



MÜŞTERİ ADI/ADRESİ.....: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

RAPOR NO.....: 20-REV

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 06.11.2020

TALEP TARİHİ.....: 10.11.2020

DEĞERLEME TARİHİ.....: 18.12.2020

RAPOR TARİHİ.....: 21.12.2020

RAPOR KONUSU.....: Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Topcuoğlu Mahallesi, Polat Sokak, 494 ada 14 parselde yer alan "Bahçeli Kargir Ziraat Bankası" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: **17.300.000-TL (ONYEDİMİLYONÜÇYÜZBİN-TÜRKLİRASI)**

KDV DAHİL DEĞERİ.....: **20.414.000,00 TL (YIRMİMİLYONDÖRTYÜZONDÖRTBİN- TÜRKLİRASI)**




Niş İstanbul Residence D Blok 15 Kat No:175 Bahçelievler / İSTANBUL

Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 16 95 / Fax: 0212 441 53 37

E-mail: info@ekspertur.com.tr

Web: www.ekspertur.com.tr

**EKSPERTUR GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.**
Niş İstanbul Residence D Blok
Kat:15 D:175 Bahçelievler / İST.
Yeniöğne Y.D. 330 045 5419

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	10.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	06.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2020
RAPOR TARİHİ VE NOSU	21.12.2020/ 20-REV
RAPORUN KONUSU	Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Topcuoğlu Mahallesi, Polat Sokak, 494 ada 14 parselde yer alan "Bahçeli Kargir Ziraat Bankası" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GARİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan imar durumuna göre konu mülkün bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı lejantına sahip olup bitişik nizam, Emsal:1.00 Yençok:15.50 yapılaşma koşulludur. Pandemi sebebiyle parselde terk olup olmadığı hakkında bilgi edinilememiştir. Bu durumun resmi imar durumunda belli olacağı bilgisi edinilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Konu mük projesine uygundur.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARIÇ) DEĞER	17.300.000-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Burak BOZAN 404955 
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262 
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226 

İÇİNDEKİLER

- 1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
 - 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ
 - 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ
 - 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
 - 1.4 RAPORUN KAPSAMI
 - 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER
- 2) GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ
 - 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
 - 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ
 - 2.3 TAPU KAYDINDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?
 - 2.4 YASAL KISITLAMALAR
 - 2.5 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
- 3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ
 - 3.1 YAPI CİNSİ
 - 3.2 MEVCUT TESİSATLAR
 - 3.3 ISITMA SİSTEMLERİ
 - 3.4 YAPI NİZAMI
 - 3.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ
 - 3.6 İŞÇİLİK VE MALZEME
 - 3.7 SOSYAL DONATI ALANLARI
 - 3.8 YAPIYA AİT BİLGİLER
 - 3.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

4) İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

4.1 İMAR BİLGİLERİ

4.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

5) MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

6) ANAGAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

7) BAĞIMSIZBÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

8) GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ

8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU

8.3. ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

9) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

10) DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ

10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ

10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI

10.2. MALİYET YÖNTEMİ

10.2.1. YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

10.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERLEMESİ – PİYASADEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI / BRÜT KİRA ÇARPANI

10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ / YILLIK KİRA BEDELİ

10.3.3. YÖNTEM ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞ YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

10.4.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

11) EKSPERİN KANAATI

12) FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

13) DEĞERLEME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

14) EKLER

- RESİMLER
- İMAR PLANI
- PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZILAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELER

5

1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ	Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye : 300.000-TL Ticaret sicil : 569458/0 Telefon : 0212 441 68 95 e-posta/Web : info@ekspertur.com.tr / www.ekspertur.com.tr Adres : Çobançeşme Mahallesi Sanayi Caddesi no: 44 Nish İstanbul Residence D Blok no:175 Bahçelievler İSTANBUL
--	---

1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Kadıköy/İstanbul Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir. Sermayesi : 3.520.215.000.-TL Halka Açıklık :- Telefon : +90 216 369 77 72-73 e-posta : info@ziraatgyo.com.tr
---	---

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Topcuoğlu Mahallesi, Polat Sokak, 494 ada, 14 parselde yer alan, Bahçeli Kargir Ziraat Bankası'nın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
--	---

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

1.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.
--	--

2.1. GAYRİMENKULUN TAPU KAYDI					
İLİ	ERZURUM	PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	YAKUTİYE	ADA	494	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	5121618	PARSEL	14	KAT NO.	-
MAHALLESİ	TOPCUOĞLU	ALANI (m ²)	1210.82	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	BAHÇELİ KARGİR ZİRAAT BANKASI		
MEVKİİ	İSTASYON CADDESİ VE MUMCU CADDESİ	CİLT	4	SAYFA	339
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

2.2. GAYRİMENKULUN ADRESİ	Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Lalapaşa Mah., Polat Sok., No: 6/0, 6/1, 6/A ERZURUM
----------------------------------	--

2.3. TAPU KAYDINDA SON ÜÇ YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: En son 08.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır. <input type="checkbox"/> Hayır:
---	--

2.4. YASAL KISITLAMALAR (Şerh, İrtifak hakkı, Rehinler, Beyanlar v.s.)	
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 06.11.2020 tarihi itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.	
İPOTEK	--
HACİZ	--
DİĞER ŞERHLER	--
BEYANLAR	--
AÇIKLAMA	Ekler kısmına tapu kaydı eklenmiştir.

2.5. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği Bahçeli Kargir Ziraat Bankası'dır. Değerleme tarihi itibariyle Ziraat Bankası Şubesi ve Ziraat Bankası Bölge Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. Bu haliyle Bahçeli Kargir Ziraat Bankası vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

2.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3. FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLER				
3.1. YAPI CİNSİ				
<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığıma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()

3.2. MEVCUT TESİSAT					
<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz

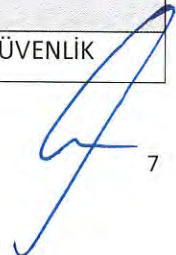
3.3. ISITMA SİSTEMİ					
<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı

3.4. YAPI NİZAMI				
<input checked="" type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site

3.5. GAYRİMENKULÜN TÜRÜ				
<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükân	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer

3.6. İŞÇİLİK VE MALZEME				
<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü

3.7. SOSYAL DONATI ALANLARI				
<input type="checkbox"/> OTO PARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTO PARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK



3.8. YAPIYA AİT BİLGİLER				
Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3-B	28	8 Kat	-	2. Derece

3.9. ARSAYA AİT BİLGİLER			
Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Konu taşınmazın çevresinde benzer nitelikte ticari nitelikli yapılaşmalar yer almaktadır. Ana taşınmazın manzarası bulunmamaktadır.	Konu taşınmaz yamuk şekline yakın formda olup, Polat Sokak' a cephesi ~32m., derinliği ~31m. uzunluktadır.	-	Konu taşınmaz düz arazi yapısındadır.

4. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ			
4.1. İMAR DURUMU			
PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Yakutiye Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	-
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	15.50m
KAKS	-	EMSAL	1
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	- -	İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
LEJANT	Resmi Kurum Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan imar durumuna göre konu mülkün bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı lejantına sahip olup bitişik nizam, Emsal:1.00 Yençok:15.50 yapılaşma koşulludur. Pandemi sebebiyle parselde terk olup olmadığı hakkında bilgi edinilememiştir. Bu durumun resmi imar durumunda belli olacağı bilgisi edinilmiştir.		

4.2. RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	
ONAYLI PROJE TARİH VE NO	03.02.1987 /
RUHSAT TARİH VE NO	05.02.1987 – 1/4 Yeni Yapı Ruhsatı / 21.07.2004-1987/4 Dış ve iç cephe tadilatı için verilmiş ruhsat mevcuttur.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	10.02.1992 – 9/4
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Evet
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Konu mük projesine uygundur.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yer alan imar paftası üzerinde konu mülkün bulunduğu parselin konumu teyit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	-
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	-
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	04.12.2020 tarihi M2925AA3CA2E9 belge numaralı D sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

5. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Konu mülk, 494 ada 14 parsel üzerinde bulunan Bahçeli Kargir Ziraat Bankasıdır. Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 03.02.1987 tarih bila sayılı mimari uygulama projesi incelenmiştir. Konu mülkün, kat ve alan olarak mimari projesine uygun olduğu görülmüştür.

6. GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ (BİNA-TARLA-ARSA)

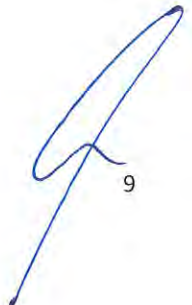
Konu mülk Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topcuoğlu Mahallesi, 494 Ada 14 Parsel nolu Bahçeli Kargir Ziraat Bankası 'dır. Konu mülk, 1210.82m² parsel alanına sahiptir. Geometrik açıdan yamuk şekline benzer bir yapıda olup topoğrafik açıdan düz durumdadır. Parselin, Polat Sokaka cephesi ~32m., derinliği ~31m. olup ölçüler belediyeden alınan kroki üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Parsel, imar planında "Resmi Kurum Alanı" lejantına sahip olup bitişik nizam, Emsal:1.00 Yençok:15.50 yapılaşma koşulludur.

Konu mülkün altyapı ve yol, su elektrik, doğalgaz vs. olanakları bulunmaktadır.

Konu parsel üzerinde 03.02.1987 tarih bila sayılı mimari uygulama projesine göre bodrum(1.025m²) + zemin(650m²) + asma(585m²) + 4 normal(835m² x 4 = 3.340m²) + 5. normal(760m²) katlı toplam 6.360 m² alanlı yapı bulunmaktadır. Ayrıca projesine ve yerindeki duruma göre 26m² ve 34m² olmak üzere toplam 60 m² alana sahip iki adet teras bulunmaktadır. Projesine göre bodrum katta kömür deposu, kazan dairesi, arşiv, kiralık kasa alanı, bekleme alanı, yıkanma mahalli, 2 adet wc, depo, soyunma mahalli, şoför, güvenlik ve müvezzinler odası, para sayma odası, kasa dairesi, atölye, pano odası, koridor, kat holü ve garaj bulunmaktadır. Zemin kat servis, müşteri holü, 5 adet müdür muavini odası, temizlik ofisi, giriş holü ve servis otoparkı düzeninde, asma katta servis, müşteri holü, müdür odası, sekreter odası, müdür muavini odası, provizyon odası, şifre odası, müffettiş odası, 2 adet wc, muhasebeci odası, yazı işleri ve teleks odası düzeninde, 1. normal katta servis, müdürlük toplantı salonu, müdür muavini-sekreter-müdür-haberleşme-teleks-akü santral-programcı-operatör-sistem-UPS-akü-soyunma-muhasebe odaları, 2 adet wc ve kat holü düzeninde, yerinde girişimci önce girişimci şube olarak düzenlenmiş ancak hali hazırda kullanılmamaktadır. 2. normal katta biyokimya laboratuvarı, dahiliye, çocuk hastalıkları servisi, kadın hastalıkları servisi, sağlık kurulu, hemşire odası, göz servisi, röntgen odası, diş kiliniği, kayıt kabul, pansuman odası, eczane, 2 adet wc ve kat holü düzeninde, yerinde bu kat toplantı salonlarının bulunduğu bir kata dönüşmüştür. 3. normal katta öğretim elemanları odası, 3 adet sınıf, konferans salonu, konferansçı odası, sekreter odası, müdür muavini odası, kütüphane, koridor, 4 adet büro, 2 adet wc, lisan laboratuvarı, soyunma odası ve kat holü düzeninde, Yerinde hali hazırda bölge müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. 4. normal katta krediler servisi, hukuk servisi, teftiş odası, müdürlük toplantı salonu, müdür muavini odası, sekreter odası, müdür odası, teknis servis, arşiv, müzik yayın ve anons odası, muhasebe, 2 adet wc, haberleşme odası, teleks odası, soyunma odası ve kat holü düzeninde, hali hazırda bu kat boş olup ara bölmeler tamamen kaldırılmış. Zemin kaplamaları sökülmüş durumdadır. 5. normal katta müzik ve istirahat salonu, vestiyer, 2 adet wc, idare amiri odası, hazırlık odası, personel yemek salonu, mutfak, işçi istirahat ve yemek mahalli, işçi soyunma odası, erzak ambarı, depo ve kat holü düzenindedir yerinfde bu kat kullanılmamakta olup ara duvarlar tamamen kaldırılmış ve zemin kaplamaları sökülmüş durumdadır. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama camlı kapı, iç kapılar alüminyum doğrama ve ahşap kapıdır. Yerler; bodrum katta beton kaplı, zemin ve asma katta seramik kaplı, 1., 2. ve 3. normal katlarda kat holü seramik, diğer üniteler laminat parke kaplı, 4. ve 5. normal katlarda ise beton kaplıdır. Binada 2 adet asansör bulunmaktadır.

7. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ

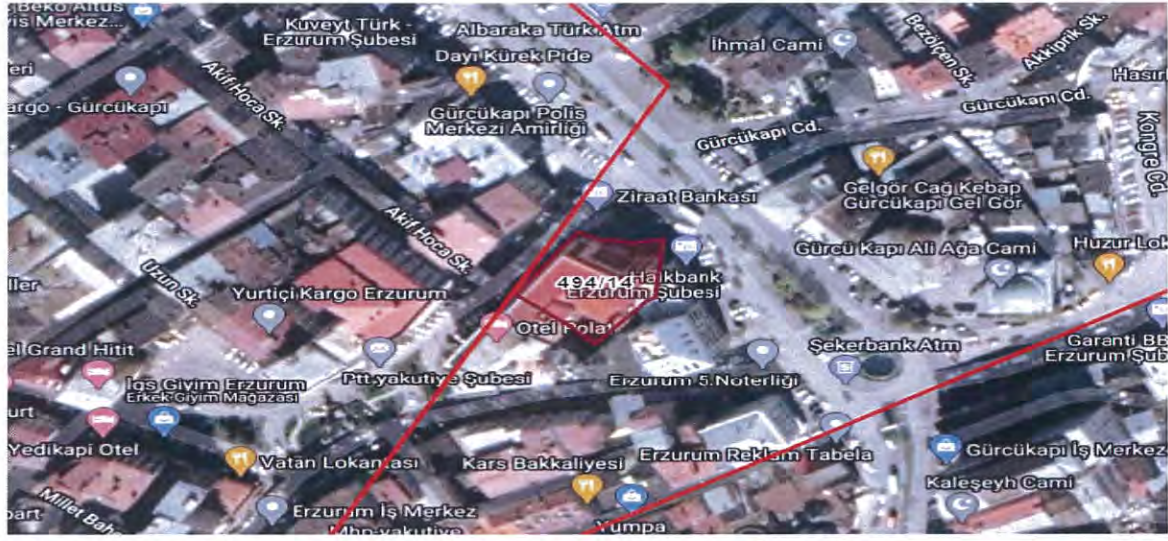
Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.



9

8. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU (Yakın Çevre, Ulaşımı ve Çevre Yapılaşma Bilgileri)

Ekspertizi yapılan konu mülk Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Lalapaşa Mahallesi, Polat Sokak üzerinde yer alan 494 ada, 14 parsel nolu Bahçeli Kargir Ziraat Bankasıdır. Konu mülke ulaşım için, Erzurum İli' nin ana arterlerinden Cumhuriyet Caddesi, Ali Ravi Caddesi ve Menderes Caddesi' nin kesiştiği noktadan Menderes Caddesi üzerinde yaklaşık 600 m. takibinde sonra yolun sol kolu üzerinde konumlu konu mülke ulaşılır.

Konu mülkün bulunduğu mevki, kent merkezinde bulunmakta olup bölge halkı arasında Bankalar Caddesi olarak bilinmektedir. Ana taşınmazın bulunduğu bölge, Erzurum ilinin en önemli ticaret merkezlerinden biri olup ticari yoğunluk açısından da oldukça hareketli bir konuma sahiptir. Ayrıca bölgede bulunan Kuyumcular Çarşısı, Gürcükapı İş Merkezi, Taşhan, Yakutiye Medresesi ve Erzurum Kalesi gibi tarihi yapılar bölgeye ayrı bir önem katmaktadır.

Bölgede mevcut yapılaşma bitişik nizam tarzında olup ticaret genellikle cadde üzerinde zemin ve asma katlarda yer almakta üst katlar büro ve ofis olarak kullanılmaktadır. Konu mülkün yakın çevresinde Kuyumcular Çarşısı, Gürcükapı İş Merkezi, Taşhan, Gürcükapı Aliğa Camii, Yakutiye Medresesi ve pek çok banka şubesi yer almaktadır. Konu mülke ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölgede altyapı tam olup elektrik, su, kanalizasyon ve telefon şebekeleri mevcuttur. Bölge, kamu ve belediye hizmetlerinden tam olarak yararlanabilmektedir. Konu mülk, (E:39.911100-B:41.272500) koordinatlarında yer almaktadır.

Doğu Anadolu Bölgesi' nin en büyük kenti olan Erzurum oldukça eski bir yerleşim yeridir. Palandöken Dağı eteklerinde kurulu olan kent son yıllarda kış turizmi açısından büyük önem kazanmıştır. Tarihi yönden çok zengin bir çok eseri barındıran ve adeta bir kültür merkezine benzeyen kent günümüzde önemli bir turizm potansiyeli taşımaktadır.

Doğu Anadolu' nun en büyük kenti olan Erzurum' un M.Ö. 4900 yıllarında kurulduğu tahmin edilmektedir. Erzurum' u da içine alan bölge tarih boyunca Urartular, Kimmerler, İskitler, Medler, Persler, Parftlar, Romalılar, Sasaniler, Araplar, Selçuklular, Bizanslılar, Moğollar, İlhanlılar ve Safeviler gibi çok çeşitli kavim ve milletler tarafından idare edilmiştir. 1514 yılında şehir ve çevresini fetheden Osmanlılar, Türkiye Cumhuriyeti' nin kurulduğu 1923 yılına kadar bu topraklarda hüküm sürmüşlerdir. Milli mücadele, milli birlik ve bağımsızlık hareketinin temelini atıldığı Kongre, 23 Temmuz 1919 da Erzurum' da toplanmıştır. İl arazisinin büyük çoğunluğunda karasal iklim özellikleri egemendir. Kışlar uzun ve sert, yazlar kısa ve sıcak geçer. İl topraklarının kuzey kesimlerinde yükseliği yaklaşık 1000 ila 1500 metrelere ine vadi içleriyle çukur sahalarda iklim, büyük ölçüde sertliğini yitirir. Erzurum il merkezindeki meteoroloji istasyonunda 1929' dan buyana gözlem yapılmaktadır. En düşük sıcaklık -37.2 C ve en yüksek sıcaklık ise 36.5 C olarak ölçülmüştür. Yıllık yağış tutarı 432.8 mm. kadardır. En az yağış kış devresinde düşer. Yağışlı gün sayısı 122 gündür. Erzurum, şiddetli karasal Doğu Anadolu iklimi bölgesinde yer alır. İlin yıllık sıcaklık ortalaması 6.0 derece kadardır.

