

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**GİRESUN İLİ MERKEZ İLÇESİ ÇINARLIK  
MAHALLESİ'NDE  
YER ALAN 1 ADET ALTI KATLI BETONARME  
İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	25.10.2018
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	31.10.2018
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	19.12.2018
<b>RAPOR TARİHİ</b>	21.12.2018
<b>RAPOR NO</b>	AGY-1810155
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	GİRESUN İLİ MERKEZ İLÇESİ ÇINARLIK MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET ALTI KATLI BETONARME İŞYERİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ÇINARLIK ( TAPUDA KAPU )MAHALLESİ GAZİ CADDESİ NO: 115-117 MERKEZ/GİRESUN
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Kemal ÇOLPAN - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 408093)</b> <b>Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b>

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
  
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
  
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
  
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
  
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - Tapu Belgesi (kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgesi(kopya)
- Ek 6** - Mimari Proje Görselleri
- Ek 7** - Kira Sözleşmesi
- Ek 8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır

İş bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Dikilitaş Mah. Emirhan Cad.No: 109 Atakule Balmumcu – Beşiktaş,34349 İstanbul

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için AGY-1810155 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Kemal ÇOLPAN ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

112 ADA 12 PARSEL	
İli	: GİRESUN
İlçesi	: MERKEZ
Bucağı	:
Mahallesi	: KAPU
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 12
Ada No	: 112
Parsel No	: 12
Alanı	: 137,54 m2
Vasfı	: ALTI KATLI BETONARME İŞYERİ
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 10899
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 57
Tapu Tarihi	: 07.12.2012

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 26.11.2018 tarihinde saat 08:43'da, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

### **Beyan:**

- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır 26.07.2012 tarih 6851 yevmiye numarası. ( Söz konusu beyan Otopark Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'ne istinaden konulmuş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Giresun Belediyesin'de İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 23.11.2018 tarih - sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin; 2008 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında konut + ticaret alanında kaldığı, bitişik nizam, 5 kat, olacak şekilde yapılaşma koşullarına tabi olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın terki bulunmamakta olup net imar parselidir. İmar durum belgesi ekte yer almaktadır.

### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; İmar planında değişiklik olmamıştır



### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Giresun Belediyesinde: Değerleme konusu taşınmazın, imar arşiv dosyasında 13.07.2012 tarih ve 169 sayı ile yol kotu altı 1 ve yol üstü 5 kat için 826 m2 alan için Yapı Ruhsatı alınmıştır. Taşınmaza ait ilgili Belediyede yapılan incelemeler de 25.06.2013 tarih ve 363 sayı ile iskan belgesine ulaşılmıştır. Taşınmazın yapı denetim hizmetleri Anayurt Yapı Denetim LTD ŞTİ firması tarafından verilmiştir. Söz konusu ruhsata esas üzerinde 13.07.2012 tarihli Mimari Projesi incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir cezai tutanak, encümen ve yıkım kararı ya da olumsuz zabıtın bulunmadığı sözlü bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın mimari projesine göre bodrum kat merdiven kovası dahil brüt 137,54 m2 alan sahip olup çöp odası, makina odası, soğutucu bölümleri, personel odası, kuru depo asansör boşluğu, yangın merdiveni olarak projelendirildiği, zemin kat merdiven kovası dahil brüt 137,54 m2 alana sahip olup yemek yeme salonu, mutfak bina girişi, yangın merdiveni ve asansör boşluğu olarak projelendirildiği, 1. norma kat, 2. normal kat, 3. normal kat ve 4. normal katların her biri 137,54 m2 alana sahip olup tüm katlarda yemek yeme alanı, kat terası, asansör boşluğu ve yangın merdiven kovası bulunmaktadır. 4. normal katta projede lavabo-Wc bölümleri inşa edilmiştir. Çatı katta ise makina dairesi, açık teras ve asansör kumanda odası bulunmaktadır. Taşınmazın toplam yasal ve mevcutta 826 m2 alana sahiptir. Taşınmazın Yapı Ruhsatı alınmış, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, ana gayrimenkulün "ALTI KATLI BETONARME İŞYERİ" olarak cins tashihi yapılmış olup mevzuat gereği alınması gereken tüm belge ve izinlerin eksiksiz alındığı görülmüştür.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
13.07.2012	169	Kafeterya	Giresun Belediyesi / Yeni Yapı ruhsatı	826,00 m <sup>2</sup>	III B

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
25.06.2013	363	Kafeterya	Giresun Belediyesi / Yeni Yapı ruhsatı	826,00 m <sup>2</sup>	III B

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Söz konusu ruhsata esas üzerinde 13.07.2012 tarihli Mimari Projesi incelenmiştir. Resmi kurumlarda incelenen mimari projeler arasında kullanım alanında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. TResmi kurumlarda incelenen mimari projeler arasında kullanım alanında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Taşınmazın mimari projesine göre bodrum kat merdiven kovası dahil brüt 137,54 m2 alan sahip olup çöp odası, makina odası, soğutucu bölümleri, personel odası, kuru depo asansör boşluğu, yangın merdiveni olarak projelendirildiği, zemin kat merdiven kovası dahil brüt 137,54 m2 alana sahip olup yemek yeme salonu, mutfak bina girişi, yangın merdiveni ve asansör boşluğu olarak projelendirildiği, 1. norma kat, 2. normal kat, 3. normal kat ve 4. normal katların her biri 137,54 m2 alana sahip olup tüm katlarda yemek yeme alanı, kat terası, asansör boşluğu ve yangın merdiven kovası bulunmaktadır. 4. normal katta projede lavabo-Wc bölümleri inşa edilmiştir. Çatı katta ise makina dairesi, açık teras ve asansör kumanda odası bulunmaktadır. Çatı katta makina dairesi yerinde inşa edilmeyerek teras bölümü olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın toplam yasal ve mevcutta 826 m2 alana sahiptir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu taşınmazda yapılan uygulamaların binada alan artışına neden olmadığı, ruhsata tabi olan bir uygulama niteliği taşımadığı, iç mahallinde kullanım amacına göre kısmi değişiklikler yapıldığı ve çatı katta makina dairesinin inşa edilmeyerek teras olarak kullanıldığı görülmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. "Yapılan tespitlerde parsel üzerinde yer alan yapının tüm evraklarının eksiksiz ve tam olduğu, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olduğu ve cins tashihihinin de yapılmış olduğu görülmüştür.

