



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

CERRAHPAŞA BİNASI



Rapor No-Tarih: OZEL 2020-17337 / 21.12.2020
OZEL 2020-17337 / RVZ



Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Düzyay Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi/ Rapor Numarası	OZEL 2020-17337 / 21.12.2020
Revizyon Rapor Tarihi/ Rapor Numarası	OZEL 2020-17337 / RVZ
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 Ada 8 nolu parsel "Kargir Banka Binası ve Arsa" vasıflı taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elliye (57) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2. Değerlemenin Amacı	5
1.3. Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2. Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4. İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2. Koordinatlar.....	8
3.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.4. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.5. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.6. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.9. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	10
3.11. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11

4.2.	Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.4.	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	17
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
4.7.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	17
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
5.1.	Pazar Yaklaşımı	20
5.2.	Maliyet Yaklaşımı	28
5.3.	Gelir Yaklaşımı	30
5.4.	Diğer Tespit ve Analizler	33
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6.2.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
6.3.	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6.4.	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	34
6.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.6.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
6.7.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.8.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
7.	SONUÇ	35
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
7.2.	Nihai Değer Takdiri	36
8.	UYGUNLUK BEYANI	38
9.	RAPOR EKLERİ	38

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	OZEL 2020-17337 / 21.12.2020
<u>Revizyon Rapor No ve Tarihi</u>	OZEL 2020-17337 / RVZ
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri ve kira değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Haseki Sultan Mahallesi, Cerrahpaşa Caddesi, Bina No: 2 Fatih/İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 Ada 8 nolu parsel "Kargir Banka Binası ve Arsa" vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu parselde bulunan yapı, Ziraat Bankası Aksaray Şubesi (3.bodrum, 2.bodrum, 1.bodrum, zemin katları) ve Özel Fatih Aksaray Final Özel Öğretim Kursu (1.normal kat, 2.normal kat) olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 3.Derece Koruma Bölgesinde, 2.Derece Ticaret (T2) alanında kalmakta olup, H: 15,50 m. irtifa almakta olduğu, Eski Eser etkileşiminde bulunduğu (uygulamalarda Kurul görüşü alınacak alanda)" bilgisi alınmıştır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	20.168.250,00-TL (Yirmi milyon yüz altmış sekiz bin iki yüz elli Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	23.798.535,00-TL (Yirmi üç milyon yedi yüz doksan sekiz bin beş yüz otuz beş Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Haydar BİLGEÇ – SPK Lisans No: 410986 Fatma BİRKAN – SPK Lisans No: 402479 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	İbrahim Cihan KURTULAN – SPK Lisans No: 401970

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin; taşınmazın yerinde incelenmesi, gayrimenkule ilişkin bilgi ve belgelerin tarafımıza tam ve eksiksiz olarak teslim işlemi 16.12.2020 tarihinde tamamlanmıştır. Rapor tanzimi 21.12.2020 tarihinde OZEL 2020 -17337 rapor numarasıyla tamamlanmıştır. Rapor OZEL-2020-17337/ RVZ rapor numarası ile revize edilmiştir.

1.2. Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 Ada 8 nolu parsel "Kargir Banka Binası ve Arsa" vasıflı taşınmaza ait, taraflar arasında imzalanan sözleşme kapsamında, ilgili gayrimenkulün güncel pazar değerinin tespitine yönelik, yıl sonu değerlemesine esas Değerleme Raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Düzey Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 02.11.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Haydar BİLGEÇ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Fatma BİRKAN tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İbrahim Cihan KURTULAN tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce firmamızca hazırlanmış; **O12019/0240/RVZ - 03.06.2020** tarihli rapor bulunmaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

15.05.2012 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Şanlıurfa'da kurulan ve genel merkezi Atatürk Mh, Atatürk Cd, Ahmet Bahçivan İş Merkezi No: 68/433-434 Haliliye / ŞANLIURFA adresinde bulunan şirketimiz Düzey Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:45 sayılı tebliği uyarınca Ekim 2012'de "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 02.04.2013 tarih ve 8553 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır. Şirketimiz TRB Belgelendirme Kuruluşunca verilmiş ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Sermaye : 350.000,-TL
Ticaret Sicil : 13676
Telefon : 0 850 532 24 44 Pbx
E-Posta / Web : info@duzeygd.com, www.duzeygd.com
Adres : Atatürk Mh, Atatürk Cd, Ahmet Bahçivan İş Merkezi
No: 68/433-434 Haliliye / ŞANLIURFA

2.2. Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Sahrayıcedit Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:48 Kat:8-9
Kozyatağı/ Kadıköy/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak,
GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 3.520.215,00,-TL
Halka Açıklık : Halka Arz Değil
Telefon : 0216 369 77 72-73
E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 Ada 8 nolu parsel "Kargir Banka Binası ve Arsa" vasıflı taşınmazın piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Haseki Sultan Mahallesi (adresde “Aksaray” Mahallesi olarak belirtilmiştir, ancak UAVT Sisteminde ve Belediye sisteminde “Haseki Sultan” Mahallesi sınırlarındadır), Turgut Özal Millet Caddesi ve Cerrahpaşa Caddesine cepheli olarak, 1763 Ada, 8 Parsel üzerinde inşa edilmiş, “Ziraat Bankası Aksaray Şubesi” ve “Aksaray Final Özel Öğretim Kursu” olarak adlandırılan, 2 Kapı no’lu binadır (UAVT: 5253695216) (Kapı numarasını Cerrahpaşa Caddesi’nden almaktadır, Turgut Özal Caddesi yönündeki girişinden kapı numarası bulunmamaktadır).

Fatih İlçesi’nin birbirine paralel sayılabilecek, Topkapı ile Aksaray arasında uzanan üç ana caddesi bulunmaktadır. En kuzeyde Fevzi Paşa Caddesi, bir altında Vatan Caddesi (Adnan Menderes Bulvarı) ve en güneyde Turgut Özal Millet Caddesi’dir. Vatan Caddesi ile Millet Caddesi, Aksaray mevkiinde kesişmektedirler. Fevzi Paşa Caddesinin devamı, Aksaray mevkiinin kuzeyi olan Vezneciler mevkiinde bitmektedir. Her üç cadde üzerinde ticari yapılar yoğunlukta olmakla birlikte, Fevzi Paşa Caddesi üzerinde neredeyse tamamı ticari yapılar yoğunlukta iken Vatan Caddesi üzerinde bir çok resmi yapı yer almaktadır (Fatih Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Emniyet Müdürlüğü, Fatih Adliyesi, İl Özel İdare Binası.. vb). Millet Caddesi üzerinde de özellikle İstanbul Üniversitesi Çapa Tıp Fakültesinin Araştırma ve Hastane binalarının, Haseki Eğitim ve Araştırma Hastanesi binalarının bulunması, yine tarihi Fen Lisesi ile Anadolu Lisesine ait binaların varlığı ile bölgede ticari yapıların, yoğunlukla sağlık ve turizm (otel ..vb) alanında hizmet veren yapılar halinde gelişmesine sebep olmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın da cepheli olduğu, Turgut Özal Bulvarı üzerinde, Topkapı ile Aksaray mevkiileri arasındaki yaklaşık 2.700 m.’lik alanda, Eresin Topkapı Otel ve birkaç büyük otel daha, İstanbul Üniversitesi Çapa Tıp Fakültesi Araştırma Binası ve Hastanesi, Onkoloji Enstitüsü, Diş Hekimliği Fakültesi, Kızılay Kan Merkezi.. vb binalar, Çapa Fen Lisesi, Şehremini Anadolu Lisesi, Haseki Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Muratpaşa Cami.. vb bulunmaktadır. Çapa Tıp Fakültesine ait bölümler, Millet Caddesine cepheli olup, kuzeyinde bulunan Vatan Caddesi yönünde genişlemektedir. Vatan caddesi ile Çapa Tıp Fakültesi binaları arasında, Vatan Caddesine cepheli konumda, yine köklü Eğitim Hastanelerinden biri olan Bezmiâlem Vakfı Üniversitesi ve Bezmiâlem Vakıf Üniversitesi Tıp Fakültesi Hastanesi (Eski: Gureba Hastanesi) bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, Turgut Özal Millet Caddesi üzerinde, Yusufpaşa Tramvay durağını, Aksaray yönünde yaklaşık 80 m. geçince, sağ kolda, Cerrahpaşa Caddesine gelmeden birinci bina konumundadır. Taşınmaz, kuzey yönünden Turgut Özal Millet Caddesine, güney ve güney-doğu yönlerinden Cerrahpaşa Caddesine cephelidir. Taşınmaz, Yusufpaşa Tramvay durağı ile Aksaray Metro durağının arasındaki geçiş güzergahı üzerinde yer alan Muratpaşa Caminin tam karşısında (güneyinde) konumlanmaktadır. Haseki Eğitim ve Araştırma Hastanesine yaklaşık 350 m., Fındıkzade meydanı ve kavşağına 750 m., Çapa Tıp Fakültesine 1.250 m., Cerrahpaşa Tıp Fakültesine 750 m., Koca Mustafapaşa meydanına 1.500 m., Aksaray Metro durağına 450 m., Yenikapı Metro durağına 750 m. mesafede yer almaktadır.

