

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ
KEMALPAŞA MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	AGY-2010081
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANAKKALE MERKEZ İLÇESİ KEMALPAŞA MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	Kemalpaşa Mahallesi, Kayserili Ahmet Paşa Caddesi, No: 7, Merkez/Çanakkale
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Belgesi (kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe 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 ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme 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, mülkü 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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-2010081 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Metin EVLEK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup detay bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AGY-1806002	AGY-1810161	AGY-1910098
Rapor Tarihi	06.06.2018	21.12.2018	30.12.2019
Rapor Konusu	6 Katlı Betonarme İş Yeri	6 Katlı Betonarme İş Yeri	1 Adet Arsa
Raporu Hazırlayanlar	Metin EVLEK Eren KURT	Metin EVLEK Eren KURT	Metin EVLEK Berrin Kurtuluş SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	6.270.000	6.420.000	6.581.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

175 ADA 3 PARSEL	
İli	: ÇANAKKALE
İlçesi	: MERKEZ
Bucağı	:
Mahallesi	: KEMALPAŞA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 30
Ada No	: 175
Parsel No	: 3
Alanı	: 122,88 m2
Vasfı	: 6 KATLI BETONARME İŞ YERİ
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 8464
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 23
Tapu Tarihi	: 22.05.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 21.10.2020 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan:

- 06/02/2007 Tarihli Bakanlar Kurulu Kararına İstinaden Yabancı Gerçek Kişilere Ve Tüzel Kişilere Satılamaz.Sınırlı Ve Aynı Hak Tesis Edilemez. Tarih: 16/04/2007 Yev:3255 (İlgili beyan söz konusu taşınmazın yabancılara satışının engellenmesi adına 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.)

-2565 Sayılı Kanun'unun 28. Maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır. 08.05.2018 tarih 7598 yevmiye ile (İlgili beyan söz konusu taşınmazın yabancılara satışının engellenmesi adına 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.)

2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanun'unun 28. Maddesi : Genelkurmay Başkanlığının teklifi üzerine askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına, Bakanlar Kurulunca karar verilebilir.

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(UAVTBK:3139475) Tarih: 10/06/2019 Yev:9108 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde " r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) 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." denmektedir. Belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların mülkiyet bilgilerinde yapılan değişiklik şu şekildedir: Taşınmaz Çanakkale İl Özel İdaresi adına kayıtlı iken 22.05.2018 tarih 8464 yevmiye ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adına satış işlemi yapılmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çanakkale Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere istinaden 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı III. Koruma Alt Bölgesinde imar kullanımı Bitişik Nizam, 6 kat, Zemin kat Ticaret- Konut Alanı içerisinde kalmaktadır. Konu parselin yola terki yapılmış olup parselin tapu kaydına esas mevcut yüzölçümünün net olduğu tespit edilmiştir

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar durumu değişikliği olmamıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait İmar arşiv dosyası incelenmiştir. Dosya içerisinde bila tarih ile onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre zemin+5 normal kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait 06.10.2002 tarih 147 sayılı yapı ruhsatı (Belgenin kendisi temin edilememiş ancak iskan belgesi üzerinden sayıları alınmıştır) ve 21.05.2003 tarihli 147 nolu yeniden ruhsatı (Belgenin kendisi temin edilememiş ancak iskan belgesi üzerinden sayıları alınmıştır) olduğu bilgisi öğrenilmiştir. Ayrıca 05.03.2004 tarih 23 nolu Yapı kullanma izin belgesi yer almakta olup bu belgede İş yeri olarak 614,4 m² +122,88 m² ilave kat iş yeri olmak üzere toplamda 737,28 m² olarak tanımlanmış olup 3B Yapı Grubu sınıfındadır. Taşınmazın projesinde zemin+ 5 normal katın her biri ortak kullanım alanları ve iş yeri birimleri dahil olarak 122,88 m² olarak tanımlanmıştır. Taşınmazın projesinde ise zemin katında 110 m² 1 adet iş yeri 12,88 m² ortak alan, 1. normal katında 60 m² iş yeri (zemin kattaki iş yeri ile içeriden merdiven ile bağlantılı) ve 30 m² büro 32,88 m² ortak alan, 2.,3.,4. ve 5. normal katların her birinde ön kordon cephesinde 55 m² ve diğer cephesinde 38 m² büro, 29,88 m² ortak alan olmak üzere ana taşınmazda toplam 1 adet iş yeri ve 9 adet büro olarak tanımlanmıştır. Bu projeye istinaden tapu sicil müdürlüğünde 31.05.2018 tarihinde cins tashihi yapılmıştır.

