 50 - 1 / 100	MU-01	--		
İDARE TASDİK				
27.05.2019				
				















BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2020-17:33



### Kaydı Oluşturan: DENİZ ARSLAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
253320302723	2020004440444189	30272

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	4/1
Taşınmaz Kimlik No:	10374941	AT Yüzölçüm(m2):	699.67
İl/İlçe:	KAHRAMANMARAŞ/DULKADİROĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Dulkadiroğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİŞEHİR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GARAJLAR CADESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/89	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.( Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Dulkadiroğlu - 16-07-2019 16:20 - 13286	-
Beyan	4 ada 1 parsel parseldeki binanın 7,79 m2 lik kısmı 1 nolu parsel		Kahramanmaraş	-

1 / 2

	üzerinde bulunan bina yola tecavüzlüdür. e tecavüzlüdür.( Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)	(Kapatıldı) - 23-03-2011 13:56 - 6533
--	---	---------------------------------------

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
423928208	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	699.67	699.67	Satış 10-04-2018 6319	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9g0\_3t4NC9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



### Adres:

İSMET PAŞA Mah. 36018. Sok. No: 2 A  
/ MERKEZ-MERKEZ /  
DULKADİROĞLU /  
KAHRAMANMARAŞ  
Bina Kodu: 47250307

### Bu adrese ait adres kodu:

**5230246661**

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

# Tolga SARIKCI

0531 829 71 89

tolgas@ekolgd.com.tr  
Huzurevleri Mah. 77198 Sk. Sarhan Apt. B blok  
Kat:6 No:27 Çukurova/ADANA

TC Kimlik No: 19429109690



## Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Değerleme Uzman Yrd.

## Eğitim

Erkek Lisesi(Yabancı dil ağırlıklı) 2002 - 2006  
Çukurova Üniversitesi- İnşaat Mühendisliği Bölümü 2008 - 2013

## Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değ.Dan.A.Ş.	Değerleme Uzman Yrd.	01.06.2015 / Devam Ediyor
Vektör Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzman Yrd.	05.07.2014 / 25.05.2015
Uzman Yapı A.Ş.	Değ.Uzman Yrd. - Kontrol Müh.	18.07.2013 / 31.02.2014

## Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2008-2015, Autocad

## Yabancı Dil

İngilizce

## Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Bekar  
Milliyet : T.C  
Doğum Tarihi : 18/06/1989  
Doğum Yeri : Adana/Seyhan  
Ehliyet : B  
Askerlik Durumu : Tamamlandı

## Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

İnşaat Mühendisleri Odası



Tarih : 27.03.2018

No : 409155

## 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

**Tolga SARIKCI**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.09.2019

Belge No: 2019-02.5474

**Sayın Tolga SARIKCI**

(T.C. Kimlik No: 19429109690 - Lisans No: 409155 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

### Deniz ARSLAN

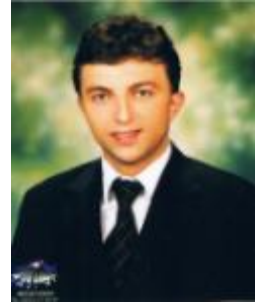
Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 22451432766

### Mesleği / Unvanı

Ekonomist / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400203)



### Eğitim

İstanbul Ortaköy Z.K.Anadolu Denizcilik M.Lisesi Gemi Makineleri Bölümü	1990-1994
Lefke Üniversitesi Ekonomi Bölümü	1994-1995
Yabancı Dil Hazırlık Sınıfı	
Erciyes Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat	1995-1999
Bahçeşehir Üniversitesi (MBA)	2014-2016

### Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
-----------------	--------	---------------------------

Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Risk İzleme Uzmanı	Şubat 2001 / Aralık 2004
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)	Y.Krl.Üyesi/Başkan Vekili	2012-2016

### **Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar**

- Bankacılıkla ilgili muhtelif sayıda Türkiye Bankalar Birliği Eğitimleri
- Bilgi Üniversitesi; Değerleme Uzmanlığı Programları 3 ay süre ile, Sertifika ve Lisans alınmıştır. (**Değerleme Uzmanlığı Lisansı**)
- İstanbul Üniversitesi Değerleme Konulu Seminerleri 3 ay müddetli. Sertifika alınmıştır.
- Değerleme mesleği ile ilgili çeşitli Eğitim ve sempozyumlara, dinleyici ve konuşmacı olarak katılmıştır.

### **Yabancı Dil Bilgisi**

İngilizce İyi

### **Kişisel Bilgiler**

Medeni Durum : Evli  
Milliyet : T.C  
Doğum Tarihi : 08/03/1976  
Doğum Yeri : Koyulhisar / Sivas  
Ehliyet : A2 ve B sınıfı

### **Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar**

- LİDEBİR (Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği)
- TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 27.09.2004 No : 400203

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

### Deniz ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER V.





Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLIĞI BİRLİĞİ

## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019 Belge No: 2019-01.2446

**Sayın Deniz ARSLAN**  
(T.C. Kimlik No: 22451432766 - Lisans No: 400203 )

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