Bölgede cadde üzerindeki binaların büyük bölümünün, zemin katları dükkan/mağaza, normal katları işyeri, az sayıda da konut amaçlı kullanılmaktadır. Bölgedeki ticari yapıların büyük kısmı sağlık alanında hizmet veren yapılardır. Eczaneler, medikal ürünler satan dükkanlar, belirli alanda hizmet veren poliklinikler (fizik tedavi, diyaliz merkezleri vb) yoğunluktadır. Bölgedeki ana yapılar (hastane ve eğitim kurumları gibi) dışındaki binaların büyük bölümü, bitişik ya da blok nizam, 7-10 katlı binalar şeklindedir. Bölge eski yerleşim alanlarından olduğundan, irili ufaklı tarihi eser yapılar bulunduğu gibi mevcut binaların büyük bölümü de 30 yaş üzeridir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede her türlü altyapı imkanları mevcut olup, taşınmaza kişisel ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.



3.2. Koordinatlar

Enlem: 41.009300- Boylam: 28.948500

3.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	İSTANBUL/ FATİH
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	ÇAKIRAĞA
CİLT - SAYFA NO	10/901
ADA - PARSEL	1763/8
YÜZÖLÇÜM	426,00 m ²
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	-
TAŞINMAZ ID	40795533
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	KARGİR BANKA BİNASI VE ARSA
BLOK–KAT-BAĞIMSIZBÖLÜMNO	-
ARSA PAYI	1/1
MALİK - HİSSE	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 1/1
TARİH – YEVMİYE	10.11.2016 / 22871

3.4. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 21.12.2020 tarih, 13:28 de alınan Tapu Kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu görülmüştür.

Beyan : Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA AYNİ SERMAYE OLARAK KONULACAKTIR.) Tarih: - Sayı: (Yev: 21404 Tarih: 24/10/2016)

İrtifak : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerh : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehin : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz, son üç yıllık dönemde alım satım işlemine ve hukuki durumunda değişikliğe konu olmamıştır.

3.6. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak, Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünden; “Fatih İlçesi, Haseki Sultan Mahallesi, 1763 ada 8 parsel sayılı yer İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 3.Derece Koruma Bölgesinde, 2.Derece Ticaret (T2) alanında kalmakta olup, H: 15,50 m. irtifa almakta olduğu, Eski Eser etkileşiminde bulunduğu (uygulamalarda Kurul görüşü alınacak alanda)” şifahen öğrenilmiştir. İmar Müdürlüğünde, herhangi bir terk olmadığı şifahen beyan edilmiştir.

Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede, taşınmazın başka herhangi bir parsel tecavüzünün mevcut kadastro paftasından tespit edilemediği, böyle bir durumun ancak yerinde yapılacak ölçümler ile tespit edilebileceği beyan edilmiştir.

3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Fatih Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaza ilişkin yapılmış herhangi bir sözleşme TAKBİS Kayıtlarında ve Belediye dosyasında tespit edilmemiştir.

3.9. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait 16.06.1980 tarihli 80/3318 sayılı Mimari Projesi, 15.02.1983 tarih 1-46 sayılı Yapı Ruhsatı, 01.03.1985 tarih, 85/1401 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır.

Mimari Proje Onay Tarihi : 16.06.1980 tarih, 3318

Yapı Ruhsatı : 15.02.1983 tarih, 1-46

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 01.03.1985 tarih, 85/1401

**Taşınmazın Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Ruhsatı ve Mimari Projesinde 1763 ada 3 nolu parsel olarak işaretli olup, 1763 ada 8 parsel olarak değiştiği tespit edilmiştir.

3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parselde bulunan taşınmaz, Yapı Denetim Yasası öncesinde inşa edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz Cins Tashihli olup, Tapu Müdürlüğü'nde herhangi bir mimari projesi bulunmamaktadır. Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait 16.06.1980 tarih, 80/3318 sayılı, onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmazın bulunduğu binaya ait 15.02.1983 tarih 1-46 sayılı Yapı Ruhsatı ve 01.03.1985 tarih 85/1401 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin belgesinde yapı grubu belirtilmemiştir. Yapı Ruhsatına ve Mimari Projesine göre bina toplam inşaat alanı 2.168 m²'dir.

Mimari projesine göre bina; 3 Bodrum, Zemin, 2 Normal kat olmak üzere toplam 6 katlıdır. 3.Bodrum katı 268 m², 2.Bodrum katı 419 m², 1.Bodrum katı 423 m², Zemin katı 312 m², 1.Normal katı 373 m², 2.Normal katı 373m² olmak üzere toplam 2.168 m² alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazın, konum ve büyüklük açısından projesine uygun olduğu görülmüştür. Değerleme mevcut onaylı mimari proje alanı ve özellikleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Tarafımıza verilen imar durum belgesinde taban alanı ve katlar alanı katsayıları belirtilmemiş olup, 15.50 irtifa hakkı olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz projede ve mevcutta; yol kotu üstü 3 kat (9,50 irtifa) (Cerrahpaşa Caddesinden kot almıştır) olarak inşa edilmiştir. Farklı bir proje ile değerlendirildiğinde değer farkı olabileceği tarafımızdan öngörülmüştür.

3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosyasında, E Grubu performans sınıfında olup Enerji Verimlilik Belgesi görülmüştür.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli

İstanbul, Marmara Bölgesi'nde il ve Türkiye'nin en büyük kenti. Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Yüzölçümü 5.712 km² olan İstanbul ili doğuda Kocaeli, güneyde Bursa ve Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Marmara Denizindeki Adalar yönetsel bakımdan İstanbul'a bağlı ilçedir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanarak Karadeniz ile Marmara'yı birleştiren İstanbul Boğazı hem il topraklarını hem de şehri Asya yakası ve Avrupa yakası olmak üzere ikiye böler. Batıda il sınırlarına yaklaşan İstanbul metropoliten alanı, doğuda il sınırlarının aşarak yönetsel bakımdan Kocaeli' ye bağlı olan Gebze'yi de içine alır.

İstanbul, tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan, Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık şehridir. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330- 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1127441 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1127441 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1454 - 1912744 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.



İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Tarihi

Her ne kadar 300.000 yıldan bu yana Dünya 3 kez Buzul Çağı geçirip, toprak kütleleri yer değiştirirse de Küçükçekmece'deki Yarımburgaz mağarasında Neolitik ve Kaltolitik insanlara değin izler bulunmuştur. Dudullu'da Alt Paleolitik Çağ, Ağaçalı'da Orta Paleolitik Çağ ve Üst Paleolitik Çağ'da kullanılan aletlere rastlanılmıştır. Ancak, Dünya'nın herhangi bir yerinde bu çağlara değin izlere rastlanabilir. Yaşadığımız son buzul çağı sonrasındaki izler M.Ö. 5000 yıllarına aittir. M.Ö. 5500 yıllarına ait Fikirtepe yazıtlarının bulunması ile kalkolitik çağda da başkent olduğu tespit edilmiştir.

İstanbul'un kent tarihini 4 ana başlıkta toplayabiliriz. Bunlar; İstanbul'un isminin Byzantium olduğu ikinci yerleşim dönemleri, Konstantin tarafından kurulan Bizans İmparatorluğu'ndaki Konstantinopolis dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Cumhuriyet sonrası dönemi.

İstanbul, Roma İmparatorluğu (330-395)'nin, daha sonra Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1127441-1453) ve Latin İmparatorluğu (1204-1127441)'nin, son olarak da Osmanlı İmparatorluğu (1453-1912744)'nin başkenti olmuştur. Romalılar ve Bizanslılarca başkentleri Konstantinopolis, Osmanlılarca başkentleri Stambul, İslambol, Konstantiniyye, Dersaadet v.b. anılmıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nce şehir 1930 yılından beri resmi olarak İstanbul diye adlandırılmaktadır.

Coğrafya

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Merkez Şehitler Köprüsü, Yavuz Sultan Selim Köprüsü, Marmaray ve Avrasya Tüneli şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçe, 112 köye ayrılır.