Taşınmaz üzerinde 10.06.2019 tarih ve 9108 yevmiye numarası ile "riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. Ata GYO' dan parsel üzerindeki yapının yıkılacağı bilgisi alınmıştır.

126048628 numaralı ve 07.02.2020 tarihli Yanan ve Yıkılan Yapılar formu düzenlenmiştir.

Taşınmazın üzerinde bulunan "riskli yapıdır" beyanı bulunması, Şirketten alınan bilgilere ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde belirtilen hususlar kapsamında parsel üzerindeki yapı değerlendirilmede dikkate alınmamış olup, parselin değeri takdir edilmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaza ait mimari projenin yer alması nedeni ile yasal durum tespiti onaylı mimari proje üzerinden yararlanarak belirlenmiştir. Taşınmaz projesine göre zemin + 5 normal kat olarak tanımlanmış olup 1 adet iş yeri ve 9 adet bürodan oluşmaktadır. Taşınmazın projesinde zemin+ 5 normal katın her biri ortak kullanım alanları ve iş yeri birimleri dahil olarak 122,88 m² olarak tanımlanmıştır. Taşınmazın zemin katında; 110 m² 1 adet iş yeri, 1. normal katında 60 m² iş yeri (zemin kattaki iş yeri ile içeriden merdiven ile bağlantılı) ve 30 m² büro, 2.,3.,4. ve 5. normal katların her birinde 2'er adet kordon cephesinde 55 m² büro ve diğer cephesinde 38 m² büro olmak üzere ana taşınmazda toplam 1 adet iş yeri ve 9 adet büro yer almaktadır. Taşınmazın toplam kiralanabilir/satılabilir iş yeri ve büro alanı yaklaşık brüt 572 m², ortak alanlarla birlikte toplam kullanım alanı 737,88 m²'dir. Yerinde yapılan incelemede binanın zemin katında cam ve ahşap yapı elemanları kullanılarak mutfak alanı yaratıldığı ayrıca projede olmayan kordon bölümüne doğru yaklaşık 55 m² üstü shingle ile kapalı alan yaratıldığı tespit edilmiştir. Bu kısım kendi parsel alanı içerisinde herhangi bir taşıyıcı sistemi ile yapılmamış olup ruhsata tabi yapı niteliği taşımamaktadır.

Taşınmazın 1. normal katının detayı görülememiş ancak katın ölçümleri dıştan dışa yapılmış ve projesi ile alansal olarak uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

2. normal katta ise ön ve arka büro bölümü merdiven holüne ahşap kapı yapılarak tek bir bölümmüş gibi kırathane tarzında kullanıldığı tespit edilmiştir.

3.normal katta ön ve arka büro bölümü merdiven holüne cam kapı yapılarak tek bir mekan gibi daha önce kullanılmış olup değerlendirme tarihi itibari ile boştur.

4.normal katı taşınmazın projesine uygun şekilde 2 ayrı bölüm olarak kullanıma uygundur ve değerlendirme tarihinde boştur.

5. normal katta ön ve arka büro bölümü merdiven holüne ahşap ve cam yapı elemanları kullanılarak yapılan kapı ile birlikte tek bir mekan şeklinde cafe olarak kullanılmaktadır. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu taşınmazda yapılan uygulamaların binada alan artışına neden olmadığı, ruhsata tabi olan bir uygulama niteliği taşımadığı, yalnızca projede normal katta tanımlı olan iki adet büronun yerinde ara bölmeler açılarak birlikte kullanılma şeklinde uygulama yapıldığı görülmüştür.

Taşınmaz üzerinde 10.06.2019 tarih ve 9108 yevmiye numarası ile "riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır.Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde " r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) 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." denmektedir. Belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Ata GYO' dan alınan bilgiler, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde belirtilen hususlar kapsamında parsel üzerindeki yapı değerlendirilmede dikkate alınmamış olup, parselin değeri takdir edilmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmaz , 29 Haziran 2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