2018 yılında 767.848 olan Erzurum nüfusu, 2019 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre binde 7,6'lık düşüşle 762.062 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında nüfus sayısı bakımından Türkiye illeri sıralamasında 30'uncu olan Erzurum, 2019 yılı sonuçlarına göre 29' uncu'dur. İlin 20 ilçesi ve 20 belediyesi bulunmaktadır. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Yakutiye, Palandöken ve Aziziye'dir. Nüfus bakımından en küçük ilçesi ise Pazaryolu' dur. Doğu Anadolu Bölgesinde merkezi konumda yer alan kentte son yıllarda sağlık ve kış turizminin geliştiği gözlemlenmektedir.

8.3.ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

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

9. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), geçen yıla ilişkin üretim yöntemiyle hesaplanan gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYH) sonuçlarına göre, Türkiye ekonomisi 2019'da yüzde 0.9, geçen yılın son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşti. Türkiye ekonomisi 2019 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 6 büyürken, bu büyüme son 7 çeyreğin en hızlı büyümesi olarak gerçekleşti. Böylece Türkiye ekonomisi son çeyrek verilerine göre dünyanın en hızlı büyüyen ikinci ekonomisi oldu.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7.4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4.6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3.7 ve tarım sektörü 3.3 arttı. İnşaat sektörü yüzde 8.6, mesleki idari ve destek hizmeti faaliyetleri ise 1.8 azaldı. Kişi başına GSYH değeri, 2019'da cari fiyatlarla 51 bin 834 lira (9 bin 127 dolar) olarak hesaplandı. Bu değer, 2018'de 45 bin 463 lira (9 bin 632 dolar) olarak belirlenmişti.

Hane halkı nihai tüketim harcamaları 2019'da bir önceki yıl zincirlemiş hacim endeksine göre yüzde 0.7 arttı ve GSYH içindeki payı yüzde 57.4 oldu. Hane halkı nihai tüketim harcamaları, geçen yılın dördüncü çeyreğinde 2018'in aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak yüzde 6.8 yükseldi. Devletin nihai tüketim harcamaları yüzde 2.7 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu yüzde 0.6 azaldı. Geçen yıl, 2018'in zincirlenmiş hacim endeksine göre mal ve hizmet ihracatı yüzde 6.4 yükselirken, ithalat yüzde 3.6 düştü. Mal ve hizmet ihracatı, 2019'un dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise zincirleme hacim endeksi olarak yüzde 4.4, ithalatı da yüzde 29.3 yükseldi. İş gücü ödemeleri 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 19.9, net işletme artışı/karma gelir yüzde 11.5 yükseldi. İş gücü ödemeleri geçen yılın dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19.5, net işletme artışı/karma gelir yüzde 16.7 artış kaydetti. İşgücü

ödemelerinin cari fiyatlarla gayrisafi katma değer içerisindeki payı 2018'nin aynı çeyreğinde yüzde 33.8 iken bu oran geçen yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 35.1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise yüzde 48.7'den yüzde 47'ye düştü.

Konjonktürel politik hareketlerin takip edildiği ve jeopolitik risklerin gündemden düşmediği bir yılın daha sonuna yaklaşırken, ülkeler arası siyasi çatışmaların temelinde yatan ekonomik sisteme hakim olma isteği ve bu paralelde oluşan "ticaret savaşı" gelişmeleri, 2019'da piyasaları ve ekonomik kararları etkileyen temel konu oldu.

Brexit gelişmelerinin de yakından takip edildiği 2019'da, Avrupa ekonomisinde istenen toparlanmanın yakalanmaması, İtalya, İspanya ve İngiltere'de siyasi belirsizliklerin oluşması küresel ekonomiye dair yavaşlama kaygılarının artmasını tetikledi.

Gelişmeler çerçevesinde ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) gibi önde gelen merkez bankalarının ekonomiyi desteklemek amacıyla para politikalarında yeniden gevşemeye dönmesi ekonomiye ilişkin risklerin azalmasını sağladı.

Tüm bunlar doğrultusunda 2019 yılı globalleşmenin getirdiği domino etkisi ile tüm ülkelerde olduğu gibi Türkiye ekonomisinde de iç gelişmelerden çok dış gelişmelerin öne çıktığı bir yıl oldu.

Yurt dışındaki riskler ve iç gelişmeler çerçevesinde, ekonomi yönetimi yıl genelinde gerek açıkladığı tedbirlerle gerekse hayata geçirdiği reformlarla ekonomide sert savrulmaların önüne geçti. Böylece 2019, Türkiye'de enflasyonun yüzde 20'lerden tek haneye gerilediği, daralma döneminden tekrar büyümeye geçildiği, ihracatta rekorların kırıldığı ve rekor cari fazlaların görüldüğü bir yıl oldu.

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de ocak ayında yüzde 20,35 düzeyinde gerçekleşen enflasyon, kademeli bir şekilde düşüşe geçerek ekimde yüzde 8,55'e kadar geriledi. Kasımda yüzde 10,56 ile yeniden çift haneye çıkan enflasyonun, yılı Yeni Ekonomi Programı'nın (YEP) hedefi olan yüzde 12'ye yakın bir seviyede tamamlayacağı öngörülmüyor.

Büyüme tarafında yıl içinde dengelenme sürecinden dönüşüm sürecine geçildiği görüldü. Bu anlamda geçen yılı yüzde 2,6 büyümeyle tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,3 ve ikinci çeyreğinde yüzde 1,6 daraldı. Üçüncü çeyrekte beklentileri aşarak yüzde 0,9 büyüyen ekonominin, YEP hedefleri doğrultusunda 2019'u yüzde 0,5'lik Gayrisafi Yurt içi Hasıla artışıyla tamamlaması bekleniyor.