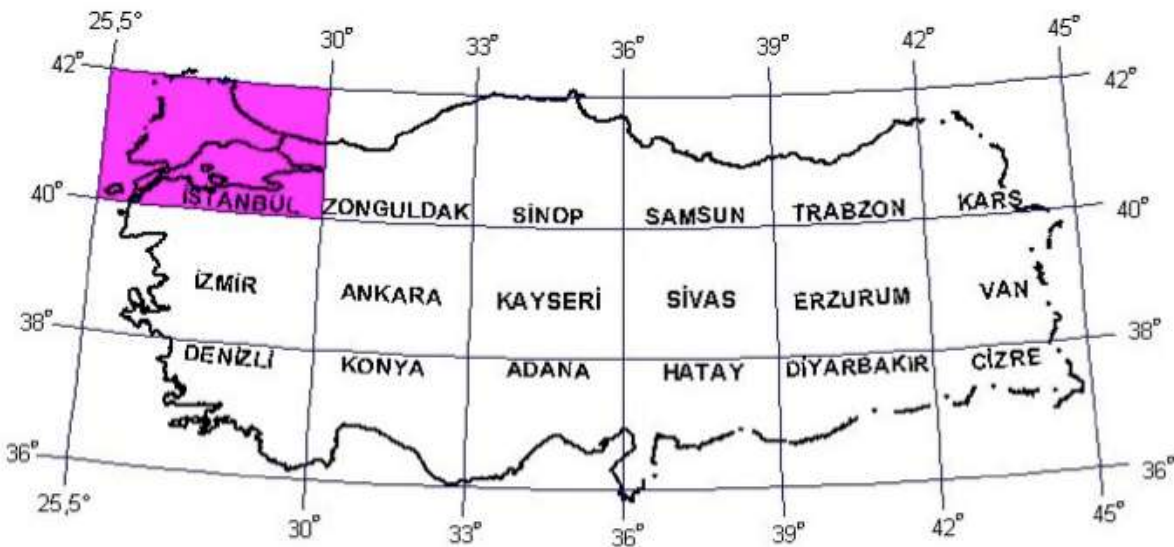
İklim

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870 mm dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama ısı 7°C ile 9°C civarındadır ve kar yağışı genelde görülür. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C dir. En sıcak ay Haziran (23.2) °C, en soğuk ay da Ocak (5.4°C) dir. Şu ana kadar en sıcak hava; Ağustos 2000'de 40.5°C olarak kaydedilmiştir. En soğuk hava ise; Şubat 1927'de -16.1°C olarak kaydedilmiştir. Şehir biraz rüzgârlıdır; ortalama rüzgâr hızı saatte 17 km.'dir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerin aksine kurak mevsim yoktur.

Nüfus

2013 yılında 14.160,467 olan İstanbul nüfusu, 2014 yılında 14.377.018, 2015 yılında da 14.657.434, 2016 yılında 14.804.116 ve 2017 yılında 15.029.231 kişi olmuştur. 2018 yılı TÜİK verilerine göre İstanbul nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Temel göstergelerde İstanbul nüfusu 2018 yılı itibarıyla 15.067.724 kişi olup, bu nüfus, %50,06 erkek ve %49,94 kadından oluşmaktadır.

Stratejik Konum ve Özellikleri



İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul'un yurtdışından gelen akımların ülkeye giriş kapısı olması kadar, yurt içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür.

İstanbul, Türk ekonomisinde önemli bir role sahiptir ve hem ticaret hem de sanayi sektöründe büyük bir rol oynamaktadır.

İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmiştir. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret

potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo-ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir.

Fatih İlçesi;

İstanbul'un dünya ölçeğinde öne çıkmasında önemli bir rolü olan ve kentin kimliğinin oluşmasında etkin rol oynayan, söz konusu kültürel birikimin varlığının yoğun olarak bir arada yer aldığı en önemli kentsel mekân Tarihi Yarımada'dır. Tarihi Yarımada (sur içi) toplam 1562 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Fatih; 41°02' kuzey enlemleri ile 28°55'34 doğu boylamları arasında yer almaktadır.

Tarihi Yarımada'nın tamamını kaplayan Fatih, adını 1453 yılında İstanbul'u fetheden Osmanlı hükümdarı Fatih Sultan Mehmet'ten almaktadır. İstanbul'un fethinden sonra Sultan II. Mehmed Han'ın emriyle İstanbul'un dördüncü tepesine inşa edilen Fatih Cami'nin etrafında gelişmeye başlayan Fatih, hızla klasik bir Osmanlı-Türk şehri halini almıştır. Günümüze kadar ulaşabilen ahşap evleri, cami ve medreseleri, sıbyan mektepleri ve çeşmeleri ile Osmanlı-Türk yaşam tarzının ve mimarisinin en güzel örneklerinin görülebileceği bir merkez olan Fatih, bu mistik havasının yanı sıra Roma ve Bizans gibi çok önemli uygarlıkların seçkin eserlerini de bünyesinde barındırmaktadır. Fatih, sahip olduğu özellikler dolayısıyla "İlk İstanbul" veya "Asıl İstanbul" olarak da anılmaktadır.

Fatih, kuzeyde Eyüp ilçesi, kuzeydoğu'da Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ve kuzeybatıda Bayrampaşa ilçelerine komşudur.

Kuzeyden güney-güneydoğu'ya doğru Ayvansaray Mahallesi, Balat, Yavuz Sultan Selim, Cibali, Yavuz Sinan, Sarı Demir, Rüstem Paşa, Hobyar ve Hocapaşa Mahalleleri sıralanır. Doğu'da Sarayburnu'nda Cankurtaran (doğu ucu); Marmara kıyılarında Sultanahmet, Küçük Ayasofya, Şehsuvarbey, Muhsine Hatun, Nişanca, Katip Kasım, Aksaray, Cerrahpaşa, Kocamustafapaşa, Yedikule Mahalleleri yer alır. Batıda Sümbülefendi, Silivrikapı, Mevlanakapı, Topkapı, Karagümrük ve Derviş Ali Mahalleleri ile çevrilen Fatih ilçesi, 57 mahalleden oluşur.

Tarihi Yarımada Fatih, Roma İmparatorluğu'nun en önemli merkezlerinden biri olma özelliğine sahip bir yer olmasının yanında 1058 yıl Bizans'a, 469 yıl Osmanlı Devleti'ne başkentlik yapmıştır. Bu özelliği dolayısıyla Tarihi Yarımada'da bu üç önemli medeniyete ait çok önemli eserleri bir arada görmek mümkündür.

Ancak, Yenikapı'daki Marmaray Projesi çalışmaları sırasında bulunan son bulgularla ilçenin tarihinin, 8500 yıl öncesine kadar gittiği belirlenmiştir. Bilinen dünya tarihinin de yeniden yazılmasına neden olacak bu bulgular, Fatih'in tarihi ve kültürel açıdan önemini daha da artırmıştır.

Denizden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur.

Tarihi Yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur. Şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.

- 1- Topkapı Sarayı, Ayasofya ve Sultanahmet Camiinin bulunduğu tepe.
- 2- Çemberlitaş ve Nuruosmaniye Camiinin bulunduğu tepe.
- 3- Beyazıt Camii, Üniversite ve Süleymaniye'nin bulunduğu tepe.
- 4- Fatih Camiinin bulunduğu tepe.
- 5- Yavuz Selim Camiinin bulunduğu tepe.
- 6- Edirnekapı semtinde, Mihri mah Sultan Camiinin bulunduğu tepe.
- 7- Kocamustafapaşa semtinin bulunduğu tepe.

Yüzölçümü 15,6 km2 olan Fatih'in 2008 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ile yapılan sayım sonuçlarına göre nüfusu 443.955'tir. (2000 nüfus sayımı sonucu Fatih 403,508; Eminönü 55,635'tir.) Kilometrekareye düşen nüfus, 28,458 kişidir.

* 5747 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçersinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 2. maddesi, 2. fıkrasına göre, Eminönü ilçesi kaldırılmış; aynı yasanın geçici 2. maddesinin, 1. fıkrası gereği, Eminönü Belediyesi tüzel kişiliği kaldırılarak, mahalleleriyle birlikte Fatih Belediyesi'ne katılmıştır.

4.2. Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

➤ Nüfus;



Türkiye'nin nüfusu, 2019'da bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artmıştır. Buna göre, 2018 yılı itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 151 bin 115 kişilik artışla 2019 yılı sonunda 83 milyon 154 bin 994 kişiye ulaşmıştır. (TÜİK)

➤ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı 2020 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,86, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,29, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,77 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,27 artış gerçekleşti.

➤ **GSYH/Büyüme Endeksleri;**



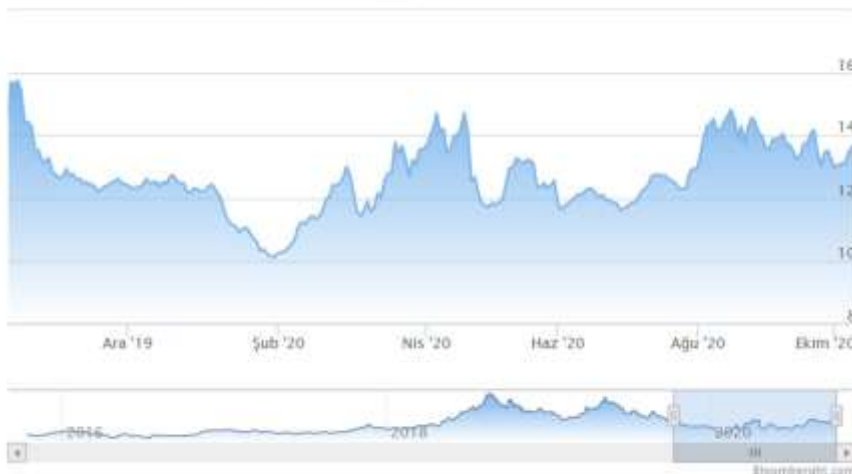
31 Ağustos 2020 - Kovid-19 etkisinin en yoğun görüldüğü 2. çeyrekte ekonomi yüzde 9,9 küçülme gösterdi. GSYH 2020 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım %4,0, bilgi ve iletişim faaliyetleri %11,0, finans ve sigorta faaliyetleri %27,8, gayrimenkul faaliyetleri %1,7 arttı. Sanayi %16,5, inşaat sektörü %2,7, hizmetler %25,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %16,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ve diğer hizmet faaliyetleri %18,0 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %11,0 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,0 azaldı.