2.3.5 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

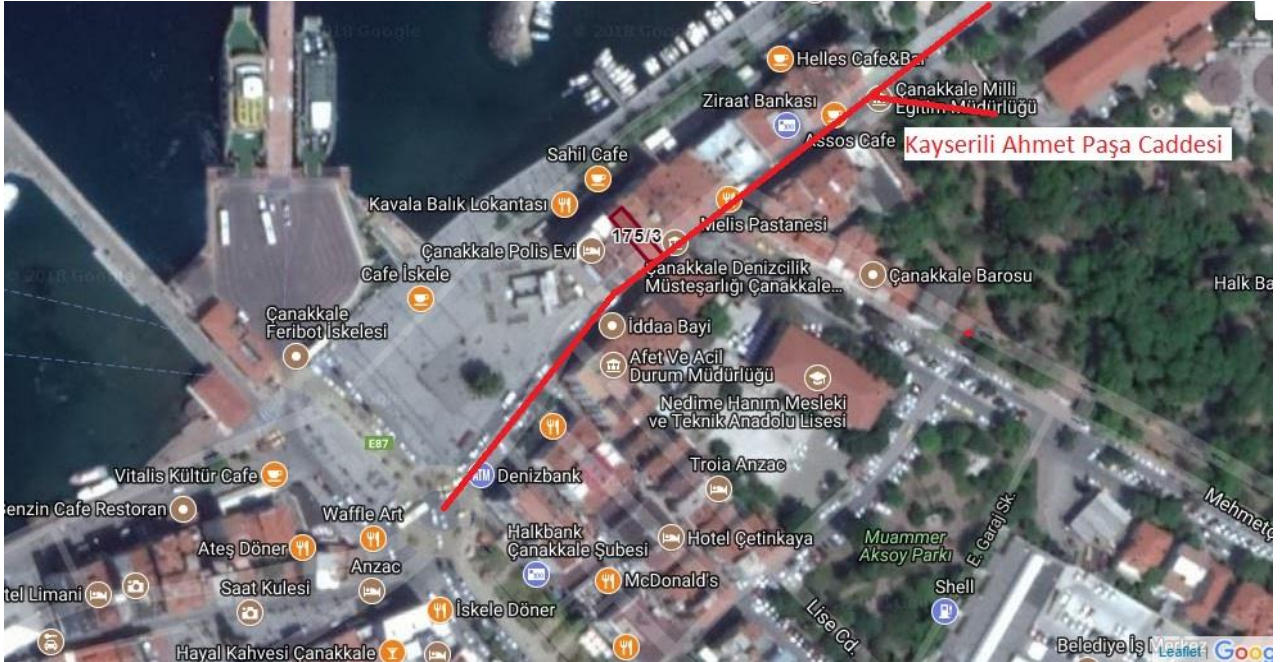
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi Kayserili Ahmet Paşa Caddesi üzerinde 7 dış kapı numaralı, 175 ada 3 parselde kaim 122,88 m² alanlı yüzölçüme sahip ana gayrimenkuldür. Söz konusu bina; resmi evraklarına ve fiili duruma istinaden zemin+ 5 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz üzerinde 10.06.2019 tarih ve 9108 yevmiye numarası ile "riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Cevatpaşa Mahallesi, Kayserili Ahmet Paşa Caddesi, No:7 adresinde konumlandırılmıştır. Taşınmaza ulaşmak için Çanakkale İline doğu yönünden girişi sağlayan Balıkesir Asfaltı üzerinde batı yönünde ilerlenip devamı olan Piri Reis Caddesine girilir ve batı yönünde yaklaşık 1 km ilerlenip soldaki Kayserili Ahmet Paşa Caddesine dönlür ve güney yönünde yaklaşık 650 m ilerlenip sağ kolda konumlu değerlendirme konusu taşınmaza ulaşılır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle benzer nitelikli 5-6 katlı zemin katı ticari amaçlı konut kullanımlı alanlar, eğitim tesisleri, hastaneler, ibadethaneler ve park alanları yer almaktadır. Taşınmaz çarşı merkezinde konumlandırılmıştır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile kolaylıkla sağlanabilmektedir. Konu taşınmaz kuzeybatı yönden Çanakkale Boğazına ve Çanakkale Yat Limanına cepheli olup, Truva Atı Heykeli, Çanakkale Valiliği gibi röper noktalarına çok yakın mesafededir. Taşınmazın bulunduğu konum Çanakkale İli içerisinde tercih edilen ve prestijli bölgelerden biridir.