Geçen yıl 27,6 milyar dolarla son 9 yılın en düşük seviyesinde gerçekleşen cari açığın, 2019'da kademeli iyileştiği ve artıya geçtiği görüldü. Türkiye, son 12 aylık cari dengede hazırda yaklaşık 17 yılın ardından ilk kez fazla verdi. "Türkiye'nin yumuşak karnı" olarak nitelendirilen ödemeler dengesinde elde edilen başarının 2020'de de sürdürülmesi yönünde kararlı bir duruş sergileyen ekonomi yönetiminin, cari açığın milli gelir içindeki payı için 2020 hedefi yüzde 1,2 düzeyinde bulunuyor.

Bu yıl ekonomik göstergelerde YEP'te belirtilen hedeflere yakın bir tablonun oluşması dikkati çekerken, bu durum söz konusu programda 2020 için çizilen çerçeveye dair güveni de artırdı.

YEP'te enflasyon hedefleri, 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla yüzde 12, yüzde 8,5, yüzde 6 ve yüzde 4,9 düzeyinde bulunuyor. Programda işsizlik oranının 2019'da yüzde 12,9, 2020'de yüzde 11,8, 2021'de yüzde 10,6 ve 2022'de yüzde 9,8 olması hedefleniyor. Büyüme hedefleri ise 2019 için yüzde 0,5, sonraki 3 yıl için yüzde 5'er olarak yer alıyor.

Bu yıl Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) son 4 toplantıda toplam 1200 baz puanlık faiz indirimi yaparken, politika faizi yıl başında bulunduğu yüzde 24 seviyesinden yüzde 12'ye inmiş oldu.

Sadece faiz indirimleri ile değil, repo ve swap ihaleleri, zorunlu karşılık düzenlemeleri ve sözleşme yönlendirmeleri ile öne çıkan TCMB'nin, finansal piyasalarda sağladığı istikrar ile ekonomiye çok önemli bir şekilde destek sağladığı görüldü.

Bu kapsamda TCMB'nin 2019'daki seri faiz indirimlerine gelecek yıl ara vereceği ve bekle-gör politikasını benimseyebileceği konuşulsa da, ekonomistler 2020'de politika faizinde 150-300 baz puan daha azaltım beklemektedir. Böylece piyasalarda politika faizinin 2020'de yüzde 9,0 ila yüzde 10,5 arasında şekilleneceği öngörülmüyor.

TCMB'nin reel sektör, finansal sektör ve profesyonellerle geniş kapsamlı olarak gerçekleştirdiği aralık ayı beklenti anketine bakıldığında ise 2019 sonunda enflasyonun yüzde 11,62 düzeyinde gerçekleşeceği, ekonominin de yüzde 0,4 büyüyeceği öngörülmüyor.

Söz konusu ankette 12 ay sonrasına yönelik enflasyonun yüzde 10,07, büyümenin yüzde 3,2 ve politika faizinin yüzde 10,60 düzeyinde gerçekleşeceği öngörülmüyor.

Uluslararası kurumların Türkiye ekonomisine yönelik tahminlerine bakıldığında, yıl içinde çeşitli revizyonların gündeme gelmesi dikkati çekti. Bu açıdan özellikle 2019'de ekonominin sert daralacağını bekleyen uluslararası

kurumların yıl sonuna yaklaştıkça bu öngörülerini büyüme yönünde güncelledikleri görülüyor. Bu da ekonomiye yönelik tahminlerde son birkaç yıldır önemli revizyonlarla gündeme gelen kurumların 2020 beklentilerine temkinli yaklaşımı beraberinde getiriyor.

Bu kapsamda, nisan ayında açıkladığı raporda 2019'da Türkiye ekonomisinin yüzde 2,5 daralacağı beklentisine yer veren Uluslararası Para Fonu (IMF), bu beklentisini eylülde yüzde 0,25 büyüme yönünde değiştirdi. Aynı dönemde IMF, Türkiye ekonomisine yönelik 2020 büyüme beklentisi ise yüzde 2,5'ten yüzde 3'e revize etti.

IMF, nisan raporunda belirlediği Türkiye ekonomisine yönelik enflasyon beklentisini Ekimde 2019 için yüzde 17,5'ten yüzde 15,7'ye, 2020 için ise yüzde 14,1'den yüzde 12,6'ya çekti.

Dünya Bankası da 2019'da Türkiye'ye yönelik büyüme tahminini ocak ayında açıkladığı raporda yüzde 1,6 olarak belirlerken, bu rakamı yıl içinde yüzde eksi 1,0'e revize etmişti. Banka ekim ayında ise Türkiye'de milli gelirin 2019'da değişiklik göstermeyeceği, dolayısıyla büyümenin yüzde 0 düzeyinde gerçekleşeceği öngörüsünde bulundu. Dünya Bankası'nın Türkiye ekonomisine yönelik 2020 beklentisi yüzde 3 düzeyinde bulunuyor.

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) ise yıl başında 2019 için Türkiye ekonomisine yönelik yüzde eksi 1,8 olan daralma beklentisini mayısta yüzde eksi 2,6'ya revize etmiş, eylülde bu rakamı yüzde eksi 0,3 olarak öngörmüştü. Örgüt Kasım' da, Türkiye ekonomisinin bu yılı yüzde 0,3 büyümeyle kapatacağı beklentisini duyurmuştu. OECD, 2020 için Türkiye ekonomisine yönelik beklentisini ise yüzde 3 düzeyinde belirledi.

Bu göstergelerin yanı sıra 2020 yılının başında Çin'in Wuhan kentinde başlayan corona virüs salgını tüm dünyada büyük bir panik oluşturdu. Türkiye sınırlarını aşip ülkeye etkisi altına alan bu salgının ekonomik etkileri de belirginleşmeye başladı. Corona virüsü bir çok ülkeye etkilediği gibi Türkiye için de olumlu ve olumsuz etkileri olacağını söyleyebiliriz.

Corona virüsü salgını sonucunda petrolde meydana gelen ciddi düşüş tüm dünya piyasasını alt üst etti. Enerji fiyatlarında meydana gelen bu düşüş enflasyon açısından olumlu olabilir. Ayrıca Türkiye enerjide dışa bağımlı olduğu için bu durum bizim açımızdan olumlu gözüküyor.

FED'in geçtiğimiz sene faizlerde yaptığı artış Türkiye'yi oldukça olumsuz etkilemişti. Fakat corona virüsü sonrası ABD Merkez Bankası faizlerde indirmeye gitti. Döviz borcu olan bir ülke olarak faizlerdeki bu gelişme bizim açımızdan olumlu etkileri olacağını düşünüyoruz.