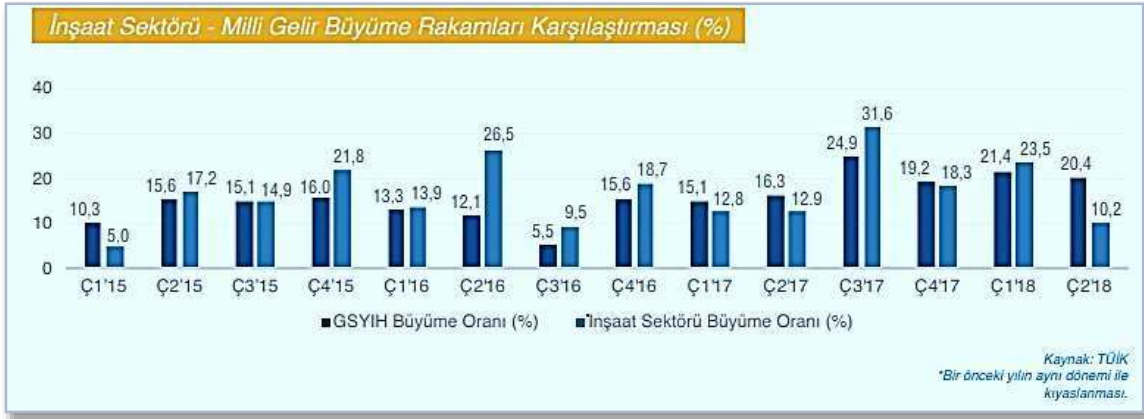
Türkiye, 2018-2020 yılları Orta Vadeli Programı (OVP) hedeflerine göre, her üç yıl için de 5.5 % büyümeyi hedeflemektedir. OECD tahminlerine göre, Türkiye 2015-2025 döneminde 4.9 %'luk yıllık ortalama büyüme oranıyla OECD'ye üye ülkeler arasındaki en hızlı büyüyen ekonomilerden biri olacaktır. (TUİK)

➤ **TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2020 yılı 1.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 15%seviyelerine kadar ulaşmıştır. Ekim 2020 itibariyle %13-%14 seviyelerindedir. (Grafik: Bloombergt.com)

➤ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;



İnşaat sektörü 2018 yılının üçüncü çeyrek döneminden itibaren 8 çeyrek dönem üst üste küçülmüştür. Sektördeki küçülmenin önemli bir nedeni müteahhitlik sektöründe 2018 finansal şoku sonrası bozulan mali yapılarıdır. Buna bağlı olarak inşaat sektöründeki faaliyetler zayıflamıştır. Müteahhitlik sektörü yeni kredilere erişimde zorlanmıştır. Ancak Covid-19 salgını sonrası kredi hacminde yaşanan genişleme inşaat sektörünü ve müteahhitlik kesimini de desteklemiştir. İnşaat sektörünün 2019 yılında yurtiçinden yeni kredi kullanımı 13 milyar TL olmuş ve toplam kredi stoku 246 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektörü ayrıca 2019 yılında bazı kredilerini yeniden yapılandırmıştır. 2020 yılında ise uygulanan destek kredilerinden inşaat sektörü de önemli ölçüde yararlanmıştır. İnşaat sektörü çok düşük faizler ile ağustos ayı sonuna kadar yeni yılda toplam 49 milyar TL yeni kredi kullanmıştır. Yeni kredi kullanımları inşaat sektörü ve müteahhitlik kesimini mali açıdan önemli ölçüde rahatlatmıştır. Buna bağlı olarak faaliyetler de canlanmış ve mevcut işlere hızlı bir geri dönüş yaşanmıştır. Kredi genişlemesinin olumlu etkisi yılsonuna kadar sürecektir.

Ülkemizde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur.

İnşaat sektörünün en geniş alanını konut sektörü inşaatları oluşturmaktadır. Konut sektöründe yeni konut ihtiyacı yüksek olmakla birlikte fiili konut talebini konut kredileri olanakları ve konut kredi faiz oranları belirlemektedir. 2018 yılında yaşanan finansal şokun ardından konut kredisi faiz oranları bir dönem aylık yüzde 2,0'yi de aşmıştır. 2019 yılının önemi bir bölümünde konut kredisi faiz oranları yine yüksek kalmıştır. Bu nedenle konut kredileri stoku 2018 yılında gerilemiş 2019 yılında ise 11 milyar TL artış göstermiştir. Konut kredilerindeki bu zayıflama konut talebini ve yeni konut başlangıçlarını olumsuz etkilemiştir.

İnşaat sektörü ve müteahhitlik sektörü de 2018 ve 2019 yılında bu gelişmelerden yine olumsuz etki görmüştür. 2020 yılında yaşanan Covid-19 salgını sonrası açıklanan destek kredileri içinde konut kredileri de yer almıştır. Özellikle kamu bankalarının aylık yüzde 0,64 faiz ile kullandığı konut kredileri yüksek talep görmüştür. Buna bağlı olarak 2019 yılı ağustos ayı sonu itibarıyla konut kredisi stoku yüzde 38,7 genişlemiş ve 77 milyar TL artmıştır. Konut kredilerindeki bu genişleme birinci ve ikinci el konut satışlarında da önemli artışa yol açmıştır. Konut kredilerindeki genişleme ile birinci el konut satışlarında yaşanan artış sonucu müteahhitlik kesimi de önemli bir nakit girişi yaşamış ve mali açıdan kısmen rahatlamıştır. Bu etki muhtemelen yılsonuna kadar devam edecektir.

2020 yılında yaşanan Covid-19 salgını sonrası açıklanan destek kredileri içinde konut kredileri de yer almıştır. Özellikle kamu bankalarının aylık yüzde 0,64 faiz ile kullandığı konut kredileri yüksek talep görmüştür. Buna bağlı olarak 2019 yılı ağustos ayı sonu itibarıyla konut kredisi stoku yüzde 38,7 genişlemiş ve 77 milyar TL artmıştır. Konut kredilerindeki bu genişleme birinci ve ikinci el konut satışlarında da önemli artışa yol açmıştır. Konut kredilerindeki genişleme ile birinci el konut satışlarında yaşanan artış sonucu müteahhitlik kesimi de önemli bir nakit girişi yaşamış ve mali açıdan kısmen rahatlamıştır. Bu etki muhtemelen yılsonuna kadar devam edecektir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

➤ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmaz; 426,00 m² alanlı, 1763 ada, 8 parsel üzerine inşa edilmiş, 3 Bodrum + Zemin + 2 Normal kat olmak üzere toplam 6 Katlı Betonarme binadır. Taşınmaz projesine göre, tek bağımsız bölümden oluşmaktadır. İskan belgesinde "KARGİR BANKA BİNASI VE ARSA" olarak nitelendirilmektedir.

Taşınmaz, ayrıık nizam inşa edilmiş olup; 3.Bodrum katı yaklaşık 268 m², 2.Bodrum katı 419 m², 1.Bodrum katı 423 m², Zemin katı 312 m², 1.Normal katı 373 m², 2.Normal katı 373 m² olmak üzere toplam 2.168 m² alanlıdır.

Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazın, konum ve büyüklük açısından projesine uygun olduğu görülmüştür. Taşınmaza 1.bodrum kat seviyesinden, Turgut Özal Millet Caddesi yönünden ve zemin kattan seviyesinden, Cerrahpaşa Caddesi yönünden girişler yapılmaktadır.

Projesine göre, taşınmazın 3.bodrum katında; kasa dairesi, sığınak, arşiv, 2.bodrum katında; depo, kiralık kasa odası, arşiv, 2 adet wc, 1.bodrum katında; müşteri holü, açık büro, 2 adet wc, zemin katında; müşteri holü boşluğu, açık büro, 2 ofis, normal katların her birinde açık büro, arşiv odası ve her katta 1'er adet wc alanları bulunmaktadır. Yerinde de, projesine uygun planlamada olduğu tespit edilmiştir. 3.bodrum, 2.bodrum, 1.bodrum, zemin katlarının Banka Şubesi, 1.normal ve 2.normal katların Aksaray Final Özel Öğretim Kursu olarak kullanıldığı görülmüştür. Zemin kat seviyesinden, normal katlardaki özel öğretim kursuna geçiş için giriş alanı bulunmaktadır.

Parsel bünyesinde, açık alanda, açık otopark imkanı bulunmaktadır. Binada yangın merdiveni, yangın algılama ve güvenlik sistemi, kartlı geçiş sistemi, jeneratör, merkezi ve klima sistemleri ile ısıtma ve havalandırma bulunmaktadır. Asansör bulunmamaktadır.