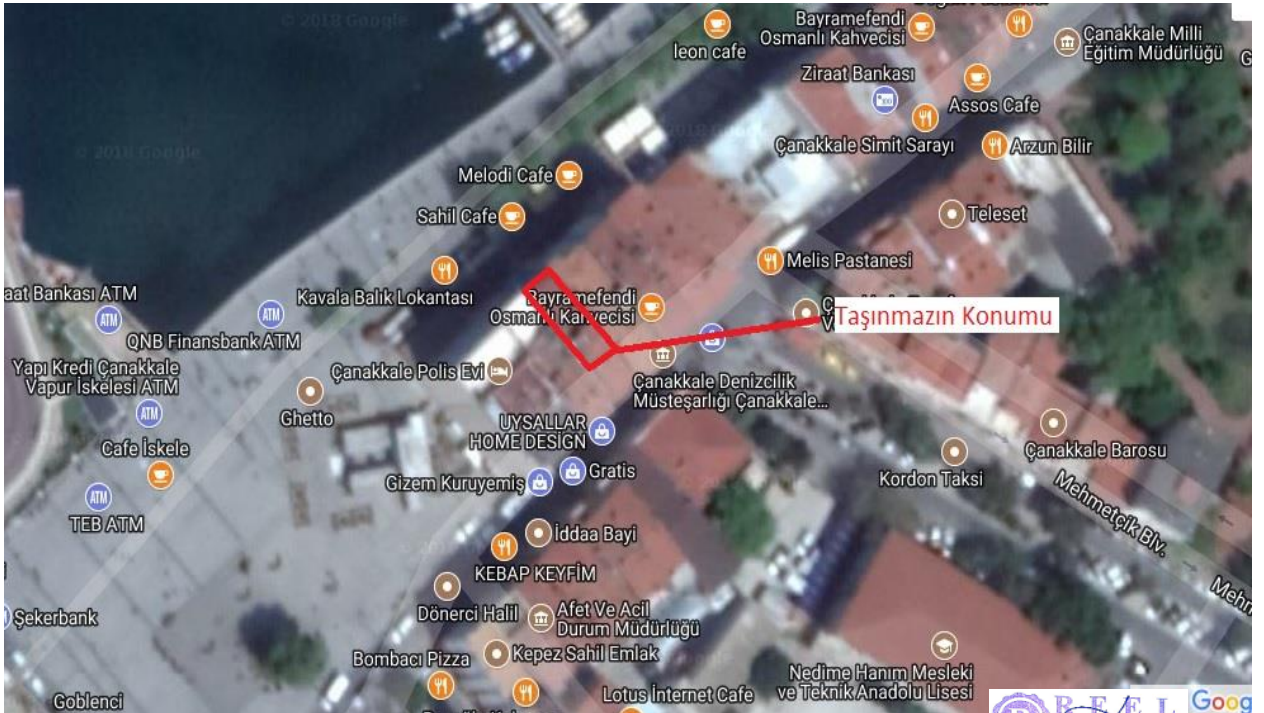




3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kemalpaşa Mahallesi merkezinde İskele bölgesine yakın konumda bölgenin en bilinen caddelerinden biri olan Kordon caddesi olarak anılan Kayserili Ahmet Paşa Caddesi üzerinde yer almakta olup bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile bu cadde 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.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, Kayserili Ahmet Paşa Caddesi üzerinde kayıtlı 175 ada 3 parsel nolu 122 m² yüzölçüme sahip taşınmazdır.

Parsel üzerinde incelenen belgelere istinaden üzerinde riskli yapı beyanı bulunan altı katlı yapı mevcuttur.

Parsel üzerindeki 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 akrilik dış cephe boyası, İç mekanda zemin katta hali hazırda kafe kullanımı olup, normal katlar boştur.

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın ofis bölümlerinde neredeyse tamamında yer ve duvar kaplamaları aynı olup iç mekan bölümlenmeleri de benzerdir. 2.,3.,ve 4. kat alanlarında, zeminlerde seramik malzeme duvarlarda ise saten boya uygulamalarının yapıldığı görülmüştür. Kat hollerinde zeminler mermer kaplıdır. WC'lerde zeminler ve duvarlar seramiktir. Zemin ve 5. kat zeminleri laminat parkedir. Normal katlar hali hazırda boş olup, mevcutta kafe kullanımı mevcuttur.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde 10.06.2019 tarih ve 9108 yevmiye numarası ile "riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. Ata GYO' dan parsel üzerindeki yapının yıkılacağı bilgisi alınmıştır.

126048628 numaralı ve 07.02.2020 tarihli Yanan ve Yıkılan Yapılar formu düzenlenmiştir.

Taşınmazın üzerinde bulunan "riskli yapıdır" beyanı bulunması, Parsel üzerindeki yapı yıkılıp yeniden inşa aşamasında mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Çanakkale İli

Çanakkale, Türkiye'nin kuzeybatı yönüne düşen Balkan Yarımadası'nın Doğu Trakya topraklarına bir kıstakla bağlanmış, Gelibolu Yarımadası ile Anadolu'nun uzantısı olan Biga Yarımadası üzerinde toprakları bulunan bir ilimizdir. Kent doğu ve güneydoğu yönünde Balıkesir ili, batıda Ege denizi, kuzeyde Tekirdağ İli ile Marmara denizi tarafından çevrelenmiştir.