Bunun yanı sıra Tüm dünyada hayatı durma noktasına getiren bu kriz sonucu birçok ülkede sokağa çıkma yasağı ilan edilmesi ve birçok ülkede sokağa çıkma yasağı olmasa da evden çalışma modeline dönülmesi ve sanayi üretime ara vermiş durumdadır. Aynı şekilde Ülkemizde de sorunlu olmadıkça sokağa çıkılmaması yönünde yapılan uyarılar doğrultusunda bir çok sanayi tesisinde üretime ara verildi. Bankalar ve hizmet sektöründe ise mümkün olduğunca az kişi ile çalışılmaya ve mümkün oldukça evden çalışmaya dönülmüş durumdadır. Ekonomiye olan etkileri ileride ortaya çıkacaktır.

Gayrimenkul sektörü

Gayrimenkul piyasasının Sosyo-ekonomik alanlardaki gelişme ve dalgalanmalardan doğrudan etkilendiği bilinmektedir. 2007 yılı sonunda dünyada yaşanan mortgage krizi nedeniyle inşaat ve gayrimenkul piyasasının, uluslararası ve ulusal düzeyde bir durgunluk dönemine girdiği anlaşılmaktadır. Kısmen etkileri azalmış olan küresel ekonomik krize bağlı durgunluk, gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemekte, emlak satışlarının ve fiyatların azda olsa bir düşüş içinde olduğu gözlenmektedir. Ancak 2010 yılı başından itibaren gayrimenkul piyasasında az da olsa bir hareketlilik gözlenmektedir. Faizlerin düşmesi emlak sektörünü cazip duruma getirmiş olup buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında da yukarı doğru bir seyir gözlenmektedir. Geçmişten bugüne bakıldığında krizler başladığında ilk konut sektörünün bundan etkilendiği ve krizden çıkış başladığında ilk çıkışın yine konut sektöründe olduğu görülmektedir. 2017 yılından beri gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk 2018 yılında dövizde yaşanan ani yükseliş ile inşaat maliyetlerinin çok artması ile gayrimenkul sektörü durma noktasına gelmiştir. 2019 yılı genel olarak küresel bazda artan büyüme endişeleri ve alınmaya çalışılan önlemlerle geçen bir yıl oldu. Yaşanan ticaret savaşları, küresel ekonomik dengesizlikleri beraberinde getirdi. Bu durumun varlık fiyatlarında aşağı yönlü beklentileri güçlendirmiştir.

Gelişmiş ülkelerde sağlanan parasal teşviklerin ve uygulanan faiz politikalarının istenilen başarıya ulaşamadığını gözlemledik. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon politikalarına göre benzer uygulamalar yaparak, ekonomik büyüme stratejileri oluşturmaya çalıştılar.

Ülkemizde ise ekonomik olarak yaşanan dalgalanmaların özellikle son dönemde faiz alanında etkilerinin giderek daha normalleşmektedir.

İnşaat sektörünün, yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla, ülke ekonomimiz için son derece büyük bir öneme sahiptir. Geçtiğimiz 20 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir

büyüme gerçekleştirmiştir. 2019 yılına baktığımızda gerçekleşen konut satışı rakamlarının, konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğunu söyleyebiliriz. Son dönemde ise özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler, özellikle ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmış olup, hem tüketici hem de üretici açısından canlılığı artırmaya başlamıştır.

Konut satışlarında yabancıya satışların da önemli bir yere sahiptir. Yabancı satışlarda, 2019 yılında yaklaşık 45.000 adet konut satışı yapıldı. 2020 yılında özellikle hazır konutlar olmak üzere beklentiler bu rakamın çok üzerindedir.

9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Yakutiye; Erzurum ilinin en eski yerleşim yeri olmakla beraber halihazırda en yoğun nüfus yapısına sahip ilçesidir. Yakutiye İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik, ticarettir. Ticaret, Cumhuriyet Caddesi, Bankalar Caddesi ve Taşmağazalar Çarşısı'nda yoğunlaşır.

Yakutiye, gün geçtikçe planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış kaçak yapılaşması eskiye oranla azalan, depreme dayanıklı binaları ile gelişime örnek gösterilen ilçe olarak büyümektedir. Yakutiye Medresesi, Ulu Cami, Çifte Minareli Medrese, Erzurum Kalesi ve Taşhan gibi sanat ve tarihi merkezleri bulunmaktadır.

Konu mülkün bulunduğu bölge, genellikle ticari nitelikli yapılaşmaların yoğun olarak yer aldığı Lalapaşa mahallesinde konumlanmaktadır.

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz, ticari mülk olarak kullanıma uygundur.

9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

- Merkezi konumda olması
- Altyapı olanaklarının tam olması
- Ulaşım imkânlarının tam olması
- Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması

Olumsuz Faktörler

- Eski bina olması
- 4. ve 5. normal katta tadilat ihtiyacı olması

10. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI (Emsal Satışlar ve/veya Emsal Kiralar)

ARSA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

EMSAL 1: Konu mülke yakın konumda, (Bakırcı Mah. 611 ada 3 parsel) Menderes Caddesine cepheli, bitişik nizam, 3 kat ticaret alanı lejantlı, üzerinde ekonomik ömrünü doldurmuş yaklaşık 50 yıllık yapı bulunan 404,07 m² alana sahip arsa için istenen değer: 2.850.000-TL (m² birim değeri: 7.053-TL/m²) Emsal, imar durumu itibarıyla düşük şerefiyelidir. Emsal mülkün konu mülke kıyasla düşük şerefiyeli konumda bulunması ve imar durumu itibarıyla emsalde istenilen fiyatta %10 düzeltme ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 7.053-TL/m² x 0.90 x 1.10 = 6.982-TL/ m²) Emlak Ofisi Tel: 0 (534) 591 71 96

EMSAL 2: Konu mülkün komşu parselinde (494 ada 30 parsel) konumlu, aynı caddeye cepheli Orhan Şerifsoy

Caddesine cepheli, bitişik nizam, 7 kat, ticaret + konut (TICK) lejantlı, 192,66 m² alana sahip arsanın ihdas alanı, ilgili belediyeden Ekim/2020 tarihinde 9.000-TL/m² den satın alındığı bilgisi alınmıştır. Yakutiye Belediyesi Tel: 0 (442) 235 26 10