Taşınmazda, banka bölümlerinde, zeminlerin; ofis alanlarında halı kaplı olduğu, diğer bölümlerin ve bodrum katların seramik olduğu görülmüştür. Özel öğretim Kursu tarafından kullanılan normal katlarda zeminler seramiktir. Duvarlar; saten boyalı olup, bodrum katta floresan aydınlatma, diğer katlarda spot aydınlatma kullanılmıştır.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Parsel üzerinde konumlu bina, mimari projesine, eki olan ruhsatına uygun, iskanlı yapı olup, proje harici herhangi bir aykırılık yapıda tespit edilmemiştir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz için 15.02.1983 tarih 1-46 sayı ile Yapı Ruhsatı ve 01.03.1985 tarih 85/1401 no ile Yapı Kullanım İzin belgesi bulunmaktadır. Yeniden ruhsat almasını gerektirir bir uygulama görülmemiştir.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemenin yapıldığı tarihte, değerlendirme konusu taşınmazın, "Ziraat Bankası Aksaray Şubesi" ve "Aksaray Final Özel Öğretim Kursu" binası olarak hizmet vermekte olduğu görülmüştür.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
- (a)** “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- (b)** “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- (c)** “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- (d)** “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- (e)** “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- (f)** “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- (g)** “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a)** değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1. Pazar Yaklaşımı

- ❖ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

❖ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Dükkan Satılık]: Rapor konusu taşınmaza çok yakın konumda, Haseki caddesi üzerinde, 550 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 250m2 yüksek giriş, 200m2 zemin kat, 150m2 bodrum kat alanlı olduğu belirtilen benzer yaşta binada konumlu iş yerinin 5.500.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 200 m2 yüksek giriş, 170m2 zemin, 140m2 bodrum katlı olduğu düşünülmektedir.(yüksek giriş 1/3, bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir) (Pazarlık payı ile 5.500 .000 TL x 0,80 = 4.400.000 TL)

Birim Değeri : 4.400.000 TL / 270 m2] = 16.295 TL/m2 x 0,90 (alan düzeltme) x1, 50 (konum şerefiyesi)= **22.000 TL/m2** (Kira bedelinin 30.000 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır)

Emsal 2 [Dükkan Satılık]: Rapor konusu taşınmaza çok yakın konumda, Haseki caddesi üzerinde, 90 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 80m2 alanlı olduğu düşünülen benzer yaşta binada konumlu iş yerinin 3.000.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 3.000.000 TL x 0,80 = 2.400.000 TL)

Birim Değeri : 2.400.000 TL / 80 m2] = 30.000 TL/m2 x 0,60 (alan düzeltme) x 1,50 (konum şerefiyesi)= **27.000 TL/m2** (Kira bedelinin 16.500 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır)

Emsal 3 [Dükkan Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Langa caddesi üzerinde, 150 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, benzer yaşta binada konumlu iş yerinin 5.900.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 5.900.000 TL x 0,80 = 4.720.000 TL)

Birim Değeri : 4.720.000 TL / 155m2] = 31.466 TL/m2 x 0,70 (alan düzeltme) x 1, 50 (konum şerefiyesi)= **33.039 TL/m2**

Emsal 4 [Dükkan Satılık]: Rapor konusu taşınmaza çok yakın konumda, Cadde üzerinde, 390 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 135m2 zemin, 120 m2 bodrum kat, 135m2 asma kat alanlı olduğu belirtilen benzer yaşta binada konumlu iş yerinin 17.000.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (asma kat 1/2, bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir)

(Pazarlık payı ile 17.000 .000 TL x 0,70 = 11.900.000 TL)

Birim Değeri : 11.900.000 TL / 232 m2] = 51.293 TL/m2 x 0,7 (alan düzeltme) **35.905 TL/m2**

Emsal 5 [Dükkan Satılık]: Rapor konusu taşınmaza çok yakın konumda, Millet Caddesi üzerinde, 200 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen benzer yaşta binada konumlu iş yerinin 10.000.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 2 katlı olup brüt zemine indirgenmiş alanının 125m2 olduğu düşünülmektedir.

(Pazarlık payı ile 10.000.000 TL x 0,80 = 8.000.000 TL)

Birim Değeri : 8.000.000 TL / 125 m2] = 64.000 TL/m2 x0,6 (alan düzeltme) x 0,8 (konum şerefiyesi)= **30.720 TL/m2** (Kira bedelinin 35.000 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır)

Emsal 6 [Dükkan Satılık]: Rapor konusu taşınmaza çok yakın konumda, çarşı içinde, 360 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 120m2 zemin, 120m2 bodrum, 120m2 1. kat alanlı olduğu belirtilen benzer yaşta binada konumlu iş yerinin 12.750.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır

(Pazarlık payı ile 12.750.000 TL x 0,70 = 8.925.000 TL)

Birim Değeri : 8.925.000 TL / 210m2] = 42.500 TL/m2 x 0,70 (alan düzeltme) x 0,9 (konum şerefiye) **26.775 TL/m2**

Emsal 7 [Arsa]: Rapor konusu taşınmaza çok yakın konumda, Sahil yolu üzerinde, 85 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 2 kat imarlı arsanın 1.500.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlık payı ile 1.500 .000 TL x 0,80 = 1.200.000 TL)

Birim Değeri : 1.200.000 TL / 85 m2] = 14.117 TL/m2 x 0,80 (alan düzeltme) x 1,50(imar şerefiyesi)= **16.940 TL/m2**



Emsal 8 [Arsa]: Rapor konusu taşınmaza çok yakın konumda, Cerrahpaşa Caddesi üzerinde, 115 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, arsanın 1.200.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(Pazarlık payı ile $1.200.000 \text{ TL} \times 0,80 = 960.000 \text{ TL}$)
Birim Değeri : $960.000 \text{ TL} / 115 \text{ m}^2] = 8.347 \text{ TL/m}^2 \times 0,90$ (alan düzeltme) $\times 1,50$ (imar + konum şerefiyesi)= **11.268 TL/m2**

Emsal 9 [Arsa]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Sahil yolu üzerinde, 414 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, arsanın 7.000.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(Pazarlık payı ile $7.000.000 \text{ TL} \times 0,80 = 5.600.000 \text{ TL}$)
Birim Değeri : $5.600.000 \text{ TL} / 414 \text{ m}^2] = 13.526 \text{ TL/m}^2 \times 1,50$ (imar şerefiyesi)= **20.289 TL/m2**

Emsal 10 [Arsa]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Langa caddesi üzerinde, 89 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, arsanın 1.575.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(Pazarlık payı ile $1.575.000 \text{ TL} \times 0,80 = 1.260.000 \text{ TL}$)
Birim Değeri : $1.260.000 \text{ TL} / 89 \text{ m}^2] = 14.157 \text{ TL/m}^2 \times 0,80$ (alan düzeltme) $\times 1,50$ (imar + konum şerefiyesi) = **16.988 TL/m2**

Emsal 11 [Bina Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, aynı cadde üzerinde, 800m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 700m2 alanlı olduğu tahmin edilen binanın 6.000.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(Pazarlık payı ile $6.000.000 \text{ TL} \times 0,80 = 4.800.000 \text{ TL}$)
Birim Değeri : $4.800.000 \text{ TL} / 700 \text{ m}^2] = 6.857 \text{ TL/m}^2 \times 0,80$ alan düzeltme = **5.485 TL/m2**

Emsal 12 [Bina Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, sokak içinde konumlu, 350m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 300m2 alanlı olduğu düşünülen binanın 2.750.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(Pazarlık payı ile $2.750.000 \text{ TL} \times 0,90 = 2.475.000 \text{ TL}$)
Birim Değeri : $2.475.000 \text{ TL} / 300 \text{ m}^2] = 8.250 \text{ TL/m}^2 \times 0,8$ alan düzeltme = **6.600 TL/m2**

Emsal 13 [Bina Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Cadde üzerinde konumlu, 700 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 650m2 alanlı olduğu düşünülen binanın 7.500.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(Pazarlık payı ile $7.500.000 \text{ TL} \times 0,80 = 6.000.000 \text{ TL}$)
Birim Değeri : $6.000.000 \text{ TL} / 650 \text{ m}^2] = 9.230 \text{ TL/m}^2 \times 0,8$ alan düzeltme = **7.384 TL/m2**

Emsal 14 [Bina Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Cadde üzerinde konumlu, 2000 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 1750m2 alanlı olduğu düşünülen binanın 18.000.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(Pazarlık payı ile $18.000.000 \text{ TL} \times 0,70 = 12.600.000 \text{ TL}$)
Birim Değeri : $12.600.000 \text{ TL} / 1750 \text{ m}^2] = 7.200 \text{ TL/m}^2 \times 0,90$ alan düzeltme = **6.480 TL/m2**

Emsal 15 [Bina Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, çarşı içinde konumlu,370 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 320m2 alanlı olduğu düşünülen binanın 4.750.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(Pazarlık payı ile $4.750.000 \text{ TL} \times 0,70 = 3.325.000 \text{ TL}$)
Birim Değeri : $3.325.000 \text{ TL} / 320 \text{ m}^2] = 10.390 \text{ TL/m}^2 \times 0,8$ (alan düzeltme) = **8.744 TL/m2**