Her mevsim ayrı bir güzelliği sunan Çanakkale, içinden deniz geçen coğrafyasıyla topraklarının bereketiyle, tarihi ihtişamıyla, antik, doğal ve modern bir kenttir. Çanakkale, yaklaşık 5000 yıllık geçmişi ile eğitim, kültür, tarih kenti olmanın yanı sıra Homeros'un İlyada'sındaki gibi antik kültür hazinelerinin destanlarla beslenip gerçekliğe ulaştığı büyümlü tarihi mekanları bünyesinde barındıran önemli bir turizm kentidir. Eski çağlarda "Helles Pontus" ve "Dardanel" olarak anılan Çanakkale Ege ve Marmara bölgesinde toprakları bulunan 671 km kıyı şeridinde sahip tarih ve coğrafyanın anlamlı bir şekilde bulunduğu güzel bir kentimizdir. Tarihimizde ve dünya harp tarihinde özel ve önemli bir yer tutan Çanakkale Savaşları'nın geçtiği Gelibolu Yarımadası Tarihi Milli Parkı, antik dünyanın batı Anadolu'daki önemli merkezleri Troia ve Assos kentimizin vazgeçilmez tarih ve turizm değerlerindedir.

Troia savaşlarından Çanakkale Savaşlarına uzanan tarihi süreç sonunda geriye kalan antik kentler ve kutsal alanlar kent kimliğine "Barış" temasını eklemiştir. Cumhuriyetimizin kurucusu Gazi M.Kemal ATATÜRK "Uzak diyarlardan evlatlarını harbe gönderen analar"a seslenirken "Evlatlarınız bizim bağrımızdadır" sözüyle "Yurtta Barış Dünyada Barış" mesajını bu topraklardan dünyaya iletmiştir. İnsanın misafirperverliği, bozulmamış doğası, özgün yapıları, antik kentleri, tarihi surları, şehitlikleri, sivil mimarlık örnekleri ile mavi bayraklı temiz sahil ve plajları, büyüleyici adaları, kaplıcaları, ılıman iklimi, çeşitli tarımsal ürünleri, yöresel yemekleri, taze ve çok çeşitli balıkları, el sanatları, folkloru ve sanatçıları ile ülkemizin kültür ve turizm merkezlerinden biridir.

Çanakkale'nin İlçeleri: Ayvacık, Biga, Bozcaada, Çan, Eceabat, Ezine, Gelibolu, Gökçeada, Lapseki ve Yenice'dir. Çanakkale ili nüfusu 2019 tarihi itibarıyla 542.157 kişidir.



Harita 1 -Çanakkale'nin Konumu



Harita 2 - Çanakkale'nin İlçelerinin Konumları

Çanakkale ilinin ekonomisi tarıma dayanır. Sanâyi yeni yeni gelişmektedir. Turizm, balıkçılık ve ormancılığın ekonomideki yeri giderek artmaktadır. İmâlat sanâyi gelişmektedir. Balık, üzüm ve seramik meşhurdur.

4.1.2 - Merkez İlçesi

Anadolu Bölgesi'nde Çanakkale İline bağlı bir ilçe olan Merkez İlçe, doğusunda Çan, Bayramiç kuzeyinde Lapseki, Gelibolu, batısında Eceabat, güneyinde Ezine, Bayramiç, Ayvacık ile çevrilidir.

Çanakkale'nin Merkez İlçesi olan İl Merkezinde Troya Antik Kenti, Aynalı Çarşı, Çanakkale Deniz Müzesi, Çimenlik Kalesi, Kumkale Şehitliği gibi önemli yerleşim yerleri yer almaktadır.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 verilerine göre merkez ilçe nüfusu 184.631 kişidir.



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 seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta 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 yansımalarını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerinin artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çanakkale Belediyesi, Çanakkale Tapu Sicil Müdürlüğü, TKGM web portalı sistemi 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.
- * Erişilebilirliği yüksek, deniz manzaralıdır.
- * Yakın çevresinde nitelikli ticari işletmeler bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Cadde üzerinde ticari faaliyet yoğunluğu göze çarpmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bina yapım yılı itibari ile fiziksel yıpranmaya maruz kalmıştır.
- * Riskli bina niteliğinde olup yıkım ruhsatı alınmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar 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

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

SATILIK EMSALLER

1 - **Beyan Eden Kişi, Kurum**
TEL 1 ; 0 542 4395317

Asya Emlak İnşaat

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunmakta olan, kordondan iki sokak içeride bulunmakta olan 100 m2 alanlı arsa 1.360.000-TL bedelle satılıktır. Yapılaşma koşulları hakkında kesin bilgi alınamamış olup, değerlendirme konusu taşınmaz gibi 6 kat imara sahip olmadığı bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur. Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmaza göre çok daha kötüdür.