TİCARİ EMSALLER

EMSAL 3: Konu mülke yakın konumda, Kongre Caddesine cepheli, Hasırhan İş Merkezi dahilinde, 4. katta konumlu, toplam 1280 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen 28 adet bağımsız bölümden oluşan iş hanı katı için istenen değer: 3.200.000-TL (m² birim değeri: 2.500-TL/m²) Emsal, konum itibarıyla düşük şerefiyelidir. Emsal mülkün konu mülke göre düşük şerefiyeli konumda bulunması ve beyan edilen alanın gerçek alandan %5-10 fazla olduğu düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %20 düzeltme ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 2.500-TL/m² x 0.90 x 0.85 = 2.700-TL/ m²) Emlak Ofisi Tel: 0 (546) 243 05 02

EMSAL 4: Konu mülke yakın konumda, aynı caddeye Orhan Şerifsoy Caddesine cepheli, zemin katında bir banka şubesinin bulunduğu 5-10 yıllık bina dahilinde, 4. katta konumlu, 240 m² olduğu beyan edilen, 3+1 ofis için istenen değer: 695.000-TL (m² birim değeri: 2.896-TL/m²) Emsal mülk alanları gerçek alandan %5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %10 düzeltme ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 2.896-TL/m² x 0.95 x 1.10 = 3.026-TL/ m²) Emlak Ofisi Tel: 0 (532) 113 12 36

EMSAL 5: Konu mülke yakın konumda, İzzet Paşa Caddesine cepheli, 15-20 yıllık bina dahilinde, bodrum katı 250m², giriş katı 250m² olmak üzere toplam 500m² brüt alanlı dükkan için istenen değer: 1.300.000-TL (m² birim değeri: 4.333-TL/m²) (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 250m²/5 + Zemin Kat: 250m² = 300m²) (Emsal, konumu itibarıyla düşük şerefiyelidir.) Emsal mülkün konu mülke göre düşük şerefiyeli konumda bulunması ve beyan edilen alanın gerçek alandan %5-10 fazla olduğu düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %5 pazarlık ve %50 şerfiye farkı bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 4.333-TL/m² x 0.95 x 1.50 = 7.821-TL/ m² ; Kira Birim Değeri : (1.300.000 TL x 0,95) / 230 ay = 5.370 TL/ay / 300 m² =17, 90 TL/m²) Emlak Ofisi Tel: 0 (507) 641 90 25 Konumu düşük olup kira birim değeri konum düzeltmesi ; 17,90 TL/m² x 1,50 = 26,85 TL/m²

EMSAL 6: Konu mülke yakın konumda, ara sokak cepheli, 20-25 yıllık bina dahilinde, 2. katta konumlu, 125 m² olduğu beyan edilen, 2+1 ofis için istenen değer: 300.000-TL (m² birim değeri: 2.400-TL/m²) Emsal, konum itibarıyla düşük şerefiyelidir. Emsal mülkün konu mülke göre düşük şerefiyeli konumda bulunması ve beyan edilen alanın gerçek alandan %5-10 fazla olduğu düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %40 düzeltme ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 2.896-TL/m² x 0.95 x 1.40 = 3.142-TL/ m² ; Kira Birim Değeri : (300.000 TL x 0,95) / 230 ay = 1.240 TL/ay / 125 m² = 10 TL/m²) Emlak Ofisi Tel: 0 (537) 794 46 46 Alanı küçük olduğundan emsale göre birim değeri yüksektir. Alan indirgemesi ; 10 TL/m² x 1,40 = 14 TL/m²

EMSAL 7: Konu mülke yakın konumda, Pelit Meydanı Caddesine cepheli, 30-35 yıllık bina dahilinde, bodrum katı 20m², giriş katı 16m² olmak üzere toplam 36m² brüt alanlı dükkan için istenen değer: 225.000-TL (m² birim değeri: 11.250-TL/m²) (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 20m²/5 + Zemin Kat: 16m² = 20m²) Emsal, konum itibarıyla düşük şerefiyelidir. Emsal mülkün konu mülke göre düşük şerefiyeli konumda olması sebebiyle emsalde istenilen fiyatta %25 düzeltme ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 11.250-TL/m² x 0.90 x 1.25 = 12.150-TL/ m² ; Kira Birim Değeri : (225.000 TL x 0,90) / 230 ay = 870 TL/ay / 20 m² =43,50 TL/m²) Sahibi Tel: 0 (505) 649 82 60 Alanı küçük olduğundan emsale göre birim değeri yüksektir. Alan indirgemesi ; 43,50 TL/m² x 0,60= 26 TL/m²

Kiralık emsaller

EMSAL 8: Konu mülke yakın konumda, aynı caddeye Orhan Şerifsoy Caddesine cepheli, zemin katında bir banka şubesinin bulunduğu 5-10 yıllık bina dahilinde, 2. katta konumlu, 420 m² olduğu beyan edilen, içi lüks yapı plaza katı & ofis için aylık 9.000-TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 21.43-TL/m²)

Emsal mülk alanları gerçek alandan %5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %10 düzeltme ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 21.43TL/m² x 0.90 x 1.10 = 21.21-TL/ m²) Emlak Ofisi Tel: 0 (532) 113 12 36

EMSAL 9: Konu mülke yakın konumda, aynı caddeye Orhan Şerifsoy Caddesine cepheli, 25-30 yıllık bina dahilinde, 1. katta konumlu, 400 m² olduğu beyan edilen, kısmen tadilat ihtiyacı bulunan ofis için aylık 5.000-TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 12.5-TL/m²) Emsal mülk alanları gerçek alandan %5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %10 düzeltme ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 12.5-TL/m² x 0.95 x 1.10 = 13.06-TL/ m²) Emlak Ofisi Tel: 0 (532) 287 25 96

EMSAL 10: Konu mülke yakın konumda, Polat Sokak' a cepheli, yeni tarihli bina dahilinde, 4. katta konumlu, 150 m² olduğu beyan edilen, içi normal yapı, 2+1 ofis için aylık 2.500-TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 16.67-TL/m²) Emsal mülk alanları gerçek alandan %5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %10 düzeltme ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 16.67-TL/m² x 0.95 x 1.10 =