Emsal 16 [Bina Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, ara sokak içinde konumlu,960 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 870m2 alanlı olduğu düşünülen binanın 18.900.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(Pazarlık payı ile $18.900.000 \text{ TL} \times 0,70 = 13.230.000 \text{ TL}$)
Birim Değeri : $13.230.000 \text{ TL} / 870 \text{ m}^2] = 15.200 \text{ TL/m}^2 \times 0,8$ (alan düzeltme) $\times 1,15$ (konum şerefiyesi) = **12.171 TL/m2**

Emsal 17 [Ofis Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Haseki Caddesi üzerinde, 200m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 180m2 alanlı olduğu düşünülen ofisin 1.500.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 1.500 .000 TL x 0,90 = 1.350.000 TL)

Birim Değeri : 1.350.000 TL / 180 m2] = 7.500 TL/m2 x 0.90 (alan düzeltme) = **6.750 TL/m2**

Emsal 18 [Ofis Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Millet Caddesi üzerinde, 100m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 90m2 alanlı olduğu düşünülen ofisin 795.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 795.000 TL x 0,90 = 715.000 TL)

Birim Değeri : 715.000 TL / 90 m2] = 7.944 TL/m2 x 0,80 (alan düzeltme) = **6.355 TL/m2**

Emsal 19 [Ofis Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde, 160m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 150m2 alanlı olduğu düşünülen ofisin 1.850.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 1.850.000 TL x 0,90 = 1.665.000 TL)

Birim Değeri : 1.665.000 TL / 150 m2] = 11.100 TL/m2 x 0.90 (alan düzeltme) = **9.990 TL/m2**

Emsal 20 [Dükkan Kiralık]: Rapor konusu taşınmaza çok yakın konumda, Haseki caddesi üzerinde, 550 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 250m2 yüksek giriş, 200m2 zemin kat, 150m2 bodrum kat alanlı olduğu belirtilen benzer yaşta binada konumlu iş yerinin 30.000,- TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. 200 m2 yüksek giriş, 170m2 zemin, 140m2 bodrum katlı olduğu düşünülmektedir.(yüksek giriş 1/3, bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir)

(Pazarlık payı ile 30000 TL x 0,90 = 27.000 TL/ay)

Birim Değeri : 27.000 TL / 270 m2] = 100 TL/m2 x 0,90 (alan düzeltme) x1,5 (konum şerefiyesi)= **135 TL/m2/ay**

Emsal 21 [Dükkan Kiralık]: Rapor konusu taşınmaza çok yakın konumda, Haseki caddesi üzerinde, 90 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 80m2 alanlı olduğu düşünülen benzer yaşta binada konumlu iş yerinin 16.500,- TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 16.500 TL x 0,90 = 14.850 TL)

Birim Değeri :14.850 TL / 80 m2] = 185 TL/m2 x 0,60 (alan düzeltme) x 1. 25 (konum şerefiyesi)= **138 TL/m2 /ay**

Emsal 22 [Dükkan Kiralık]: Rapor konusu taşınmaza çok yakın konumda, Millet Caddesi üzerinde, 90 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 80m2 alanlı olduğu düşünülen benzer yaşta binada konumlu iş yerinin 30.000,- TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır

(Pazarlık payı ile 30.000 TL x 0,90 = 27.000 TL)

Birim Değeri : 27.000 TL / 80 m2] = 337 TL/m2 x 0,60 (alan düzeltme) x 0,85 (konum şerefiyesi)= **171 TL/m2/ay**

Emsal 23 [Bina Kiralık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Cadde üzerinde, 1600m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 1500m2 alanlı olduğu düşünülen 6 katlı binanın 75.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 75.000 TL/ay x 0,90 = 67.500 TL/ay)

Birim Değeri : 67.500 TL/ay / 1500 m2] = 45 TL/ay/m2 x 0,80 alan düzeltme = **36 TL/m2/ay**

Emsal 24 [Bina Kiralık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Vatan Caddesi üzerinde, Yeni Binada 2.200m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen binanın 220.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 220.000 TL/ay x 0,70 = 154.000 TL/ay)

Birim Değeri : 154.000 TL/ay / 2.200 m2] = 70 TL/ay/m2 x 0,80 alan düzeltme x 0,85 (bina şerefiyesi) = **47 TL/m2/ay**

Emsal 25 [Bina Kiralık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Vatan caddesine yakın, sokak içinde, 875m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 750m2 alanlı olduğu düşünülen binanın 26.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 26.500 TL/ay x 0,95 = 25.175 TL/ay)

Birim Değeri : 25.175 TL/ay / 750 m2] = 33 TL/ay/m2 x 0,80 (alan düzeltme) x 1,5 (konum şerefiye) = **39 TL/m2/ay**

Emsal 26 [Bina Kiralık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Mustafa Kemalpaşa Caddesi üzerinde konumlu, 1.705m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 1600m2 alanlı olduğu düşünülen binanın 97.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 97.000 TL/ay x 0,80 = 77.600 TL/ay)

Birim Değeri : 77.600 TL/ay / 1.600 m2] = 48TL/ay/m2 x 0,90 (alan düzeltme) x = **43 TL/m2/ay**

Emsal 27 [Ofis Kiralık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Millet Caddesi üzerinde konumlu, 200m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 150m2 alanlı olduğu düşünülen ofisin 6.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 6.000 TL/ay x 0,95= 5.700 TL/ay)

Birim Değeri : 5.700 TL/ay / 150 m2] = **38 TL/ay/m2** x 0,80 alan düzeltme x 1,5 konum şerefiye = **45 TL/m2 /ay**

Emsal 28 [Ofis Kiralık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Millet Caddesi üzerinde konumlu, 187m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 150m2 alanlı olduğu düşünülen ofisin 8.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 8.000 TL/ay x 0,80= 6.400 TL/ay)

Birim Değeri : 6.400 TL/ay / 150 m2] = **42 TL/ay/m2** x 0,80 alan düzeltme x 1,5 konum şerefiye = **50 TL/m2/ay**

Emsal 29 [Ofis Kiralık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Millet Caddesi üzerinde konumlu, 180m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 150m2 alanlı olduğu düşünülen ofisin 5.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 5.500 TL/ay x 0,95= 5.225 TL/ay)

Birim Değeri : 5.225 TL/ay / 150 m2] = **35 TL/ay/m2** x 0,80 alan düzeltme x 1,5 konum şerefiye= **42 TL/m2/ay**

Emsal 30 [Ofis Kiralık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Millet Caddesi üzerinde konumlu, 125m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 100m2 alanlı olduğu düşünülen ofisin 4.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 4.000 TL/ay x 0,95= 3.800 TL/ay)

Birim Değeri : 3.800 TL/ay / 100 m2] = **38 TL/ay/m2** x 0,70 alan düzeltme x 1,7 konum şerefiye= **40 TL/m2/ay**

- ❖ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



- ❖ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer yaşta ve özelliklerde binalar, dükkanlar, ofisler için fiyat araştırması yapılmıştır. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi, ticari potansiyel, manzara durumuna göre değişmektedir. Yapılan araştırmada; bölgede yabancıya satış oranlarının yüksek olması, döviz kurundaki artışlar nedeniyle spekülasyon değerlerden satış bedellerinin oluşturulduğu tespit edilmiştir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN- SATILIK						
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı-TL	5.500.000	3.000.000	5.900.000	17.000.000	10.000.000	12.750.000
Pazarlık Payı	-20%	-20%	-20%	-30%	-30%	-30%
Birim Değeri TL/m2	16.295	30.000	31.466	51.293	64.000	42.500
Şerefiye düzeltme	-35,01%	10,00%	-5,00%	30,00%	52,00%	37,00%
Düzeltilmiş Değer-TL/m2	22.000	27.000	33.039	35.905	30.720	26.775

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - BİNA - SATILIK						
	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15	Emsal 16
Satış Fiyatı-TL	6.000.000	2.750.000	7.500.000	18.000.000	4.750.000	18.900.000
Pazarlık Payı	-20%	-10%	-20%	-30%	-30%	-30%
Birim Değeri TL/m2	6.857	8.250	9.230	7.200	10.930	13.230
Şerefiye düzeltme	20%	20%	20%	10%	20%	8%
Düzeltilmiş Değer-TL/m2	5.485	6.600	7.384	6.480	8.744	12.171

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - OFİS- SATILIK			
	Emsal 17	Emsal 18	Emsal 19
Satış Fiyatı-TL	1.500.000	795.000	1.850.000
Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%
Birim Değeri TL/m2	7.500	7.944	11.100
Şerefiye düzeltme	10,00%	20,00%	10,00%
Düzeltilmiş Değer-TL/m2	6.750	6.355	9.990

- ❖ Bölgede yapılan araştırmalarda, bölgeye hâkim emlakçılar ve esnaflar ile yapılan görüşmeler ile satılmış/satılık ilan ve bilgiler neticesinde, yukarıda bahsedilen düzeltmeler ışığında rapora konu taşınmazın bulunduğu konuma yakın, benzer yaş ve yapı kalitesinde kattaki farklı cephedeki ofis katlarının veya büroların ortalama 6.000 TL/m2 ile 9.000 TL/m2 arasında, zemin kat dükkanların 25.000 TL/m2 ile 35.000 TL/m2 arasında, komple binaların 6.000 TL/m2 ile 9.000 TL/m2 birim değerden satış olduğu gözlemlenmiştir. Birim fiyatların, konum, alan, ticari potansiyel, cephe durumuna ve beyan edilen alanların gerçekliğine göre değişebileceği gözlemlenmiştir

Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

- ❖ Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer yaşta ve özelliklerde binalar, dükkanlar, ofisler için fiyat araştırması yapılmıştır. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi, ticari potansiyel, manzara durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, yabancı satışların döviz bazında olacak şekilde yoğun artmış olması ve döviz kurlarındaki artışlar nedeniyle bölgede spekülatif değerlerden pazarlamalar olduğu tespit edilmiştir. Değerlemede dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerlendirildiğinde, satılabilir değerinin 9.500 TL/m² olabileceği emsaller ve araştırmalar sonucu anlaşılmıştır.