Yine aynı tebliğinin 22. maddesinin (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, alışverişmerkezi, işmerkezi, 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". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın portföye alınabilir nitelikte olacağı düşünülmektedir.

### 2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı Denetim hizmeti Anayurt Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Firması tarafından verilmiştir. Anayurt Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Adres bilgisi: KAPU MAH. GAZİ CAD. NO 81/2 GİRESUN

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

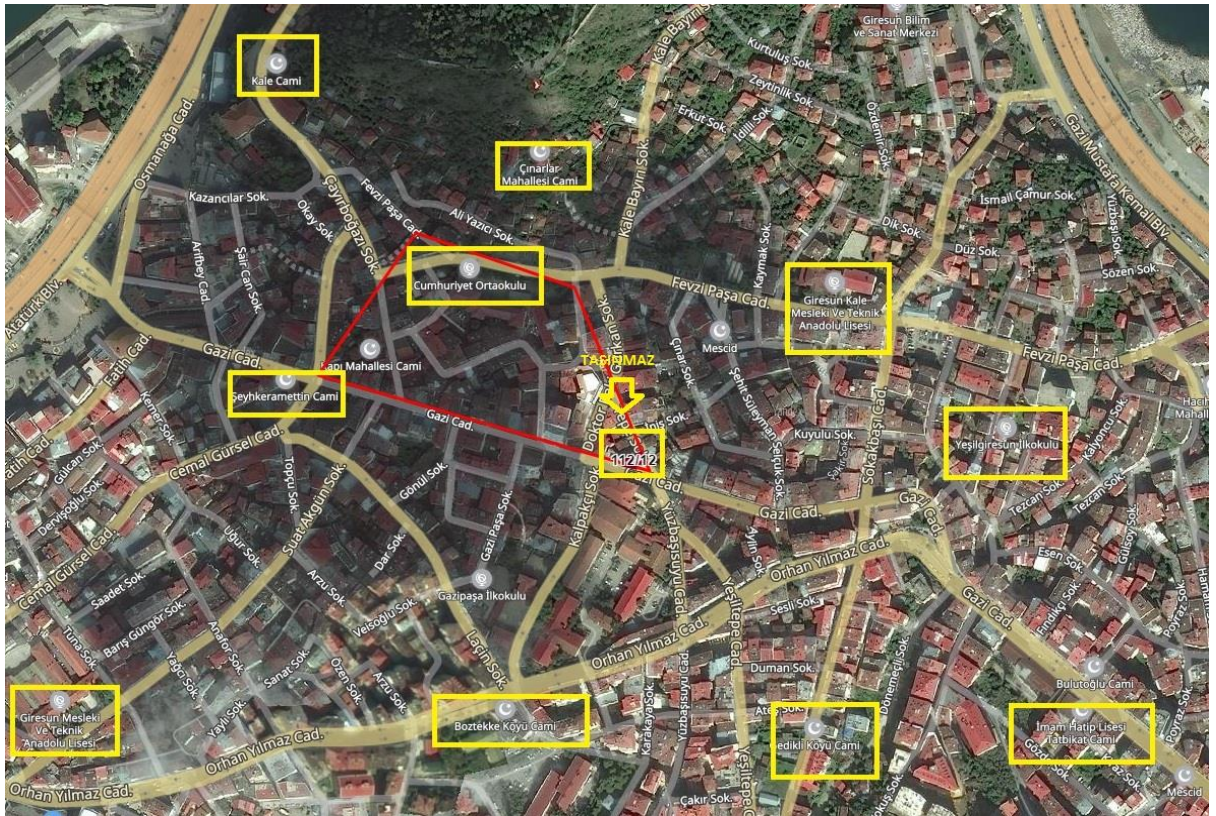
Değerleme konusu taşınmaz Giresun İli, Merkez İlçesi, Çınarlık Mahallesi Gazi Caddesi üzerinde 115-117 dış kapı numaralı, 112 ada 12 parselde kain 137,54 m<sup>2</sup> alanlı yüzölçüme sahip "ALTI KATLI BETONARME İŞYERİ" nitelikli bina ve arsasıdır. Parsel amorf yapıya sahip olup Tepe Sokak ve Gazi Caddesine cephelidir. Hafif eğimli arazi üzerinde yer almaktadır. Diğer cepheleri komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmaz ticari hareketliliği yüksek bir cadde konumudur. Yakın konumda nirengi noktaları olarak Giresun Üniversitesi, Giresun Belediyesi, Gazi Paşa İlköğretim okulu, Cumhuriyet İlköğretim Okulu, Mustafa Kemal İlköğretim Okulu ve ticari amaçlı kullanılan çeşitli dükkanlar bulunmaktadır.

Parsel üzerinde mimari projesinde ve mahallinde bodrum zemin 4 Normal kat+ teras katından oluşan bina bulunmaktadır. Binanın girişi Gazi caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz ruhsat- iskan- mimari proje belgelerinde kafeterya - yeme içme alanı olarak belgelendirilmiş olup mahallinde fastfood restoran yeme içme alanı olarak kullanılmaktadır. Projesi ve fiili kullanım şekli birbiri ile uyumludur.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Giresun İli, Merkez ilçesi Çınarlık Mahallesi'nde ( Tapuda Kapu Mahallesi) yer alan Gazi Caddesi üzerinde, Giresun Üniversitesinin karşısında yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle zemin katları ticari fonksiyonlu konfeksiyon, lokanta, vb. tarzda kullanılmakta olup üst katlarda konut-cafe-nadiren ofis karma kullanımının gözlendiği bitişik düzende inşa edilmiş 5-6 katlı yapılar yer almaktadır. Taşınmaz Giresun İlçesinin en prestijli, tirafiğe kapalı 1. caddelerinden birinde Gazi Caddesine cepheli olup kent ölçeğinde bilinen bir nirengi noktası niteliğindedir.

Yakın konumda nirengi noktaları olarak Giresun Üniversitesi, Giresun Belediyesi, Gazi Paşa İlköğretim okulu, Cumhuriyet İlköğretim Okulu, Mustafa Kemal İlköğretim Okulu ve ticari amaçlı kullanılan çeşitli dükkanlar bulunmaktadır.