17.42-TL/ m²) Emlak Ofisi Tel: 0 (546) 243 05 02

EMSAL 11: Konu mülke yakın konumda, aynı caddeye Orhan Şerifsoy Caddesine cepheli, zemin katında iki ayrı banka şubesinin bulunduğu 5-10 yıllık bina dahilinde, 4. katta konumlu, 250 m² olduğu beyan edilen, içi lüks yapılı ofis için aylık 3.900-TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 15.6-TL/m²) Emsal mülk alanları gerçek alandan %5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %10 düzeltme ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 15.6-TL/m² x 0.95 x 1.10 = 16.3-TL/ m²) Emlak Ofisi Tel: 0 (532) 113 12 36

SATILIK BİNA EMSALLERİ

EMSAL 12 : Konu mülke yakın konumda 30 yıllık binada ara cadde üzerinde bodrum+ zemin+ 4 normal katlı bodrum ve zemin kat 90 ar m², 4 kat 100 er m² toplam 580 m² beyan edilen bina için istenen değer : 1.600.000 TL Emsal mülk alanları gerçek alandan %5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %25 düzeltme ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 2.758-TL/m² x 0.95 x 1.25 = 3.275-TL/ m²) Emlak Ofisi Tel: 0 (505) 343 43 43

EMSAL 12 : Konu mülke yakın konumda 15 yıllık binada sokak içinde bodrum+ zemin+ 6 normal katlı tüm katlar 170 er m² toplam 1.360 m² bina için istenen değer : 3.350.000 TL Emsal mülk alanları gerçek alandan %5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %40 düzeltme ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 2.463-TL/m² x 0.95 x 1.40 = 3.275-TL/ m²) Emlak Ofisi Tel: 0 (506) 506 77 33

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ	Emsal taşınmazların satılık olanları arsa, bina, dükkan ve ofis emsali olarak belirtilmiştir. Arsa emsalleri ve bina emsallerinde yapı değerleri düşülerek ulaşılan arsa emsalleri maliyet yöntemine göre değerlendirilmiştir. Bina, dükkan ve ofis emsalleri Emsal satışların karşılaştırılması yönteminde kira emsalleri kira değerlerinin belirlenmesinde dikkate alınmıştır. Kiralık ve satılık emsallerde. Konumuna, arsa ise imarına, yapı ise niteliğine ve bakım durumuna göre düzeltme yapılarak birim fiyatlara ulaşılmıştır.
10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI	Güncel değer: 6.360m² x 2.720TL/m² = 17.299.200,00 Yuvarlama: 17.300.000,00-TL

10.2. MALİYET YÖNTEMİ

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

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır. Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirildiğinden dolayı bu yöntem kullanılmıştır.

10.2.1.YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

	ALANI (m²)	BİRİM FİYATI (TL/ m²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	1.210,82	7.000	8.475.740,00
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	6.360	1.850	11.765.000,00
BİTMİŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI (%10)			1.175.000,00

YIPRANMA MİKTARI (%35)		- 4.117.750,00
TOPLAM YASAL DEĞER		17.297.990,00
YUVARLAMA		17.300.000,00

10.2.2.MEVcut DURUM DEĞERLEMESİ –PİYASA DEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)			
	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	-	-	-
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	-	-	-
BİTMIŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI (%10)	-	-	-
YIPRANMA MİKTARI (%35)	-	-	-
TOPLAM YASAL DEĞER	-	-	-
YUVARLAMA			

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	
<ul style="list-style-type: none"> Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi <p>Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.</p> <p>Direkt Kapitalizasyon Yöntemi</p> <ul style="list-style-type: none"> Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi) Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorte etme Süresi = Değer <p>Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi</p> <p>Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.</p>	
10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	240 ay
10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık kira değeri : 75.000 TL / Yıllık kira değeri : 900.000 TL
10.3.3. YÖNTEMİN ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	75.000 TL /ay x 230 ay =~ 18.000.000 TL

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	
10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ	
<p>Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda tespit edilen kiralık emsaller 10.1.1 Emsal araştırması bölümüne eklenmiştir. Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak kira değeri 75.000-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.</p>	

KAT BAZINDA KİRA DEĞERLEME			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
Bodrum Kat	1.025	5,60	5.750,00 TL
Zemin Kat	650	25,5	16.575,00 TL
Asma Kat	585	9,00	5.265,00 TL
1. Kat	835	14,00	11.690,00 TL
2. Kat	835	14,00	11.690,00 TL
3. Kat	835	14,00	11.690,00 TL

4. Kat	835	8,50	7.100,00 TL
5. Kat	760	7,00	5.320,00 TL
TOPLAM	6.360		75.080,00 TL
Yuvarlama			75.000,00 TL

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazın yer aldığı bölgede boş arsa ve yeni yapılaşma olmadığından dolayı kat karşılığı oranı bilinmemektedir.

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

10.4.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede 6306 sayılı (kentsel dönüşüm yasası) kanun kapsamında benzer parsellerdeki eski binalar kat karşılığı yenilediği, imar mevzuatı göz önünde tutularak ticari kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

11. EKSPERİN KANAATI

Satılabilir

Alıcısı az

Satışı zor

Satılamaz

12. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Konu mülkün değerlemesinde esas olarak maliyet yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan bu yöntem; benzer mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle arsa değer takdir edilir, Üzerinde bulunan yapıların inşaat maliyetlerinden yıpranma payları (amortisman) düşülür girişimci karı eklenerek değere ulaşılır. Diğer yöntemler ile ulaşılan değerler birbirine çok yakın çıkmış olup konu mülkün bina nitelikli olması nedeni ile Maliyet yöntemi ile ulaşılan değer nihai değer olarak belirlenmiştir.

13. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır., Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira 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 yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, 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.

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

22.b) "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."

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

22.r) (Değişiklik:RG-09/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Değerleme tarihi itibarıyla, bina vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaza 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 bulunduğu, bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Emsal satışların karşılaştırılması ve maliyet yöntemi yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 17.300.000,00-TL ve Yazıyla; (Onyedimilyonüçyüzbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 17.300.000,00-TL + KDV(%18) 3.114.000,00-TL = 20.414.000,00-TLdir.

Usd kurundan değeri; 2.246.082,34- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1USD: 7,7023

Hazırlayan

Burak BOZAN

Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 404955



Kontrol

Serhat Bozan

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401262

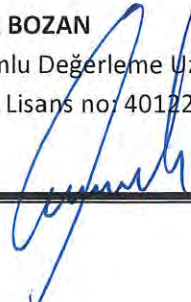


Onay

Faruk BOZAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401226



14. EKLER

- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI
- MİMARİ PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



ANA GAYRİMENKUL