		SATILABİLİR ALAN		
Konum	Alan	Satılabilir alan	Birim Değeri	Taşınmazın Yaklaşık Değeri
	m ²	m ²	TL/m ²	TL
3.Bodrum Kat	268			
2. Bodrum Kat	419			
Zemin +1. Bodrum	735	669	30.000	20.070.000
1.Normal Kat	373	340	8.750	2.975.000
2.Normal Kat	373	340	8.750	2.975.000
	2168	1.349		26.020.000

Brüt alan	Birim Değer	Taşınmazın yaklaşık değeri	
m ²	TL/m ²	TL	
2.168,00	9.500	20.596.000	

Pazar Yaklaşımına göre Taşınmazın Değeri

20.596.000 TL

5.2. Maliyet Yaklaşımı

- ❖ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

- ❖ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Bölgede yapılaşma oranı yüksek olduğundan boş arsa alanı ancak oldukça iç kısımlarda, değerlendirme konusu taşınmaz emsal olmayacak bölgelerde bulunabilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı arsanın, mevcut imar durumu, yapılaşma şartları ve yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak, bölge emlakçıları ile görüşülüp, satılık veya satılmış olan yapılardaki arsa payı değerleri konusundaki beyanları göz önünde bulundurularak bir arsa birim değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın ticari imarlı, cadde cepheli, h:15m imarlı olması ve köşe parsel konumlu olması dikkate alınmıştır.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için 40.000,-TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - ARSA - SATILIK				
	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Satış Fiyatı-TL	1.500.000	1.200.000	7.000.000	1.575.000
Pazarlık Payı	-20%	-20%	-20%	-20%
Birim Değeri TL/m ²	14.117	8.347	13.526	14.157
Şerefiye düzeltme	17%	26%	33%	17%
Düzeltilmiş Değer-TL/m ²	16.940	11.268	20.289	16.988

❖ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Parsel üzerinde bulunan yapıda değer; kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi, ticari potansiyel, manzara durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Yapı Kullanma İzin belgesinde yapı grubu belirtilmemiştir. Değerleme konusu parsel üzerinde bulunan yapı 4/B yapı grubunda değerlemeye alınmış, (35 yıl) % 32 oranında amortisman uygulanmıştır. Yapı grubuna girmeyen çevre düzenlemeleri, şerefiye payı olarak değer içerisinde takdir edilmiştir. Konu Taşınmaz köşe parsel konumlu olup, Zemin katı bölgenin işlek caddelerinden Cerrahpaşa Caddesine, 1. Bodrum katı ise Turgut Özal Caddesine cephelidir.

Söz konusu parsel için 40.000,-TL/m2 birim değer takdir edilmiştir.

❖ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapı Değeri: 2020 yılı 4B yapı grubu (Banka Binaları) birim yapı maliyet değeri : 1.850 TL/m2 dir, Mevcut yapı yaşı 35 olarak alındığında ve % 32 amortisman uygulandığında; birim yapı maliyeti, $1.850\text{TL}/\text{m}^2 \times 0,68 = \sim 1.258 \text{ TL}/\text{m}^2$ olarak alınmıştır.

Arsa Değeri: $426 \text{ m}^2 \times 40.000 \text{ TL}/\text{m}^2 = \sim 17.040.000 \text{ TL}$,

Yapı Değeri: $2.168 \text{ m}^2 \times 1.258 \text{ TL}/\text{m}^2 = \sim 2.727.340 \text{ TL}$,

Toplam Arsa + Bina Değeri = 19.767.340 TL

Maliyet Yaklaşımı ile; Toplam Arsa + Bina Değeri = $\sim 19.767.340 \text{ TL}$ olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Yaklaşımına göre Taşınmazın Değeri 19.767.340 TL

5.3. Gelir Yaklaşımı

- ❖ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

➤ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

➤ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

❖ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Kira değer analizine yönelik elde edilen pazara arz edilmiş konumdaki emsal mülklerin özellikleri ve fiyatlarına ilişkin karşılaştırma aşağıdadır.

- Konu taşınmaza yakın konumda ve ana cadde üzerinde bulunan 550m² alanlı olduğu beyan edilen, 3 katlı iş yerinin 30.000,-TL/ay bedelle kiralık, 5.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon oranı= 12 ay x 30.000 TL/ay / 5.500.000 TL= 0,065

- Konu taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde bulunan 90m² alanlı olduğu beyan edilen, iş yerinin 16.500,- TL/ay bedelle kiralık, 3.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon oranı= 12 ay x 16.500 TL/ay / 3.000.000 TL= 0,066

- Konu taşınmaza yakın konumda, Millet Caddesi üzerinde bulunan 200m² alanlı olduğu beyan edilen, iş yerinin 35.000 TL/ay bedelle kiralık, 10.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır..

Kapitalizasyon oranı= 12 ay x 35.000 TL/ay / 10.000.000 TL= 0,042

	DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE EMSALLER			
	Kira değeri TL/ay	Kira değeri TL/yıl	Satış Bedeli TL	Kap. Oranı %
Dükkan	30.000,00	360.000	5.500.000	0,065
Dükkan	16.500,00	198.000	3.000.000	0,066
Dükkan	35.000,00	420.000	10.000.000	0,042

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN KİRALIK			
	Emsal 20	Emsal 21	Emsal 22
Kira Fiyatı-TL/ay	30.000	16.500	30.000
Pazarlık Payı	-10%	-10%	-30%
Birim Değeri TL/m ²	100	185	337
Şerefiye düzeltme	-35%	25%	49%
Düzeltilmiş Değer-TL/m ²	135	138	171

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - BİNA - KİRALIK				
	Emsal 23	Emsal 24	Emsal 25	Emsal 26
Kira Fiyatı-TL/ay	75.000	220.000	26.500	97.000
Pazarlık Payı	-10%	-30%	-5%	-20%
Birim Değeri TL/m ²	45	70	33	48
Şerefiye düzeltme	20%	33%	-30%	10%
Düzeltilmiş Değer-TL/m ²	36	47	43	43

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - OFİS KİRALIK				
	Emsal 27	Emsal 28	Emsal 29	Emsal 30
Kira Fiyatı-TL/ay	6.000	8.000	5.500	4.000
Pazarlık Payı	-5%	-20%	-5%	-5%
Birim Değeri TL/m2	38	42	35	38
Şerefiye düzeltme	-18%	-19%	-20%	-5%
Düzeltilmiş Değer-TL/m2	45	50	42	40

İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Taşınmazın bulunduğu bölgedeki emsallerde, taşınmazların satış fiyatları ile kira fiyatları incelenmiş ve yıllık kira gelirlerinin, taşınmazın değerine oranı ile Kapitalizasyon değeri tespit edilmiştir. Bu yöntemde, kira gelirlerinin, yıllar içinde, taşınmaz değeri ile orantılı artışının olmayışı, piyasadaki dalgalanmaların etkisinin kira değerleri üzerindeki etkilerinin, taşınmaz değerine olan etkisine göre daha fazla oranda olması gibi reel gerçekler göz önünde bulundurularak, değer tespiti yapılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan emsal çalışmalarında elde edilen verilerin, alım-satım ve diğer hususlara yönelik düzeltme çalışmalarının ardından, aylık kiralık fiyatlarının Bina için ortalama 40 TL/m2 ile 50 TL/m2, zemin kat dükkan için ortalama 140 TL/m2 ile 180 TL/m2 civarında, ofis katları için ortalama 40 TL/m2 ile 50 TL/m2 aralığında olduğu görülmüştür. Taşınmaz; köşe parsel konumlu, az katlı ve tamamının kiralanabilirliği göz önüne alındığında Bina için kira bedelinin 48 TL/m2/ay olabileceği takdir edilmiştir. Taşınmazın ofis kira bedelinin 45 TL/m2/ay, dükkan kira bedelinin 155 TL/m2 olabileceği takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ							
Konum	Alan	Kiralanabilir alan	Birim Değeri	Kira Değeri	Kira değeri	Kap. Oranı	Taşınmazın Yaklaşık Değeri
	m2	m2	TL/m2/ay	TL/ay	TL/yıl	%	TL
3.Bodrum Kat	268						
2. Bodrum Kat	419						
1. Bodrum Kat	423	390	155	60.450	725.400	0,062	11.700.000
Zemin Kat	312	279	155	43.245	518.940	0,062	8.370.000
1.Normal Kat	373	340	45	15.300	183.600	0,062	2.961.290
2.Normal Kat	373	340	45	15.300	183.600	0,062	3.060.000
	2168	1.340			1.611.540		26.091.290

❖ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Brüt alan	Birim değer	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Taşınmaz Değeri
m2	TL/m2	TL	TL		
2.168	48	104.064	1.248.768	0,062	20.141.419

Emsallerdeki satış ve kira rakamları ile olası pazarlık ve kiralama süreleri dikkate alınarak direkt kapitalizasyon oranı: 0,062 olarak kabul edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı İle Taşınmazın Değeri

20.141.419 TL

Değerlemede; binanın tamamının bir bütün olarak kiralanması baz alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın toplam alanı 2.168 m² x 48 TL/m²/ay = 104.064 TL/ay,

Yıllık Kira Bedeli: 104.064 TL/ ay x 12 Ay = **1.248.768 TL** takdir edilmiştir.