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Çınarlık Mahallesi ( Tapuda Kapu Mahallesi) merkezinde trafiğe kapalı bölgenin en bilinen caddelerinden biri olan Gazi caddesi üzerinde yer almakta olup bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile bu caddeye yakın olan Orhan Yılmaz Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmiş olan ve tercih edilen nitelikli bir Ticaret alanı niteliğinde olup her türlü altyapısı tamamlanmış durumdadır.

Toplu taşıma alternatifleri ve özel araçlarla taşınmazın bulunduğu noktaya rahatlıkla ulaşılabilir. Değerleme konusu bina şehir merkezinde merkezi bir noktada yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede caddenin trafiğe kapalı olmasından, Giresun şehir dolmuşlarının yaklaşık tamamının bu bölgeden geçmesinden dolayı yaya yoğunluğun çok olduğu, ticari faaliyetin yüksek olduğu bölgedir.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Giresun İli, Merkez İlçesi, Çınarlık Mahallesi, ( Tapu da Kapu Mahallesi) Gazi Caddesi üzerinde kayıtlı 112 ada 12 parsel nolu 137,54 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip ALTI KATLI BETONARME İŞYERİ nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz Burger King İş Merkezi olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaza ait 13.07.2012 tarihli Mimari Projesi incelenmiştir. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre bodrum +zemin+4 Normal kat+ Çatı kattan oluşmaktadır.

Söz konusu ruhsata esas üzerinde 13.07.2012 tarihli Mimari Projesi incelenmiştir. Taşınmazın mimari projesine göre bodrum kat merdiven kovası dahil brüt 137,54 m<sup>2</sup> alan sahip olup çöp odası, makina odası, soğutucu bölümleri, personel odası, kuru depo asansör boşluğu, yangın merdiveni olarak projelendirildiği, zemin kat merdiven kovası dahil brüt 137,54 m<sup>2</sup> alana sahip olup yemek yeme salonu, mutfak bina girişi, yangın merdiveni ve asansör boşluğu olarak projelendirildiği, 1. norma kat, 2. normal kat, 3. normal kat ve 4. normal katların her biri 137,54 m<sup>2</sup> alana sahip olup tüm katlarda yemek yeme alanı, kat terası, asansör boşluğu ve yangın merdiven kovası bulunmaktadır. 4. normal katta projede lavabo-Wc bölümleri inşa edilmiştir. Çatı katta ise makina dairesi, açık teras ve asansör kumanda odası bulunmaktadır. Çatı katta makina dairesi yerinde inşa edilmeyerek teras bölümü olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın toplam yasal ve mevcutta 826 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Çatı katta makina dairesi yerinde inşa edilmeyerek teras bölümü olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın toplam yasal ve mevcutta 826 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu taşınmazda yapılan uygulamaların binada alan artışına neden olmadığı, ruhsata tabi olan bir uygulama niteliği taşımadığı, iç mahallinde kullanım amacına göre kısmi değişiklikler yapıldığı ve çatı katta makina dairesinin inşa edilmeyerek teras olarak kullanıldığı görülmüştür.

Bina betonarme yapı tarzında bitişik nizamlı olarak inşa edilmiştir. Bina yangın merdivenli, asansörlüdür. Binada gözle görülür bir ısıtma sistemi tespit edilmemiş olup klima ile sağlandığı düşünülmektedir. Taşınmazın dış cephesi giydirme cemeknalı olup, İç mekanda bodrum katta zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı olup tavanları sıva üzeri boyalıdır. Diğer tüm katlarda iç merdivenler dekoratif taş kaplamalı, işyerlerin zeminleri kısmen laminant parke, kısmen seramik, duvarları sıva üzeri boyalı ve tavanları asma tavanlıdır. Lavabo-Wc bölümlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, tavanları sıva üzeri boyalıdır. İç bölümlerde kapılar kısmen otomatik kapı, kısmen amerikan panel kapılıdır.

ALAN BİLGİLERİ						
KATLAR	KAT ALANLARI		KAT BAZINDA KİRALANABİLİR-SATILABİLİR ALANLAR		KAT BAZINDA ORTAK ALANLAR	
Bodrum kat	137,54	.-m <sup>2</sup>	122,00	.-m <sup>2</sup>	15,54	.-m <sup>2</sup>
Zemin kat	137,54	.-m <sup>2</sup>	122,00	.-m <sup>2</sup>	15,54	.-m <sup>2</sup>
1. Normal Kat	137,54	.-m <sup>2</sup>	122,00	.-m <sup>2</sup>	15,54	.-m <sup>2</sup>
2. Normal Kat	137,54	.-m <sup>2</sup>	122,00	.-m <sup>2</sup>	15,54	.-m <sup>2</sup>
3. Normal Kat	137,54	.-m <sup>2</sup>	122,00	.-m <sup>2</sup>	15,54	.-m <sup>2</sup>
4. Normal Kat	137,54	.-m <sup>2</sup>	122,00	.-m <sup>2</sup>	15,54	.-m <sup>2</sup>
<b>Toplam</b>	<b>825,24</b>	<b>.-m<sup>2</sup></b>	<b>732,00</b>	<b>.-m<sup>2</sup></b>	<b>93,24</b>	<b>.-m<sup>2</sup></b>

<b>Binanın Genel Özellikleri</b>	
Yapı Tarzı	: B.A.K.
Yapı Nizamı	: <b>BİTİŞİK</b>
Yapı Sınıfı	: <b>III B</b>
Kullanım Amacı	: <b>İŞ MERKEZİ</b>
Elektrik	: <b>ŞEBEKE</b>
Su	: <b>ŞEBEKE</b>
Isıtma Sistemi	: <b>KLİMA</b>
Kanalizasyon	: <b>ŞEBEKE</b>
Su Deposu	: <b>YOK</b>
Hidrofor	: <b>YOK</b>
Asansör	: <b>MEVCUT</b>
Jeneratör	: <b>YOK</b>
Intercom Tesis	: <b>YOK</b>
Yangın Tesisatı	: <b>YOK</b>
Dış Cephe	: <b>CAM GİYDİRME</b>
Park Yeri	: <b>YOK</b>
Güvenlik	: <b>YOK</b>
Manzarası	: <b>YOK</b>
Cephesi	: <b>2 CEPHE</b>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

İç mekanda bodrum katta zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı olup tavanları sıva üzeri boyalıdır. Diğer tüm katlarda iç merdivenler dekoratif taş kaplamalı, işyerlerin zeminleri kısmen laminant parke, kısmen seramik, duvarları sıva üzeri boyalı ve tavanları asma tavanlıdır. Lavabo-Wc bölümlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, tavanları sıva üzeri boyalıdır. İç bölümlerde kapılar kısmen otomatik kapı, kısmen amerikan panel kapılıdır. Taşınmazda ısıtma sistemi elektrikli olarak belirtilmiş olup mahallinde klima ile ısındığı düşünülmektedir.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Giresun İli

Giresun Anadolu'nun kuzeydoğusunda yeşille mavinin kucaklaştığı Karadenizin inci kentlerinden birisidir. Şehir denize doğru uzanan yarımadanın üzerinde yer almaktadır. Yarımadanın karşısında Karadenizin tek adası olan Giresun Adası (Aretias) kentin bir kolyesi gibi durmaktadır.

Şehrin nerede kurulduğu ve kimler tarafından iskan edildiği konusu tartışmalıdır. Bu tereddüt M.Ö. 350 yıllarına ait kaynaklarda da yer almaktadır. Coğrafyacı Strabon Farnakia dediği şehrin; bugünkü Giresun kentinin olduğu yerde kurulduğu üzerinde durmuştur. Romalı idareci Arrien Farnakia'nın eski adının Kerasus olduğunu belirtmiş ve buranın Sinoplular tarafından kurulduğunu yazmıştır. Şehir hakkında Roma Bizans ve Rum Pontus İmparatorluğu dönemine ait tatminkar bilgiler yoktur.

Eski Anadolu tarihi araştırmalarında şehir ve kasaba tarihlerinde dil incelemeleri sonucunda bu bölgede M.Ö. 2000'li yıllardan beri Türk varlığının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

M.Ö. 7.y.y.da İskitlerin Karadenize göç etmesi ile Oğuz unsurları da bu bölgeye yerleşmişlerdir. Bu bölgede Oğuz boylarından Yazır Döğür Avşar Karkın Halaç'ların; Akhun Kuşan Peçenek Hazar Hun Kıpçak Türklerinin yerleşimi mevcuttur.

Karadeniz bölgesinde ilk ve orta çağlarda İskit Kimmerler Hun Hazar Bulgar Uz Peçenek göçlerinin sonucu Türk iskanının olduğu Karadeniz ağzlarının fonetik ve morfolojik yapısıyla birlikte yer adlarından da anlaşılır. Giresun'un batı yakasındaki Çıtlakkale mahallesinin adının Deliorman ve Selanik civarından gelerek buraya yerleşmiş olan Türk topluluğu Çıtlaklardan geldiği bölgede konuşulan lehçenin ve kültür unsurlarının Çıtak ve Gagavuz Türklerinin ki ile benzerlik gösterdiği görülür.

Hitit İmparatorluk dönemi tabletlerine dayanan tarihi kaynaklarda Giresun'un Azzi Bölgesi sınırları içinde kaldığı anlaşılmaktadır. Karadeniz bölgesinde 90'a yakın koloni şehri kuran Miletoslular Giresun ve Tirebolu şehirlerinin de kurucularıdır. Amaçları bu bölgeyi kendilerine yurt edinmek olmayıp buraların her türlü yer altı ve yer üstü kaynaklarını sömürmekti. Bu yüzden yerleşim birimlerinin korunabilecek kısımlarını alıp buralara yerleşmişlerdir.

Çevresinde önemli Gümüş ve demir üretim yerleri olan Giresun'a Romalılar tam bir hakimiyet kurmamışlardır. Onların döneminde bu bölgede para basıldığı rivayet edilmektedir.



Roma idaresinin ilk dönemlerinde Romalı yazarlardan Ammianus Marcel'e göre Romalı komutan Lucullus buraya geldiğinde yabancı kiraz ağaçlarını görmüş ve bu ağacın fidanlarını Roma'ya götürmüştür. Bu bilgi kirazın dünyaya Giresun'dan yayıldığı inancının kaynağı olmakla birlikte Roma'da daha önce de kirazın var olduğu belirtilmektedir. Giresun Romalıların ardından Bizanslıların denetimine geçmiştir.

Bizans egemenliği döneminde Yunan medeniyetinin büyük bir hızla gelişip yayılmasına karşılık Yunan soyu gittikçe zayıflamıştır. Bu sebeple Bizans İmparatorları ülkelerinin içerisinde yaşayan ve başka soydan gelen insanları asimile etmeye çalışmışlar ve bu yolda en çok dil ve dinden yararlanmışlardır. Doğu Karadeniz'in ormanlık alanlardaki kabileleri itaat altına almak için ormanlar kesilerek yollar açılmış yol boylarına muhafız kulübeleri yapılmış hatta bir miktar Hıristiyan Bulgar Türk'ü de getirilip bölgeye yerleştirilmiştir. Bizanslılar bu yolda çaba harcarken 705 yılında ilk kez Müslüman Arap orduları bölgeye gelip İslamı tanıtmaya başlamıştır.

Anadolu Selçuklu Devletine vergi vermeyi kabul eden ve 1244'te Moğolların egemenliği altına giren Trabzon Türklerin bir eyaleti haline gelmiştir.

Trabzon'a bağlı bulunan Giresun ve çevresi Moğol nüfuzu altına girmiştir. İşte bu sırada Oğuzların Üçok koluna mensup boylardan biri olan Çepniler; Ordu Giresun ve Trabzon illeri sınırlarına yerleşmeye başlamışlardır.

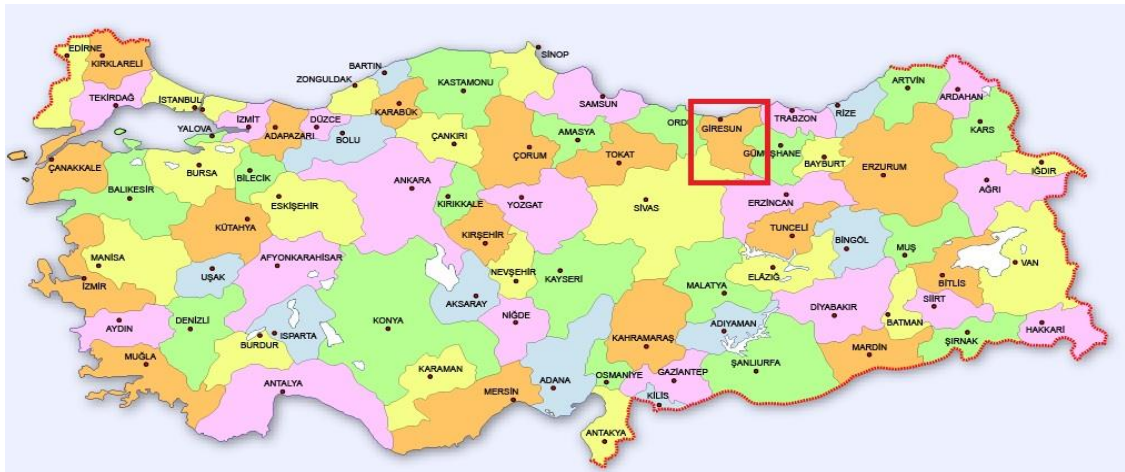
Bayram Bey Ordu ve çevresini kontrol altına alan Çepni Türkmenlerinin beyidir. Oğlu Hacı Emir Bey döneminde bu bölgeye "Bayramlı Beyliği" denilmeye başlanmıştır. O da aynı şekilde Trabzon Rum İmparatorluğunu sıkıştırmaya devam etmiş olup Hacı Emir Beyin Oğlu Emir Süleyman Bey de 1397'de Giresun'u fethetmiştir.

Böylece onun zamanında Giresun ve çevresinin fethi ve Türkleşmesi tam manasıyla sağlanmıştır. Bu beylik iç ve dış çatışmalar sonucu zayıflayıp Sivas Hükümdarı Kadı Burhaneddin'in hakimiyetine girmiş ve dolayısıyla Giresun da bu devletin sınırları içinde kalmıştır.

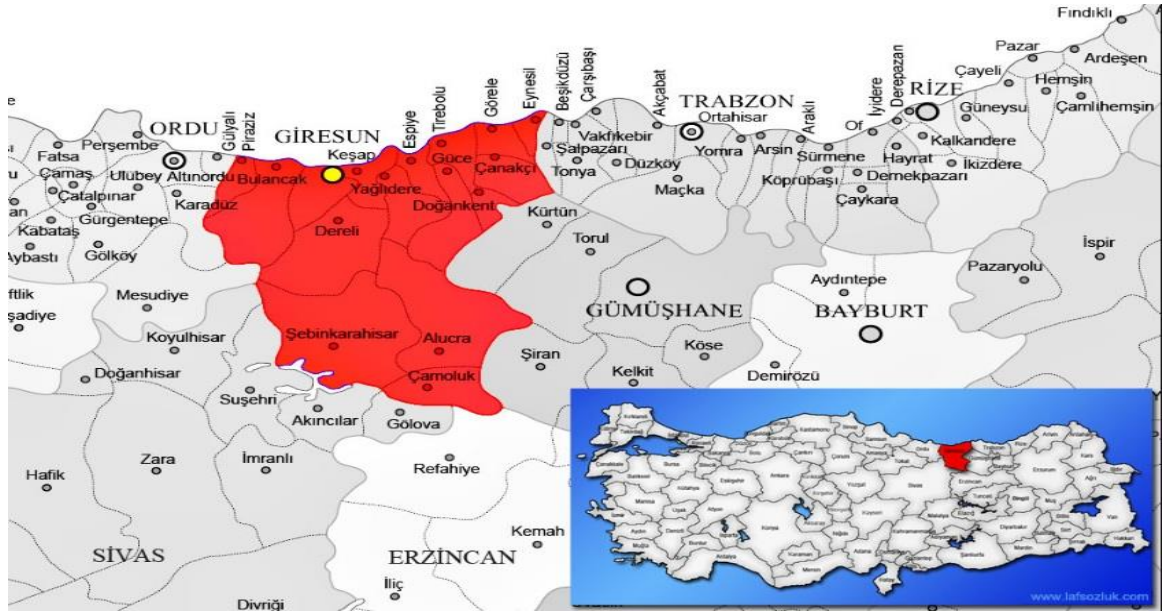
Bugüne kadar yanlış bir kanaat olarak Giresun'un Türkleşmesi Fatih Sultan Mehmet'in 1461'de Trabzonu fethiyle beraber gösterilmiştir. Giresun'un Osmanlı Devletine bu tarihte katıldığı doğrudur. Oysa Giresun'un Türkleşmesi 1397'de Bayramlı Çepni Türkmen Beyi Emir Süleyman Beyin Giresun'u fethetmesiyle gerçekleşmiştir. Bu yanlış kanaat yüzünden Giresun'da onun adını taşıyan hiçbir eser bulunmamaktadır. Dolayısıyla Giresun'un ilk fatihi tanınmamaktadır.

Giresun ilçeleri. Alucura, Bulancak, Çamoluk, Çanakçı, Dereli, Doğan Kent, Espiye, Eynesil, Görele, Güce, Keşap, Piraziz, Şebinkarashisar, Tirebolu ve Yağlıdere'dir.

Tuik 2017 verilerine göre il nüfusu 437.393 kişidir.



**Harita 1 -Giresun'nun Konumu**



**Harita 2 - Giresun'nun İlçelerinin Konumları**

Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz Bölümünde yer alan Giresun ili 37 50 ve 39 12 doğu boylamları ile 40 07 ve 41 08 kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. İl doğusunda Trabzon ve Gümüşhane batısında Ordu güneyinde Sivas ve Erzincan güneybatısında yine Sivas illerile komşu olup kuzeyi Karadeniz ile kuşatılmıştır.

Giresun ili 6934 km karelik yüzölçümü ile ülke topraklarının binde 8.5'ini kaplamaktadır. Nüfus yoğunluğu kıyı şeridinde il ortalamasının üzerinde iken bu oran kıyı şeridinden iç kesimlere doğru gidildikçe belirgin bir şekilde il ortalamasının altına düşmektedir.

İl Merkezi Aksu ve Batlama vadileri arasında denize doğru uzanan bir yarımada üzerinde kurulmuş olup bu yarımadanın doğusunda ve 2 km. açığında Doğu Karadeniz'in tek adası olan Giresun Adası bulunmaktadır

#### 4.1.2 - Merkez İlçesi

Giresun ili yüzey şekilleri bakımından arızalı(engebeli) bir görünüşe sahiptir ve yüzey şekillerinin çatısını Karadeniz kıyısı boyunca uzanan oldukça dar ve alçak düzlüklerden oluşan bir kıyı şeridi ile güneyde Kelkit Çayı Vadisi arasını kaplayan Giresun Dağları meydana getirir. Doğu Karadeniz dağlarının batıya doğru uzanan kollarından biri olan Giresun Dağlarının doruk çizgisi Kelkit vadisine Karadeniz kıyısından daha yakındır ve dik yamaçlarla iner vadilerle yarılmış Karadeniz tarafından ise eğim daha azdır. Kıyı genellikle tepelik bir görünüşe sahiptir. Kıyıya paralel bir duvar gibi duran dağların ortalama yüksekliği 2000 m olmakla birlikte bazı yerlerde 3000 metreyi aşar. Balaban Gavur Dağı Tepesi Cankurtaran Karagöl Kırkkızlar bunlardan bazılarıdır.

Dağlardan kıyılara geçit veren önemli noktalar Eğribel geçidi Şehitler Geçidi Fındıklbel geçidi gibi önemli birkaç geçitten oluşmaktadır.

Şebinkarahisar Alucra ve Güce ilçelerini içine alan ve daha az arızalı olan kesimde ortalama yükseklik 1000-1500 metre civarında olup arazi Kelkit Vadisine doğru eğimlidir.

İl genelinde az yer kaplayan ovaların büyük bölümü kıyı kesiminde toplanmıştır. Bu ovalar Su sorunu olmayan verimli tarım alanlarıdır. Kıyı kesimlerden başka iç kesimlerde Kelkit Vadisi'nde Avutmuş Deresi'nin Kelkit Çayı ile birleştiği bölümde küçük bazı düzlüklere rastlanır.

Giresun Dağlarının 2000 metreyi aşan bazı kesimlerinde hayvancılık açısından önem taşıyan birçok yayla yer alır. Giresun dağları üzerindeki bu yaylaların başlıcaları Kümbet Kulakkaya Bektaş Tamdere Karagöl Eğribel Kazıkbeli yaylarıdır.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Giresun Belediyesi, Giresun Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Kent merkezinde, bilinen ve tercih edilen ana aks üzerinde yer almaktadır.
- \* Yakın çevresinde nitelikli ticari işletmeler bulunduğu gözlemlenmiştir.
- \* Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- \* Bina geneli itibariyle bakımlıdır.
- \* Cadde üzerinde ticari faaliyet yoğunluğu göze çarpmaktadır.
- \* İskanı alınmış, cins tashihi yapılmıştır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* İş yerleri için bölgede genel olarak yaşanan otopark sorunu mevcuttur.
- \* Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Doğrudan Kapitalizasyon ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi doğrudan kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaz ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

Binanın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi ve

- Doğrudan Kapitalizasyon (Gelir İndirgeme Yaklaşımı) Yönteminden yararlanılmıştır.

## 6.1 - Pazar Yaklaşımı

### İŞ YERİ EMSALLERİ

<b>1 - Beyan Eden Kişi, Kurum</b> TEL 1 ; 0 532 7213434 <b>ALINAN BİLGİ</b> Taşınmazın yan binasında tabanı 93 m2 x 5 kat = 465 m2 alanlı işyerinin aylık 15.000 TL. bedel ile kirada olduğu bilgisi alınmıştır. Tahmini Kira Bedeli: 15.000 TL/ay x 12 ay : 180.000 TL Taşınmazın Değeri: 180.000 TL / 0,065 (kap. oranı) :~ 2.769.230 TL	<b>ÇEVRE ESNAFI</b>								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>SATILIK</b></td> <td>465 .-M<sup>2</sup></td> <td>2.769.230 .-TL</td> <td>5.955 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KİRALIK</b></td> <td>465 .-M<sup>2</sup></td> <td>15.000 .-TL</td> <td>32 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	<b>SATILIK</b>	465 .-M <sup>2</sup>	2.769.230 .-TL	5.955 .-TL/M <sup>2</sup>	<b>KİRALIK</b>	465 .-M <sup>2</sup>	15.000 .-TL	32 .-TL/M <sup>2</sup>	
<b>SATILIK</b>	465 .-M <sup>2</sup>	2.769.230 .-TL	5.955 .-TL/M <sup>2</sup>						
<b>KİRALIK</b>	465 .-M <sup>2</sup>	15.000 .-TL	32 .-TL/M <sup>2</sup>						
<b>2 - Beyan Eden Kişi, Kurum</b> TEL 1 ; 0 532 2124593 <b>ALINAN BİLGİ</b> Taşınmaza yakın konumda ticari açıdan değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda, 90 m2 bodrum 85 m2 zemin,85 m2 asma kat toplam 260 m2 alanlı işyerinin aylık 15.000 TL bedel ile kiralık veya 4.750.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Bölge geneline bakıldığında Asma kat 1/2 oranında, bodrum kat 1/5 oranında zemin kata etkisi bulunmaktadır. Zemine indirgenmiş alanı: 85 m2 + (90 m2 X 1/5) + (85 m2 X 1/2)=~ 146 m2	<b>SAKLI İNŞAAT</b>								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>SATILIK</b></td> <td>146 .-M<sup>2</sup></td> <td>4.750.000 .-TL</td> <td>32.534 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KİRALIK</b></td> <td>146 .-M<sup>2</sup></td> <td>15.000 .-TL</td> <td>103 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	<b>SATILIK</b>	146 .-M <sup>2</sup>	4.750.000 .-TL	32.534 .-TL/M <sup>2</sup>	<b>KİRALIK</b>	146 .-M <sup>2</sup>	15.000 .-TL	103 .-TL/M <sup>2</sup>	
<b>SATILIK</b>	146 .-M <sup>2</sup>	4.750.000 .-TL	32.534 .-TL/M <sup>2</sup>						
<b>KİRALIK</b>	146 .-M <sup>2</sup>	15.000 .-TL	103 .-TL/M <sup>2</sup>						
<b>3 - Beyan Eden Kişi, Kurum</b> TEL 1 ; 0 543 4298020 <b>ALINAN BİLGİ</b> Taşınmaza yakın konumda ticari açıdan değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, toplam 350 m2 alanlı 3 katlı işyerinin 4.500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	<b>SAHİBİNDEN</b>								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>SATILIK</b></td> <td>350 .-M<sup>2</sup></td> <td>4.500.000 .-TL</td> <td>12.857 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	<b>SATILIK</b>	350 .-M <sup>2</sup>	4.500.000 .-TL	12.857 .-TL/M <sup>2</sup>					
<b>SATILIK</b>	350 .-M <sup>2</sup>	4.500.000 .-TL	12.857 .-TL/M <sup>2</sup>						
<b>4 - Beyan Eden Kişi, Kurum</b> TEL 1 ; 0 553 4809128 <b>ALINAN BİLGİ</b> Taşınmaz ile aynı bölgede, Alparslan Caddesi üzerinde ticari açıdan daha iyi konumda konumlanmış 20 m2 alanlı işyerinin 1.550.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	<b>SAHİBİNDEN</b>								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>SATILIK</b></td> <td>20 .-M<sup>2</sup></td> <td>1.550.000 .-TL</td> <td>77.500 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	<b>SATILIK</b>	20 .-M <sup>2</sup>	1.550.000 .-TL	77.500 .-TL/M <sup>2</sup>					
<b>SATILIK</b>	20 .-M <sup>2</sup>	1.550.000 .-TL	77.500 .-TL/M <sup>2</sup>						
<b>5 - Beyan Eden Kişi, Kurum</b> TEL 1 ; 0 541 5600028 <b>ALINAN BİLGİ</b> Taşınmaza göre daha kötü konumda Giresun Devlet Hastanesi yanında, 55 m2 beyan edilen işyerinin pazarlıklı 830.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	<b>MESA YILDIZ İNŞAAT</b>								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>SATILIK</b></td> <td>55 .-M<sup>2</sup></td> <td>830.000 .-TL</td> <td>15.091 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	<b>SATILIK</b>	55 .-M <sup>2</sup>	830.000 .-TL	15.091 .-TL/M <sup>2</sup>					
<b>SATILIK</b>	55 .-M <sup>2</sup>	830.000 .-TL	15.091 .-TL/M <sup>2</sup>						



**6 - Beyan Eden Kişi, Kurum****ATA GAYRİMENKUL**

TEL 1 ; 0 539 3007968

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaza göre daha kötü konumda Orhan Yılmaz Caddesi üzerinde, 60 m2 beyan edilen işyerinin pazarlıklı aylık 8.000 TL. bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Yıllık Tahmini Kira Bedeli: 8.000 TL/ay x 12 ay : 96.000 TL Taşınmazın Değeri: 96.000 TL / 0,065 (kap. oranı) ) :~ 1.476.920 TL

<b>SATILIK</b>	60 .-M <sup>2</sup>	1.476.920 .-TL	24.615 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	60 .-M <sup>2</sup>	8.000 .-TL	133 .-TL/M <sup>2</sup>

**7 - Beyan Eden Kişi, Kurum****SAYDAM EMLAK**

TEL 1 ; 0 536 7776001

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaza yakın mesafede Gazi Caddesi üzerinde bodrum kat 60 zemin kat 60 m2 asma kat 60 m2 toplam 2180 m2 alanlı iş yerinin aylık 13.000 TL. bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır Bölge geneline bakıldığında Asma kat 1/2 oranında, bodrum kat 1/5 oranında zemine etkisi bulunmaktadır.  
Zemine indirgenmiş alanı: 60 m2 + ( 60 m2 X1/2) + ( 60 m2 X 1/5)=~ 102 m2  
Yıllık Tahmini Kira Bedeli: 13.000 TL/ay x 12 ay : 156.000 TL  
Taşınmazın Değeri: 156.000 TL / 0,060 (kap. oranı) ) :~ 2.600.000 TL

<b>SATILIK</b>	102 .-M <sup>2</sup>	2.600.000 .-TL	25.490 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	102 .-M <sup>2</sup>	13.000 .-TL	127 .-TL/M <sup>2</sup>

**BİNA EMSALLERİ****8 - Beyan Eden Kişi, Kurum****SAYDAM EMLAK**

TEL 1 ; 0 536 7776001

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, daha iyi konumda, toplam 850 m2 alanlı 5 katlı binanın aylık 65.000 TL bedel ile kiralanmış olduğu bilgisi alınmıştır. Yıllık Tahmini Kira Bedeli: 65.000 TL/ay x 12 ay : 780.000 TL Taşınmazın Değeri: 780.000 TL / 0,065 (kap. oranı) ) :~ 12.000.000 TL

<b>SATILIK</b>	850 .-M <sup>2</sup>	12.000.000 .-TL	14.118 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALANMIŞ</b>	850 .-M <sup>2</sup>	65.000 .-TL	76 .-TL/M <sup>2</sup>

**9 - Beyan Eden Kişi, Kurum**
**SAYDAM EMLAK**

TEL 1 ; 0 536 7776001

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaza yakın konumda aynı cadde üzerinde, daha iyi konumda, 51 m2 alanlı işyerinin stopaj hariç aylık 8.000 TL bedel ile kiralanmış olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>KİRALANMIŞ</b>	51 .-M <sup>2</sup>	8.000 .-TL	157 .-TL/M <sup>2</sup>
-------------------	---------------------	------------	-------------------------

**10 - Beyan Eden Kişi, Kurum**
**SAYDAM EMLAK**

TEL 1 ; 0 536 7776001

**ALINAN BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmazın aylık 35.000 TL ila 40.000 TL bedel ile kiralanabileceği, 6.000.000 TL ila 7.000.000 TL. aralığında pazarlanabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	826 .-M <sup>2</sup>	6.000.000 .-TL	7.264 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	826 .-M <sup>2</sup>	35.000 .-TL	42 .-TL/M <sup>2</sup>

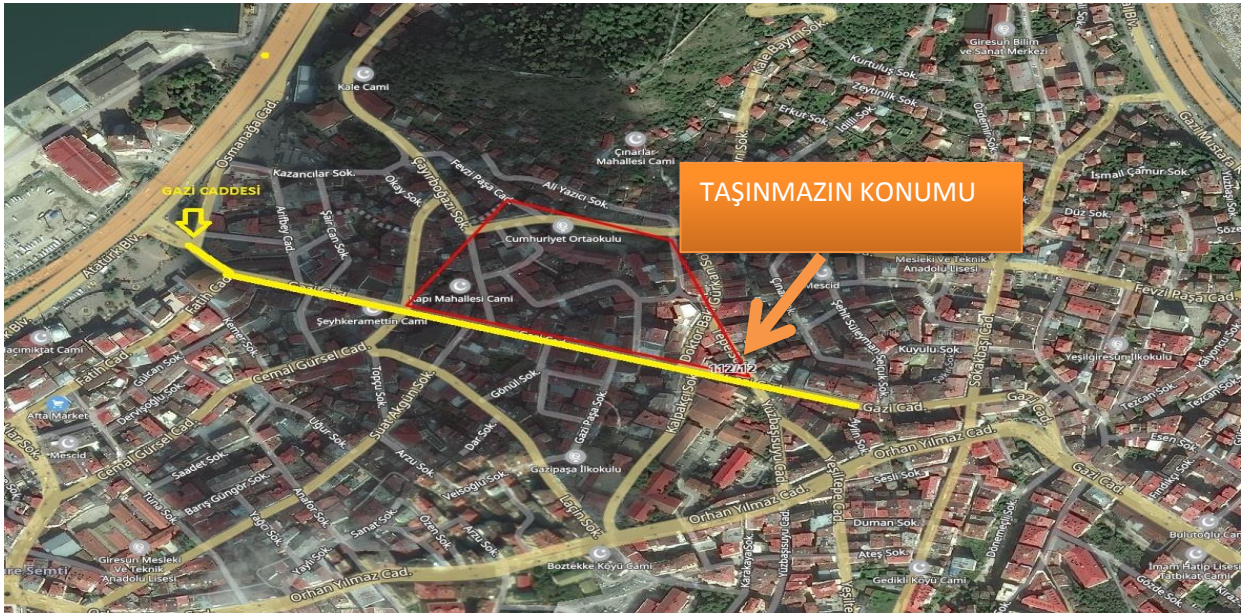
**6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi**

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		<b>ORAN ARALIĞI</b>
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

### KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-6	E-7	E-5
SATIŞ FİYATI		1.476.920	2.600.000	830.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	826	60	102	55
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		24.615	25.490	15.091
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%
KAT	5 Kat			
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -30%	ÇOK İYİ -30%	ÇOK İYİ -30%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-71%	-71%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.370	7.188	7.443	7.485



### KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-7	E-9
KİRA FİYATI		15.000	13.000	8.000
KİRA TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	-10%
ALAN	732,00	146	102	51
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	Zemin Kat	103	127	157
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	137,54	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-20%	-20%	-20%
CEPHESİ		İYİ	İYİ	İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
KONUM		ORTA İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-20%	-20%
YAPI KALİTESİ		BENZER	BENZER	BENZER
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-65%	-75%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	<b>43,35</b>	<b>46</b>	<b>45</b>	<b>39</b>



Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirilen binanın alanına yakın alana sahip emsal taşınmaza ulaşamamıştır. 1. tabloda binanın tamamının birim m<sup>2</sup> değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Satılık Bina karşılaştırma tablosu ise binanın tamamı için uygulanmış olup binanın paçal m<sup>2</sup> birim değeri 7.370 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Kiralık karşılaştırma tablosu ise binanın tamamı için uygulanmış olup binanın paçal m<sup>2</sup> birim kira değeri 43,35 TL/ay olarak takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)	Binanın Değeri (\$)
826,00 m <sup>2</sup>	7.370 TL/m <sup>2</sup>	6.087.620 TL	1.155.256 \$
<b>TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ</b>		<b>6.090.000 TL</b>	<b>1.155.707 \$</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesinin daha uygun olacağı kanaati oluşmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

### 6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %6,00 -%6,50 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 6,00 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri ( TL )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 8	850	65.000	780.000	12.000.000	6,50%
Emsal 7	180	13.000	156.000	2.600.000	6,00%
Emsal 6	60	8.000	96.000	1.476.920	6,50%

### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m<sup>2</sup> değeri 43,35.-TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Kiralanabilir Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
732,00 m <sup>2</sup>	43,35 TL/m <sup>2</sup>	31.734 TL	380.805 TL
<b>TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ</b>		<b>31.700 TL</b>	<b>380.400 TL</b>

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri ( TL/AY/m <sup>2</sup> )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri ( TL )
732,00 m <sup>2</sup>	43,35	380.400,00	6,0%	6.340.000,00
<b>TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ</b>			<b>6.340.000 TL</b>	<b>1.051.166 \$</b>

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu ve bölümden ziyade bir bütün olarak kiralanmasının daha verimli olduğu düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Taşınmazın Değeri (.-TL)	6.090.000,00
--------------------------	--------------

### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemine Göre ;

Taşınmazın Değeri (.-TL)	6.340.000,00
--------------------------	--------------

Değerleme konusu binanın değer tespiti için iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer farklı olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı / mülkiyeti kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir. 18.05.2018 Tarih ve 30425 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının (4) maddesi ile 18.05.2018 tarihinden itibaren 31.12.2018 tarihine kadar İŞ YERİ Teslimlerinde KDV % 8 olarak uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki taşınmazın KDV oranı % 8 olarak dikkate alınmıştır.

#### **6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

#### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan 112 Ada 12 nolu parselde kain değerleme konusu olan taşınmaz için ruhsat ve iskan belgeleri alınmış, cins tashihi yapılmış olup tüm yasal süreci ve evrakları tamamlanmış durumdadır.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m<sup>2</sup> değeri 43,35.-TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.



#### **6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

##### **Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğin 22-1-c maddesinde "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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu 112 ada 12 parsel üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

##### **İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. "Yapılan tespitlerde parsel üzerinde yer alan yapının tüm evraklarının eksiksiz ve tam olduğu, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olduğu ve cins tashihiinin de yapılmış olduğu görülmüştür.

Yine aynı tebliğin 22. maddesinin (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, alışverişmerkezi, işmerkezi, 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". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet taşınmazın

21.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

**6.090.000 .-TL**

**(Altı Milyon Doksan Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**6.577.200 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 8 )
<b>6.090.000</b>	<b>1.155.707</b>	<b>1.009.716</b>	<b>6.577.200 TL</b>

1 USD = 5,2695 .-TL 20.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 6,0314 .-TL 20.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

**Değerleme Uzmanı**



**Kemal ÇOLPAN**

Lisans No: 408093

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.  
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.