SATILIK 100 .-M² 1.360.000 .-TL 13.600 .-TL/M²

2 - **Beyan Eden Kişi, Kurum**
TEL 1 ; 0 542 315 99 82

Türkyapı Gayrimenkul

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha kötü konumda bulunmakta olan, 174 m² alanlı bitişik nizam 3 kat imarlı arsa üzerinde, 235 m2 kapalı alanı bulunan taşınmaz 3.850.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur. Emsal taşınmazın konumu ve yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre çok daha kötüdür.

SATILIK 235 .-M² 3.850.000 .-TL 16.383 .-TL/M²

3 - **Beyan Eden Kişi, Kurum**
TEL 1 ; 0 533 569 46 93

METİN YILDIZ

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede daha kötü konumda, 189 m² ve 134.12 m² iki arsa üzerindeki 6'şar katlı iki bina satılıktır. Mevcutta otel olarak kullanılmaktadır. İki binanın toplam inşaat alanı 1925 m²'dir. İki binanın toplam satış bedeli 13.000.000.-TL 'dir.Pazarlık payı mevcuttur.

SATILIK 1925 .-M² 13.000.000 .-TL 6.753 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sedef Arslanok

TEL 1 ; 0 543 792 97 07

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha kötü konumda, Yalı Caddesi üzerinde bulunmakta olan, 76 m2 zemin ve 76 m2 1. normal kat alana, toplam 152 m² alana sahip bina 3.500.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.

SATILIK 152 .-M² 3.500.000 .-TL 23.026 .-TL/M²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Görsel Emlak

TEL 1 ; 0 542 315 99 82

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha kötü konumda, Yalı Caddesi üzerinde bulunmakta olan, 50 m2 zemin ve 50 m2 1. normal kat alana, toplam 100 m² binası 3.250.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.

SATILIK 100 .-M² 3.250.000 .-TL 32.500 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL 1 ; 0 532 344 63 72

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunmakta olan, daha kötü konumda bulunmakta olan, 96 m2 zemin kat alanından ibaret işyeri 485.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.

SATILIK 96 .-M² 485.000 .-TL 5.052 .-TL/M²

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sibel Koç Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 536 489 5373

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Çarşı Caddesine cepheli durumda, daha kötü konumda bulunmakta olan, toplam 30 m2 zemin kat ve asma kattan oluşan işyeri 1.600.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.

SATILIK 30 .-M² 1.600.000 .-TL 53.333 .-TL/M²

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Grand Ece Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 454 83 73

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Dibek Sokakta, mevcutta lokanta olarak kullanılan 100 m2 zemin kat alanından ibaret olan işyeri 1.350.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.

SATILIK 100 .-M² 1.350.000 .-TL 13.500 .-TL/M²

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 286 217 25 75

Mutluoğlu Gayrimenkul

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede çarşı içerisinde, mevcut konumu konu taşınmaza göre çok daha kötü olan, 130 m² zemin alanından ibaret işyeri 1.600.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.

SATILIK 130 .-M² 1.600.000 .-TL 12.308 .-TL/M²

10 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 537 017 25 05

Taner Şeker

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha kötü konumda bulunmakta olan, 288 m² alanlı bitişik nizam arsa 1.750.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur. Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmaza göre çok daha kötüdür.

SATILIK 288 .-M² 1.750.000 .-TL 6.076 .-TL/M²

11 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 541 825 80 09

Ece Emlak

ALINAN BİLGİ

Merkez Çarşı içerisinde üzerinde 3 dükkan ve konutları olan arsa satılıktır. Arsa olarak pazarlanmaktadır. Arsa 127,73 m² alanlıdır. 4 kat imarlıdır. 1.750.000.TL satış bedeli istenmektedir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmaza göre çok daha kötüdür.

SATILIK 127,73 .-M² 1.750.000 .-TL 13.701 .-TL/M²

12 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 538 341 52 25

Akçe Emlak

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha kötü konumda bulunmakta olan, 193 m² alanlı bitişik 4 kat imarlı ticari+konut alanında kalan arsa 2.750.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur. Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmaza göre çok daha kötüdür.

SATILIK 193 .-M² 2.750.000 .-TL 14.249 .-TL/M²

EMSAL KROKİSİ



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.

		ORAN ARALIĞI
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 (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 11	EMSAL 12
SATIŞ FİYATI		1.360.000	1.750.000	2.750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	122,88	100	128	193
BİRİM M ² DEĞERİ		13.600 BENZER 0%	13.701 BENZER 0%	14.249 BÜYÜK 20%
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME				
İMAR KOŞULLARI	6 kat		4 kat	4 kat
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 60%	ÇOK KÖTÜ 60%	ÇOK KÖTÜ 60%
FONKSİYON	ticaret + konut			ticaret+konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 60%	ÇOK KÖTÜ 60%	ÇOK KÖTÜ 60%
MANZARA	deniz			
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	kordon, liman	ÇOK KÖTÜ 60%	ÇOK KÖTÜ 60%	ÇOK KÖTÜ 60%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 62%	ÇOK KÖTÜ 62%	ÇOK KÖTÜ 60%
DİĞER BİLGİLER	tek mülkiyet			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 65%	ÇOK KÖTÜ 65%	ÇOK KÖTÜ 65%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-2%	-2%	-2%
TOPLAM DÜZELTME		305%	305%	323%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	56.950	55.080	55.499	60.272

Değerleme konusu taşınmaz Çanakkale Vapur iskelesinin olduğu lokasyonda insan yoğunluğunun yüksek olduğu kordon bölgesinde olması nedeniyle şerefiyesi bölgedeki en yüksek parsellerden biridir. Taşınmazın bulunduğu kordonda satılık bina ve arsa emsali bulunmamış olup yapılaşma seviyesi yaklaşık % 100 civarındadır. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Söz konusu taşınmaz Çanakkale ilinin insan yoğunluğu en yüksek olduğu noktalardan birinde yer almaktadır. Bölgede yapılan incelemelerde zemin kat dükkan değerlerinin ve normal katlarda yer alan ofislerin cephesi, konumu, manzarası, alanı, inşa yılı gibi birçok özelliğe bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Bu verilere istinaden taşınmazın bulunduğu bölgede zemin kat dükkan birim m² değerlerinin 30.000.-TL/m² - 40.000.-TL/m² , ofis birim m² değerlerinin ise 8.000.-TL/m² - 12.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu parselin yapılaşma koşullarına istinaden 6 kat yapılaşma izni bulunmaktadır. Parselin kapanmaz deniz manzarası bulunmaktadır. Bölgede ulaşılabilen emsaller edinilebilen bilgilere göre genelde 4 kat imarlıdır. Yine elde edilen emsaller konum olarak daha kötü bölgelerde yer almakta ve manzara imkanları bulunmamaktadır. Bölgeden elde edilebilen tüm veriler incelendiğinde taşınmazın özellikleri dikkate alındığından arsa m² birim değerinin 53.000.-TL/m² - 58.000.-TL/m² civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Alanı	Birim Değer	Taşınmazın Değeri (TL)
122,88 m ²	56.950 TL/m ²	6.998.016 TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ		7.000.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde riskli yapı beyanı bulunan altı katlı yapı mevcuttur. Parselin yapılaşma izninin bulunması ve bölgede satılık benzer emsalde satılık/satılmış parsel ulaşamadığından değer belirlenebilmesi amacıyla bu yöntem kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz 6 kat, ticaret+konut fonksiyonlu yapılaşma iznine sahiptir. Parsel üzerinde imar planı yapılanma koşulları dikkate alınmak sureti ile inşa edilebilecek binanın, bina paçal kapalı kullanım alanı üzerinden projeksiyon satış değeri hesaplanmıştır. Bu projeksiyon değerinden toplam maliyet tutarları ve girişimci karı düşülmek sureti ile atık arsa değeri hesaplanmıştır. Bu kapsamda taşınmazın toplam satılabilir alanı 737,28 m² olarak hesaplanmıştır. Yapılan emsal araştırması neticesinde inşa edilecek binada zemin katta yer alan ticari birimlerin birim m² değerinin ortalama 37.000.-TL, normal katlarda inşa edilecek olan ofis kullanımla birimlerin ise birim m² değerinin ortalama 9.500.-TL/m² üzerinden satılabileceği öngörülerek toplam satış cirosu 10.383.360.-TL olarak hesaplanmıştır. Yapı birim maliyeti piyasa koşulları ve 2020 yılı yapı yaklaşık maliyetleri dikkate alınarak ticari amaçlı binalar fonksiyonlu yapı için 3B yapı sınıfı ve grubu maliyeti olan 1.450.-TL/m² üzerinden takdir edilmiş olup 1.069.056.-TL olarak hesaplanmıştır. Yapım maliyeti üzerinden % 5 proje riski ve finansman maliyeti ile % 10 geliştirici karı düşülmek sureti ile atık arsa değeri 8.222.515.-TL olarak hesaplanmıştır. İnşaatın 1 yıl içerisinde tamamlanıp satılacağı öngörülmekte olup % 16 indirgeme oranı ile arsanın net bugünkü değeri 7.027.791.-TL olmak üzere yaklaşık 7.028.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI		İnşaat Süresi	1,0 yıl
Arsa Alanı	122,88m ²	Kat Yüksekliği	6,00
Toplam Emsal İnşaat Alanı	737,28m ²	Ofis	Ticaret
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,00		
Satışa Esas İnşaat Alanı	737,28m ²	614,40m ²	122,88m ²
Birim m ² satış fiyatı		9.500 TL/m ²	37.000 TL/m ²
Satış fiyatı		5.836.800 TL/m ²	4.546.560 TL/m ²
TOPLAM BEKLENEN HASILAT			10.383.360 TL

BINA İÇİN MALİYET HESAPLARI			
Toplam İnşaat Alanı	737,28m ²		
Ortalama Bina Birim M2 Maliyeti	1.450,00TL/m ²		
Toplam Yapı Maliyeti			1.069.056 TL
Proje Riski ve Finansman Maliyetleri		5%	53.453 TL
Müteahhit / Geliştirici Kar Oranı		10%	1.038.336 TL
Toplam Geliştirme Maliyetleri			2.160.845 TL
Geliştirilmiş Atık Arsa Değeri			8.222.515 TL

	Arsa Değeri	m ² birim değeri
İndirgeme Oranı	17,00%	
Parselin Net Bugünkü Değeri (NBD)	7.027.791	57.192 TL
Parselin Net Bugünkü Yuvarlatılmış Değeri (NBD)	7.028.000	

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinden gelir getirici bir mülk olmaması nedeni ile değerlendirme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır. Ancak yukarıda hesaplanan atık arsa yönteminde 1 yıl sonraki satış değeri bulunan taşınmazın net bugünkü değerini hesaplamada kullanılmak üzere indirgeme oranı hesabı yapılmıştır. İndirgeme oranı öngörülerini aşağıdaki gibidir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlanmanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşa faaliyetlerinin başlamamış olması, kat irtifakının kurulmamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,5 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 13,50 Risksiz Oran + % 3,50 Risk Primi = %17 indirgeme oranı

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde mevcut plan koşullarına uyumlu, ticaret fonksiyonlu yapı inşaa edilmesinin en etkili ve verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Taşınmazın Değeri (.-TL)	7.000.000,00
--------------------------	--------------

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

Taşınmazın Değeri (.-TL)	7.028.000,00
--------------------------	--------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir. Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

İki değer de birbirine yakın olduğu görülmektedir. Taşınmazın bulunduğu kordonda satılık bina ve arsa emsali bulunmamış olup yapılaşma seviyesi yaklaşık % 100 civarındadır. Söz konusu taşınmaz Çanakkale ilinin insan yoğunluğu en yüksek olduğu noktalardan birinde yer almaktadır. Bu nedenle pazar yaklaşımı ile elde edilen değer emsallere ciddi oranda düzeltme uygulanmak zorunda kalmıştır. Maliyet yöntemi ile arsa değerine ulaşılırken, pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan satış birim m2 değerlerinin kullanılması, değere ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - 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.

6.5.4 - 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.

6.5.5 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz üzerinde 10.06.2019 tarih ve 9108 yevmiye numarası ile "riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde belirtilen hususlar kapsamında parsel üzerindeki yapı değerlemede dikkate alınmamış olup, parselin değeri takdir edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz üzerinde 10.06.2019 tarih ve 9108 yevmiye numarası ile "riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde belirtilen hususlar kapsamında parsel üzerindeki yapı değerlemede dikkate alınmamış olup, parselin değeri takdir edilmiştir. Bölgede kiralık arsa emsaline ulaşamadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda taşınmazın edinim süresi üzerinden henüz 5 yıl tamamlanmamıştır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz cins tashihli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - 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 175 ada 3 parsel üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Taşınmaz üzerinde 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(UAVTBK:3139475) (Tarih: 10/06/2019 Yev:9108) beyanı bulunmaktadır. Taşınmazın yapılaşma izni bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde " r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) 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." denmektedir. Belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın "arsa" 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 taşınmazın

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

7.028.000 .-TL

(Yedi Milyon Yirmi Sekiz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

8.293.040 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * 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.