Taşınmazın kat bazında kiralanması durumunda ise;

3.ve 2. Bodrum katlar bina ortak alanı kabul edilmiş, Kat bazında kiralanması durumunda Toplam Yıllık Kira Bedeli; KDV hariç: **1.611.540 TL** takdir edilmiştir.

5.4. Diğer Tespit ve Analizler

❖ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan emsal çalışmalarında elde edilen verilerin, alım-satım ve diğer hususlara yönelik düzeltme çalışmalarının ardından, aylık kiralık fiyatlarının Bina için ortalama 35 TL/m² ile 45 TL/m², zemin kat dükkan için ortalama 140 TL/m² ile 190 TL/m² civarında, olduğu görülmüştür. Parsel üzerinde bulunan bina, tek bağımsız bölümdür. (projesine, ruhsatına ve iskan belgesine göre) 3.bodrum, 2.bodrum, 1.bodrum, zemin katlarının Banka Şubesi, 1.normal ve 2.normal katların Aksaray Final Özel Öğretim Kursu olarak kullanıldığı görülmüştür. Zemin kat seviyesinden, normal katlardaki özel öğretim kursuna geçiş için giriş alanı bulunmaktadır. Taşınmazın zemin katının kiralanması durumunda; Zemin kat kullanımı Cerrahpaşa caddesinden düz girişli olmakla birlikte, zemin kot farkı nedeniyle, Turgut Özal Caddesine göre 1. Kat konumunda kalmakta, 1. Bodrum katı ise Turgut Özal Caddesine göre düz girişli olmakla birlikte, Cerrahpaşa Caddesine göre yol kotu altında kalmaktadır. Zemin kattan ,1. Bodrum kata galeri boşluğu inşa edilmiştir, ayrı girişler kullanılabildiği göz önüne alındığında, bu iki katın da ayrı ayrı kiralanabileceği tarafımızca tespit edilmiştir.

❖ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcut parsel üzerinde bina bulunmaktadır. Boş arsa olmadığından, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak proje hesaplaması yapılmamıştır.

❖ Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu 1763 ada, 8 parsel üzerinde, yaklaşık 2.168 m² alanlı, 6 katlı, ayırık nizam inşa edilmiş, ruhsatlı ve iskanlı bina bulunmaktadır.

Proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

❖ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında imar durumuna uygun şekilde, ticari nitelikli bina olarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

❖ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde bulunan bina, tek bağımsız bölümdür (projesine, ruhsatına ve iskan belgesine göre). 3.bodrum, 2.bodrum, 1.bodrum, zemin katlarının Banka Şubesi, 1.normal ve 2.normal katların Aksaray Final Özel Öğretim Kursu olarak kullanıldığı görülmüştür. Zemin kat seviyesinden, normal katlardaki özel öğretim kursuna geçiş için giriş alanı bulunmaktadır. Taşınmazın zemin katının kiralanması durumunda; Zemin kat kullanımı Cerrahpaşa caddesinden düz girişli olmakla birlikte, zemin kot farkı nedeniyle, Turgut Özal Caddesine göre 1. Kat konumunda kalmakta, 1. Bodrum katı ise Turgut Özal Caddesine göre düz girişli olmakla birlikte, Cerrahpaşa Caddesine göre yol kotu altında kalmaktadır. Zemin kattan ,1. Bodrum kata galeri boşluğu inşa edilmiştir, ayrı girişler kullanılabildiği göz önüne alındığında, bu iki katın da ayrı ayrı kiralanabileceği tarafımızca tespit edilmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazın Ticari nitelikli bina olması sebebiyle değerlemede Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma), maliyet ve gelir yöntemleri esas alınmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikli, bina, ofis, dükkan emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola cephesi vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmaz değerlendirilmiştir.

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde bulunan 6 katlı yapıya ait mimari projeler, ruhsat ve iskan belgeleri ilgili kurumlarda incelenmiş, yazılı imar durumları alınmış, kadastrodan incelemesi yapılmıştır.

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar, taşınmazın satılabilirliğini ve kiralanabilirliğini etkileyecek takyidatlar değildir.

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa / arazi değildir. Parsel üzerinde ticari bina bulunmaktadır.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemede; konu gayrimenkulün ortaklık portföyüne alınıp alınmayacağına ilişkin inceleme; III-48.1. sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin 1.fikrasının (b) bendi ve 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan

Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.e) kapsamında yapılmıştır. Taşınmaz "KARGİR BANKA BİNASI VE ARSA" vasıflı olup, cins değişikliği yapılmıştır, Yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır, kat mülkiyeti kurulmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği Banka binası olup, mevcutta; 3.bodrum, 2.bodrum, 1.bodrum, zemin katlarının Banka Şubesi, 1.normal ve 2.normal katların Aksaray Final Özel Öğretim Kursu olarak kullanıldığı görülmüştür. III-48.1 sayılı GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1.fikrasının (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 bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" ibaresi bulunmaktadır. Alınan şifahi bilgi; taşınmazın tamamında veya bölümlerinde herhangi bir devir işleminin olmadığı yönündedir. Herhangi bir devir işlemi olmadığından; III-48.1. sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında; gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne, "bina" olarak dahil edilebilmesinde sakınca bulunmamaktadır. Taşınmaz Ziraat G.Y.O A.Ş portföyünde bulunmaktadır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Fatih İlçesi ve Çakırağa Mahallesi, 1763 Ada 8 nolu parsel "Kargir Banka Binası ve Arsa" vasıflı taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla pazar yaklaşımına, maliyet yöntemine ve gelir yöntemine göre kanaat getirilen ve nihai olarak takdir edilen güncel piyasa değeri şu şekildedir;

UYGULANAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	DEĞER	
PAZAR YÖNTEMİ	20.596.000	TL
MALİYET YÖNTEMİ	19.767.340	TL
GELİR YÖNTEMİ	20.141.419	TL
NİHAİ DEĞER	20.168.250	TL

NİHAİ DEĞER (Kdv Hariç)	20.168.250	Yirmimilyonyüzaltmışsekizbinikiyüzelli.-TL
NİHAİ DEĞER (Kdv Dahil)	23.798.535	Yirmiüçmilyonyediyüzdoksansekizbinbeşyüzotuzbeş.-TL

Değerleme konusu taşınmazın katlar bazında kiralanması esası çerçevesinde ;
Taşınmazın bodrum kat ve zemin kat kira değeri 155 TL/m2/ay, normal kat kira değeri 45 TL/m2/ay olarak belirlenmiştir.

Konum	KATLAR BAZINDA KİRA DEĞERİ				
	Alan m2	Kiralanabilir alan m2	Birim Değeri TL/m2/ay	KDV hariç Kira Bedeli TL/ay	KDV hariç Kira Bedeli TL/yıl
3.Bodrum Kat	268				
2. Bodrum Kat	419				
1. Bodrum Kat	423	390	155	60.450	725.400
Zemin Kat	312	279	155	43.245	518.940
1.Normal Kat	373	340	45	15.300	183.600
2.Normal Kat	373	340	45	15.300	183.600
	2168	1.349			1.611.540

Değerleme konusu taşınmazın bina olarak tamamının bir bütün olarak kiralanması esası çerçevesinde ; Taşınmazın bina kira değeri 48 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Toplam alan m2	KİRA DEĞERİ		
	Birim Değer TL/m2/ay	KDV hariç kira bedeli TL/ay	KDV hariç kira bedeli TL/yıl
2.168	48	104.064	1.248.768

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:8,1788 TL ve 1€: 9,7127 dir.

Haydar BİLGEÇ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 410986	Fatma BİRKAN Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402479	İbrahim Cihan KURTULAN Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401970
--	---	---

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- ✓ Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- ✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- ✓ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ✓ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ✓ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- ✓ Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- ✓ Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- ✓ Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

- Tapu, Takyidat Belgesi
- Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri
- Proje Fotoğrafları, İskan Belgesi
- Taşınmaz Görselleri
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri