



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

CERRAHPAŞA BİNASI



Rapor No-Tarih: OZEL 2021-10019 / 29.12.2021



Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	DüzeY Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi/ Rapor Numarası	OZEL 2021-10019 / 29.12.2021
Revizyon Rapor Tarihi/ Rapor Numarası	
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 Ada 8 nolu parsel "Kargir Banka Binası ve Arsa" vasıflı taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Ellidokuz (59) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2. Değerlemenin Amacı	5
1.3. Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2. Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4. İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2. Koordinatlar.....	8
3.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.4. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.5. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.6. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.9. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	10
3.11. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11
4.2. Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14



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

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	OZEL 2021-10019 / 29.12.2021
<u>Revizyon Rapor No ve Tarihi</u>	
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri ve kira değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Haseki Sultan Mahallesi, Cerrahpaşa Caddesi, No: 2 ve Turgut Özal Millet Caddesi No: 5/2 Fatih/İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 Ada 8 nolu parsel "Kargir Banka Binası ve Arsa" vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu parselde bulunan yapıda, 3. bodrum, 2. bodrum, 1. bodrum katları Ziraat Bankası Aksaray Şubesi, Zemin katı Ziraat Bankası Aksaray Ticari Şube, 1. normal kat ve 2. normal katlar Özel Fatih Aksaray Final Özel Öğretim Kursu olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 3.Derece Koruma Bölgesinde, 2.Derece Ticaret (T2) alanında kalmakta olup, H: 15,50 m. irtifa almakta olduğu, Eski Eser etkileşiminde bulunduğu (uygulamalarda Kurul görüşü alınacak alanda)" bilgisi alınmıştır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	30.476.973.-TL (OtuzMilyon DörtYüzYetmişAlt Bin DokuzYüzYetmişÜç TürkLirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	35.962.828.-TL (OtuzBeşMilyon DokuzYüzAltmışikiBin SekizYüzYirmiSekiz TürkLirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Fahri KÜRÜMLÜ – SPK Lisans No: 403536 Fatma BİRKAN – SPK Lisans No: 402479 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	İbrahim Cihan KURTULAN – SPK Lisans No: 401970

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin; taşınmazın yerinde incelenmesi, gayrimenkule ilişkin bilgi ve belgelerin tarafımıza tam ve eksiksiz olarak teslim işlemi 09.12.2021 tarihinde tamamlanmıştır. Rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde OZEL 2021 -10019 rapor numarasıyla tamamlanmıştır.

1.2. Değerlemenin Amacı

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

1.3. Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Düzey Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 06.10.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce firmamızca hazırlanmış; **O12019/0240/RVZ - 03.06.2020** tarihli ve **OZEL 2020-17337/RVZ – 21.12.2020** tarihli rapor bulunmaktadır.

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

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 1.300.000,00-TL
Ticaret Sicil : 13676
Telefon : 0 850 532 24 44 Pbx
E-Posta / Web : info@duzeygd.com, www.duzeygd.com
Adres : Atatürk Mh, Atatürk Cd, Ahmet Bahçivan İş Merkezi
No: 68/433-434 Haliliye / ŞANLIURFA

2.2. Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4
Kadıköy/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak,
GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 4.693.620.000,00,-TL
Halka Açıklık : Halka Arz
Telefon : 0216 369 77 72-73
E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Haseki Sultan Mahallesi (adresde “Aksaray” Mahallesi olarak belirtilmiştir, ancak UAVT Sisteminde ve Belediye sisteminde “Haseki Sultan” Mahallesi sınırlarındadır), Turgut Özal Millet Caddesi ve Cerrahpaşa Caddesi'ne cepheli olarak, 1763 Ada, 8 Parsel üzerinde inşa edilmiş, “Ziraat Bankası Aksaray Şubesi ve Aksaray Ticari Şube” ve “Aksaray Final Özel Öğretim Kursu” olarak adlandırılan, 2 Kapı no'lu binadır. Binanın, Cerrahpaşa Caddesi'nden aldığı 2 kapı numaralı, halihazırda “Aksaray Final Özel Öğretim Kursu” olarak kullanılan girişi için UAVT Kodu: 2753257043, Turgut Özel Millet Caddesi'nden aldığı 5/2 kapı numaralı, halihazırda “Ziraat Bankası Aksaray Şubesi” olarak kullanılan girişi için UAVT Kodu: 1391603097 olarak belirlenmiştir.

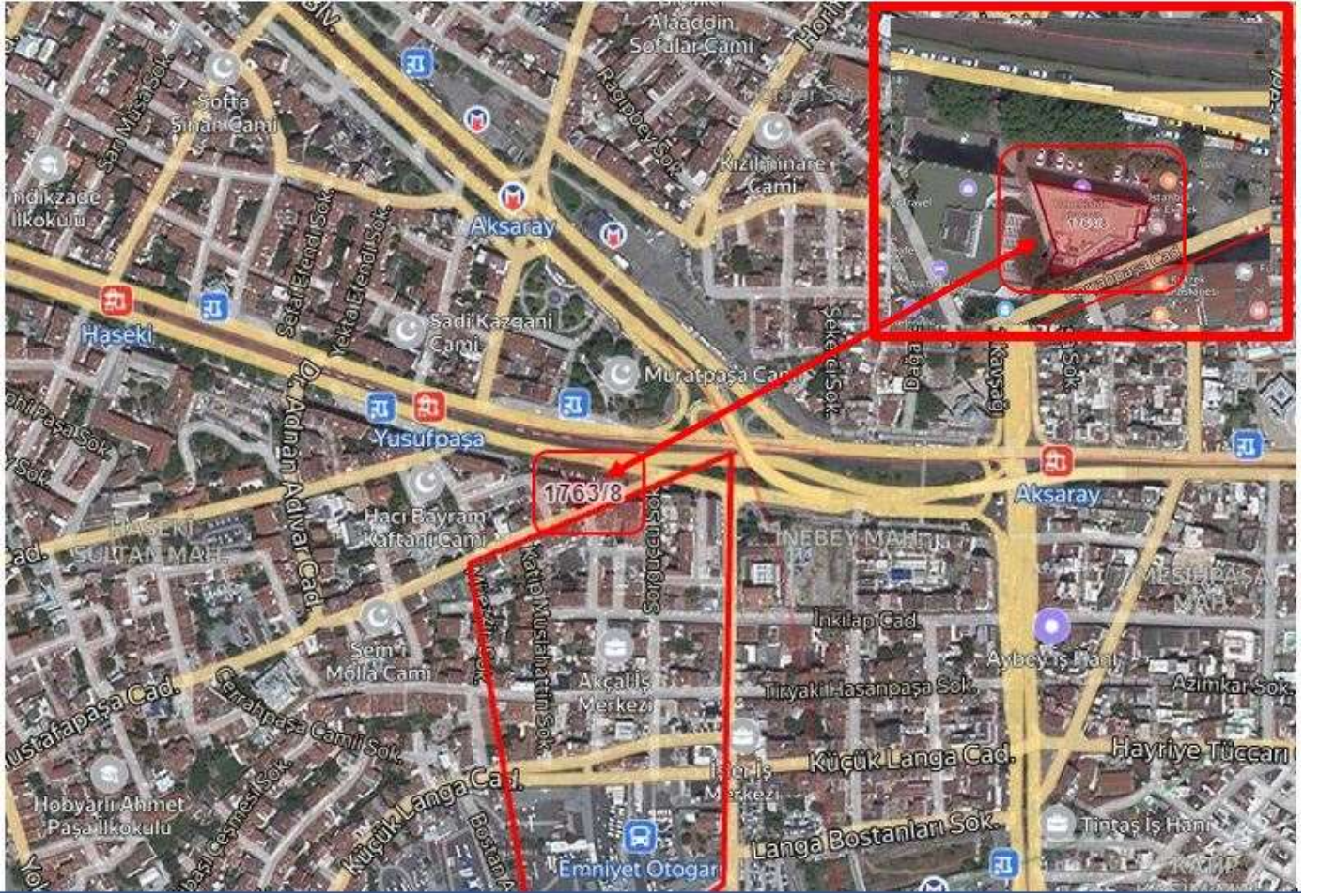
Fatih İlçesi'nin birbirine paralel sayılabilecek, Topkapı ile Aksaray arasında uzanan üç ana caddesi bulunmaktadır. En kuzeyde Fevzi Paşa Caddesi, bir altında Vatan Caddesi (Adnan Menderes Bulvarı) ve en güneyde Turgut Özal Millet Caddesi'dir. Vatan Caddesi ile Millet Caddesi, Aksaray mevkiinde kesişmektedirler.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

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

Değerleme konusu taşınmaz, Turgut Özal Millet Caddesi üzerinde, Yusufpaşa Tramvay durağını, Aksaray yönünde yaklaşık 80 m. geçince, sağ kolda, Cerrahpaşa Caddesi'ne gelmeden birinci bina konumundadır. Taşınmaz, kuzey yönünden Turgut Özal Millet Caddesine, güney ve güney-doğu yönlerinden Cerrahpaşa Caddesi'ne cephelidir. Taşınmaz, Yusufpaşa Tramvay Durağı ile Aksaray Metro Durağı'nın arasındaki geçiş güzergahı üzerinde yer alan Muratpaşa Cami'nin tam karşısında (güneyinde) konumlanmaktadır. Haseki Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne yaklaşık 350 m., Fındıkzade Meydanı ve Kavşağı'na 750 m., Çapa Tıp Fakültesi'ne 1.250 m., Cerrahpaşa Tıp Fakültesi'ne 750 m., Koca Mustafapaşa Meydanı'na 1.500 m., Aksaray Metro Durağı'na 450 m., Yenikapı Metro Durağı'na 750 m. mesafede yer almaktadır.

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

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



3.2. Koordinatlar

Enlem: 41.009300- Boylam: 28.948500

3.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 09.12.2021 tarih, 11:37 de alınan Tapu Kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu görülmüştür.

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

İrtifak : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerh : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehin : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

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

3.6. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazın başka herhangi bir parselde tecavüzünün mevcut kadastro paftasından tespit edilemediği, böyle bir durumun ancak yerinde yapılacak teknik ölçümler ile tespit edilebileceği beyan edilmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde, alınmış herhangi olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

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

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

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

Mimari Proje Onay Tarihi : 16.06.1980 tarih, 3318

Yapı Ruhsatı : 15.02.1983 tarih, 1-46

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 01.03.1985 tarih, 85/1401

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

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

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

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

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

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

3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli

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

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

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

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



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

Tarihi

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

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

dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Cumhuriyet sonrası dönemi.

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

Coğrafya

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

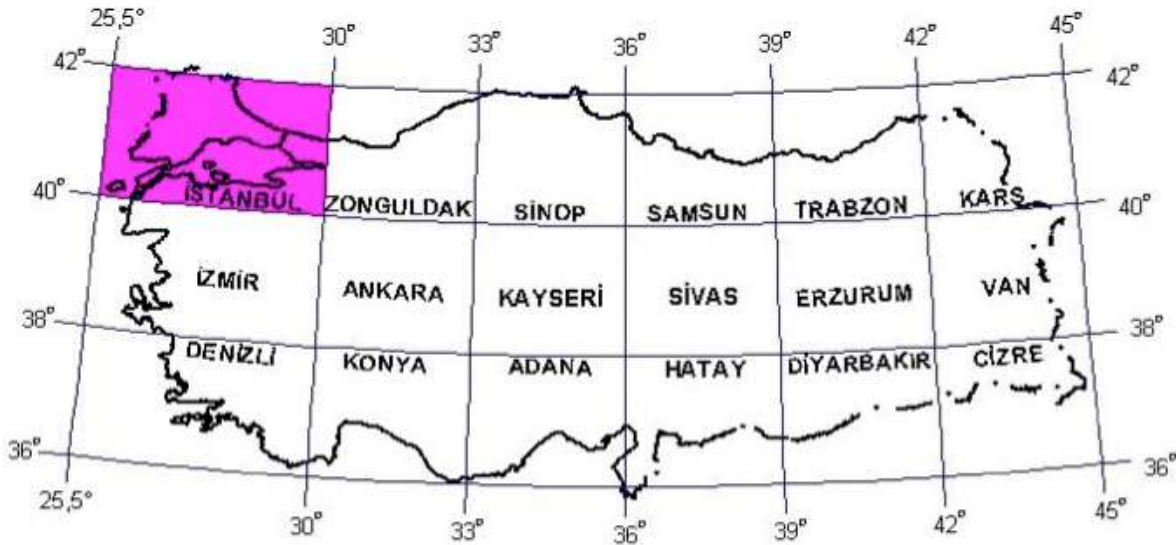
İklim

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

Nüfus

Türkiye'nin nüfusu, 2020'de bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artmıştır. Buna göre, 2019 yılı itibarıyla 83 milyon 154 bin 997 kişi olan ülke nüfusu, 459 bin 365 kişilik artışla 2019 yılı sonunda 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. İstanbul'un toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Temel göstergelerde İstanbul nüfusu 2020 yılı itibarıyla 15.462.452 kişidir.

Stratejik Konum ve Özellikleri



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

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

bir rol oynamaktadır.

İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmıştır. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo-ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir.

Fatih İlçesi;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

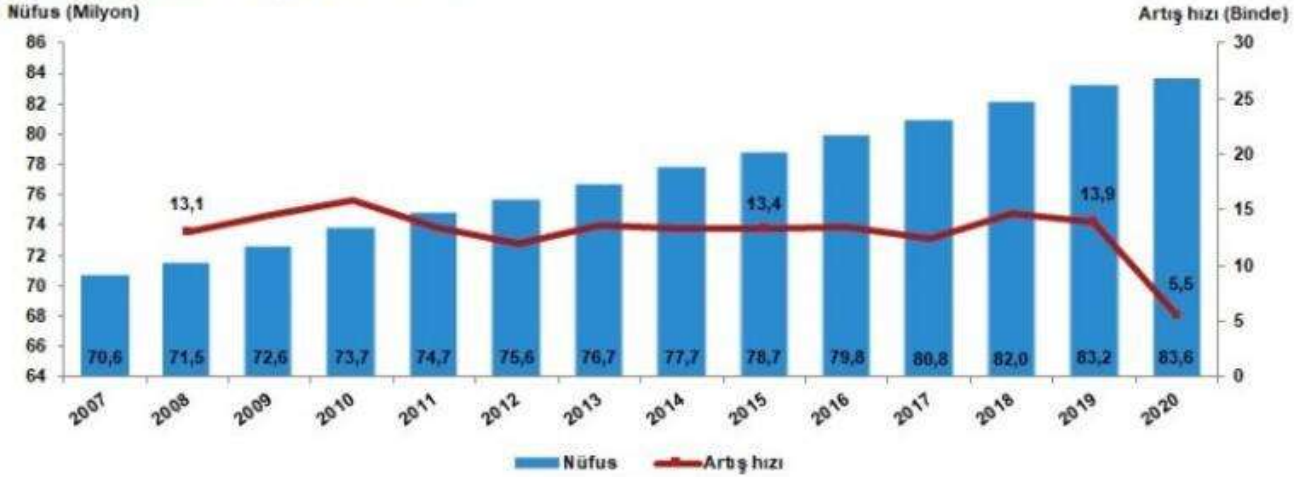
Yüzölçümü 15,6 km2 olan Fatih'in 2008 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ile yapılan sayım sonuçlarına göre nüfusu 443.955'tir. 2020 Yılı nüfusu ise 396.594'tir. (2000 nüfus sayımı sonucu Fatih 403,508; Eminönü 55,635'tir.) Kilometrekareye düşen nüfus, 25.423 kişidir.

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

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

➤ Nüfus;

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2020



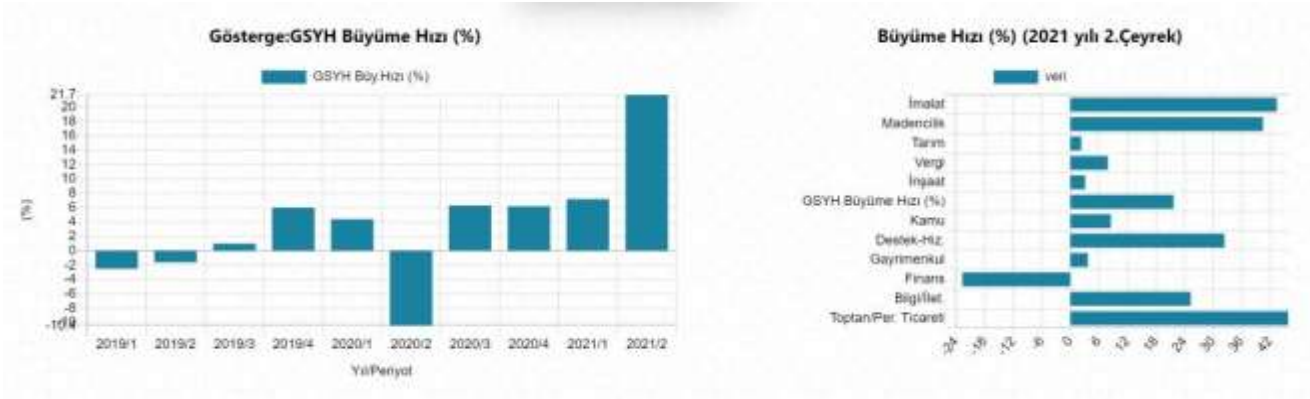
Türkiye'nin nüfusu, 2020'de bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artmıştır. Buna göre, 2019 yılı itibarıyla 83 milyon 154 bin 997 kişi olan ülke nüfusu, 459 bin 365 kişilik artışla 2019 yılı sonunda 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. (TÜİK)

➤ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre, enflasyon oranı 2021 yılı Eylül ayında, bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti.

➤ **GSYH/Büyüme Endeksleri;**



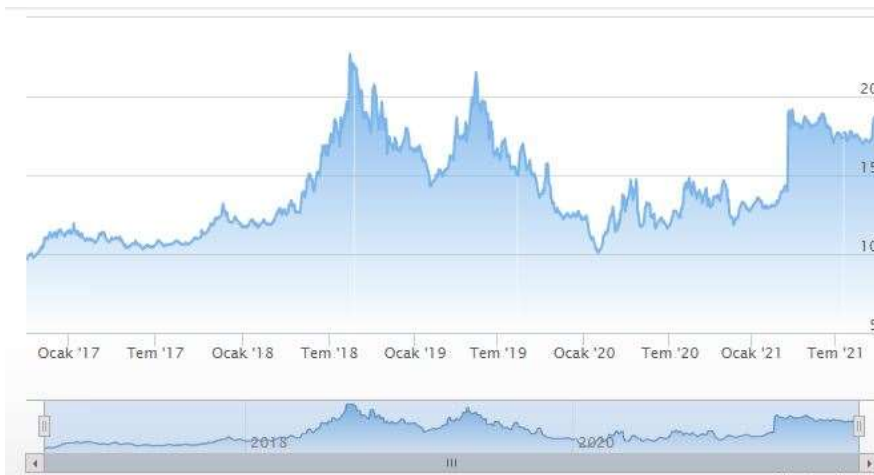
GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,9 arttı.

Türkiye, 2022-2024 yılları Orta Vadeli Programı (OVP) hedeflerine göre, bu yıl için 9 %, 2022 yılında %5 ve 2023 ve 2024 yıllarında ise 5,5% büyümeyi hedeflemektedir. OECD tahminlerine göre, Mayıs ayında açıklanan büyüme tahmini 5,7% iken, 2,7 puan artırarak 8,7% olarak güncellemiştir.

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



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2021 yılı 1.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 12%seviyelerine kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibarıyla %18-%19 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

➤ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;



İnşaat sektörü 2018 yılının üçüncü çeyrek döneminden itibaren 8 çeyrek dönem üst üste küçülmüştür. Sektördeki küçülmenin önemli bir nedeni müteahhitlik sektöründe 2018 finansal şoku sonrası bozulan mali yapılarıdır. Buna bağlı olarak inşaat sektöründeki faaliyetler zayıflamıştır. Müteahhitlik sektörü yeni kredilere erişimde zorlanmıştır. Ancak Covid-19 salgını sonrası kredi hacminde yaşanan genişleme inşaat sektörünü ve müteahhitlik kesimini de desteklemiştir. İnşaat sektörünün 2019 yılında yurtiçinden yeni kredi kullanımı 13 milyar TL olmuş ve toplam kredi stoku 246 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektörü ayrıca 2019 yılında bazı kredilerini yeniden yapılandırmıştır. 2020 yılında ise uygulanan destek kredilerinden inşaat sektörü de önemli ölçüde yararlanmıştır. İnşaat sektörü çok düşük faizler ile ağustos ayı sonuna kadar yeni yılda toplam 49 milyar TL yeni kredi kullanmıştır. Yeni kredi kullanımları inşaat sektörü ve müteahhitlik kesimini mali açıdan önemli ölçüde rahatlatmıştır. Buna bağlı olarak faaliyetler de canlanmış ve mevcut işlere hızlı bir geri dönüş yaşanmıştır. Ülkemizde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur.

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

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

Ancak, 2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Nisan ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Nisan ayında %1,40 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Nisan ayı sonunda 4,31 puan artarak %18,11 seviyesine yükselmiştir. 2021 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 276,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir

önceki çeyreğe göre yaklaşık %23 oranında bir azalma göstererek 263.050 adet olmuştur. İlk satışlar ise çeyreklik bazda bugüne kadarki en düşük seviyesine gerilemiş ve 80.370 adet olmuştur. 2021 yılı birinci çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %25,2 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %21,8 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekteki artışından sonra yeniden düşüş göstererek 30,6'ya gerilemiştir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

➤ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

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

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

Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazın, konum ve büyüklük açısından projesine uygun olduğu tespit edilmiştir. Projesine göre, taşınmazın 3. bodrum katında; yakıt deposu, sığınak ve kazan dairesi, 2. bodrum katında; depo, kiralık kasa odası, arşiv, 2 adet WC ve depo, 1. bodrum katında; müşteri holü, açık büro alanları, 2 adet WC, zemin katında; açık büro alanları, 2 adet ofis, normal katların her birinde açık büro, arşiv odası ve her katta 1'er adet WC alanı bulunmaktadır. Projesine göre, binaya, 1. bodrum kat seviyesinden, Turgut Özal Millet Caddesi yönünden ve zemin kattan seviyesinden, Cerrahpaşa Caddesi yönünden girişler yapılmaktadır. Yerinde yapılan incelemede, binanın halihazırda; 3. bodrum, 2. bodrum, 1. bodrum katları Ziraat Bankası Aksaray Şubesi, Zemin katı Ziraat Bankası Aksaray Ticari Şube, 1. normal kat ve 2. normal katlar Özel Fatih Aksaray Final Özel Öğretim Kursu olarak kullanıldığı görülmüştür. Zemin kat seviyesinden, normal katlardaki özel öğretim kursuna geçiş sağlamak için giriş alanı oluşturulduğu tespit edilmiş olup, bu alan yaklaşık 45 m2'dir. Halihazırda binanın banka olarak kullanılmakta olan, 3. bodrum katında; kasa, depo, arşiv ve ısıtma merkezi, 2. bodrum katında; depo, arşiv, kasa alanları, 1. bodrum katında; büro alanları, banko alanları, sistem odası, WC hacimleri, zemin katında; 2 adet ofis, açık büro alanı bulunmaktadır. Binanın, bodrum katı ile zemin katı arasındaki irtibat, halihazırda galeri boşluğu kısmına inşa edilmiş olan, demir doğramdan mamül iç merdiven ile sağlanmakta olup, binanın ana merdiven holünden sağlanan geçiş ise kapatılmış haldedir. Halihazırda, kurs merkezi olarak kullanılan; zemin, 1 ve 2. normal katlarında ise, zemin katta; giriş holü, 1. normal katta; 4 adet derslik, müdüriyet odası, öğretmenler odası, sekreteryaya, rehberlik servisi, mutfak ve WC hacimleri, 2. normal katta; 6 adet derslik, kütüphane, yönetim ofisi, WC hacimleri yer almaktadır.

Binada; yangın merdiveni, yangın algılama ve güvenlik sistemi, kartlı geçiş sistemi, jeneratör, merkezi ve klima sistemleri ile ısıtma ve havalandırma bulunmaktadır. Asansör bulunmamaktadır.

Taşınmazda, depo, arşiv ve kasa olarak kullanılmakta olan, 3. ve 2. bodrum katlarda zeminler seramik, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik badanalı haldedir. 1. bodrum kat ve zemin katta ise, ofis alanlarında zeminler laminat parke, açık büro alanlarında ve ıslak hacimlerde seramik, duvarlar; ofis ve açık büro alanlarında saten boyalı ıslak hacimlerde seramik, tavanlar tüm hacimlerde metal asma tavadır. Özel öğretim kursu tarafından kullanılan bölümün, zemin kat giriş holü kısmında; zeminler granit, duvarlar saten boyalı, tavan ise metal asma tavan, 1. ve 2 normal katlarda zeminler; hol, derslikler ve büro alanlarında laminat parke, ıslak hacimlerde seramik, duvarlar; ıslak hacimlerde seramik, diğer hacimlerde ise saten boyalı, tavan ise tüm hacimlerde metal asma tavadır. Bodrum katta floresan aydınlatma, diğer katlarda ise spot aydınlatma kullanılmıştır.

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

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

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

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

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

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - (a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
 - (b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
 - (c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
 - (d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın

mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan üretilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan üretilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek

için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

❖ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Dükkan Satılık]: Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde (Turgut Özal Millet Caddesi), caddenin karşı tarafında ve köşe konumlu, benzer yaştaki binanın bodrum, zemin ve 1. normal katında konumlu olan, 166 m2 bodrum kat, 166 m2 zemin kat ve 166 m2 normal kat olmak üzere toplam 498 m2 kullanım alanlı olduğu belirtilen, iş yerinin 20.000.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 140 m2 bodrum, 140 m2 zemin, 140m2 normal katlı olduğu düşünülmektedir. (Bodrum Kat %25, asma kat %40 oranında zemine indirgenmiştir) (Pazarlık payı ile 20.000.000 TL x 0,20 = ~16.000.000 TL)

Birim Değeri : 16.000.000 TL / 231 m2] = **69.264 TL/m2** x 0,90 (alan düzeltme) x 0,90 (konum şerefiyesi)= **56.103. TL/m2** (Kira bedelinin 60.000 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır)

Emsal 2 [Dükkan Satılık]: Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde (Turgut Özal Millet Caddesi), benzer yaştaki binanın bodrum, zemin ve asma katında konumlu olan, 150 m2 bodrum kat, 150 m2 zemin kat ve 150 m2 normal kat olmak üzere toplam 450 m2 kullanım alanlı olduğu ve 64 m2 ön kullanımının bulunduğu belirtilen, iş yerinin 19.500.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 135 m2 bodrum, 135 m2 zemin, 135 m2 asma katlı olduğu düşünülmektedir.(Bodrum Kat %25, asma kat %40 oranında zemine indirgenmiştir) (Pazarlık payı ile 19.500.000 TL x 0,80 = ~15.600.000 TL) Birim Değeri : 15.600.000 TL / 223 m2] = **69.955 TL/m2** x 0,90 (alan düzeltme) x 0,90 (konum şerefiyesi)= **56.664 TL/m2**

Emsal 3 [Dükkan Satılık]: Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde (Turgut Özal Millet Caddesi), benzer yaştaki binanın zemin katında konumlu olan, 140 m2 zemin kat kullanım alanlı olduğu belirtilen, iş yerinin 12.600.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın 125 m2 alanlı olduğu düşünülmektedir. (Pazarlık payı ile 12.600.000 TL x 0,75 = ~9.450.000 TL) Birim Değeri : 9.450.000 TL / 125 m2] = **75.600 TL/m2** x 0,85 (alan düzeltme) x 0,90 (konum şerefiyesi)= **57.834 TL/m2** (Emsal taşınmazın kira getirisinin yaklaşık 20.000 TL/ay civarında olabileceği belirtilmiştir.)

Emsal 4 [Dükkan Satılık]: Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde(Turgut Özal Millet Caddesi), benzer yaştaki binanın bodrum ve zemin katında konumlu olan, 80 m2 bodrum kat, 80 m2 zemin kat olmak üzere toplam 160 m2 kullanım alanlı olduğu belirtilen, iş yerinin 4.750.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 70 m2 bodrum, 70 m2 zemin kat alanı olduğu düşünülmektedir.(Bodrum Kat %25 oranında zemine indirgenmiştir) (Pazarlık payı ile 4.750.000 TL x 0,90 = ~4.275.000 TL) Birim Değeri : 4.275.000 TL / 88 m2] = **48.579 TL/m2** x 0,85 (alan düzeltme) x 1,2 (konum şerefiyesi)= **49.550 TL/m2**

Emsal 5 [Dükkan Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, benzer ticari hareketliliğe sahip olan Vatan Caddesi üzerinde, 125 m2 düz giriş zemin kat ve arka cephede, yarı bodrum kat seviyesinde olan 125 m2 bodrum kat alanı olmak üzere toplam 250 m2 alanlı pazarlanan, halihazırda 2 farklı kiracı tarafından kullanılmakta olan, iş yerinin 10.000.000 TL bedel ile satılık olduğu olduğu bilgisi alınmıştır. 100 zemin ve 100 m2 bodrum katı düşünülmektedir. (Bodrum katının arka cepheden yarı bodrum kat olması sebebi ile bodrum kat, 0,40 oran ile zemin kata indirgenmiştir. (Pazarlık payı ile 10.000.000 TL x 0,85 = ~8.500.000 TL) Birim Değeri : 8.500.000 TL / 140 m2] = **60.714 TL/m2** x 0,90 (alan düzeltme) x 1,05 (konum şerefiyesi)= **57.374 TL/m2** (Kira bedelinin 35.000 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır)

Emsal 6 [Dükkan Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Haseki Caddesi üzerinde, 80 m2 brüt alana sahip olduğu belirtilen, 70 m2 alanlı olduğu düşünülen, kısmen yol kotu seviyesinin üzerinde yer alan, ticari açıdan daha az işlek konumda olması sebebi ile daha düşük şerefiyeli olan, iş yerinin 2.300.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlık payı ile 2.300.000 TL x 0,90 = ~ 2.070.000 TL) Birim Değeri : 2.070.000 TL / 70 m2] = **29.571 TL/m2** x 0,85 (alan düzeltme) x 1,8 (konum şerefiye) **45.243 TL/m2**

Emsal 7 [Dükkan Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Oğuzhan Caddesi üzerinde, 80 m2 brüt alana sahip olduğu belirtilen, 80 m2 alanlı olduğu düşünülen, kısmen yol kotu seviyesinin üzerinde yer alan, düz girişli olan, ticari açıdan daha az işlek konumda olması sebebi ile daha düşük şerefiyeli olan, iş yerinin 2.400.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 2.400.000 TL x 0,9 = ~ 2.160.000 TL)

Birim Değeri : 2.160.000 TL / 80 m2] = **27.000 TL/m2** x 0,80 (alan düzeltme) x 1,8 (konum şerefeye) = **38.880 TL/m2**

Emsal 8 [Ofis Satılık]: Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde(Turgut Özal Millet Caddesi), benzer yaşta binanın 2. katında konumlu olan, 5+1, 200 m2 alanlı olduğu belirtilen ofis için 2.500.000 TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın 160 m2 alanlı olduğu düşünülmektedir.

(Pazarlık payı ile 2.500.000 TL x 0,95 = 2.375.000 TL)

Birim Değeri : 2.375.000 TL / 160 m2] = **14.843 TL/m2** x 0,95 (alan düzeltme) = **14.100 TL/m2**

Emsal 9 [Ofis Satılık]: Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde(Turgut Özal Millet Caddesi), benzer yaşta binanın 3. katında konumlu olan, 1+1, 160 m2 alanlı olduğu belirtilen, bakımsız durumdaki ofis için 2.000.000 TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın 130 m2 alanlı olduğu düşünülmektedir.

(Pazarlık payı ile 2.000.000 TL x 0,95 = 1.900.000 TL)

Birim Değeri : 1.900.000 TL / 130 m2] = **14.615 TL/m2** x 0,95 (alan düzeltme) = **13.884 TL/m2**

Emsal 10 [Ofis Satılık]: Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde(Turgut Özal Millet Caddesi), benzer yaşta binanın 3. katında konumlu olan, 1+1, 160 m2 alanlı olduğu belirtilen, ofis için 1.650.000 TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın 120 m2 alanlı olduğu düşünülmektedir.

(Pazarlık payı ile 1.650.000 TL x 0,95 = ~ 1.567.500 TL)

Birim Değeri : 1.567.500 TL / 120 m2] = **13.062 TL/m2** x 0,95 (alan düzeltme) = **12.408 TL/m2**

Emsal 11 [Ofis Satılık]: Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde(Turgut Özal Millet Caddesi), benzer yaşta binanın 4. katında konumlu olan, 4+1, 180 m2 alanlı olduğu belirtilen, ofis için 2.750.000 TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın 150 m2 alanlı olduğu düşünülmektedir.

(Pazarlık payı ile 2.750.000 TL x 0,90 = ~ 2.475.000 TL)

Birim Değeri : 2.475.000 TL / 150 m2] = **16.500 TL/m2** x 0,90 (alan düzeltme) = **14.850 TL/m2**

Emsal 12 [Ofis Satılık]: Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde(Turgut Özal Millet Caddesi), benzer yaşta binanın 1. katında konumlu olan, caddenin kısmen daha az ticari hareketliliğinin bulunduğu bölgede konumlu olması sebebi ile daha düşük şerefiyeli olan, 3+1, 150 m2 alanlı olduğu belirtilen, daire özellikli ofis için 1.300.000 TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın 120 m2 alanlı olduğu düşünülmektedir.

(Pazarlık payı ile 1.300.000 TL x 0,95 = ~ 1.235.000 TL)

Birim Değeri : 1.235.000 TL / 120 m2] = **10.291 TL/m2** x 0,95 (alan düzeltme) = **9.777 TL/m2**

Emsal 13 [Bina Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Millet Caddesi'ne 3. bina konumunda sokak içerisinde, benzer yaştaki, 106 m2 taban oturumunda, toplam 6 katlı (zemin+5 normal kat), 6 daireden oluşan, toplam 636 m2 alanlı olduğu belirtilen, 550 m2 alanlı olduğu düşünülen binanın için 4.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 4.250.000 TL x 0,90 = ~3.825.000 TL)

Birim Değeri : 3.825.000 TL / 550 m2] = **6.954 TL/m2** x 0,9 (alan düzeltme) x 1,8 (konum şerefeye) = **11.265 TL/m2**

Emsal 14 [Bina Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Vatan Cade'ne cepheli olan, 85 m2 taban oturumlu ve toplam 595 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 7 katlı olan, 500 m2 alanlı olduğu düşünülen binanın 6.000.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 6.000.000 TL x 0,90 = ~5.400.000 TL)

Birim Değeri : 5.400.000 TL / 500 m2] = **10.800 TL/m2** x 0,90 (alan düzeltme) x 1,25 (konum şerefeye) = **12.150 TL/m2**



Emsal 15 [Bina Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın, kısmen daha kötü konumda, köşe parselde yer alan, 165 m2 taban oturumlu, 7 kattan oluşan, toplam 1.200 m2 alanlı olduğu belirtilen, 13 adet daire ve 2 adet dükkan olmak üzere toplam 15 adet bağımsız bölümden oluşan 1.100 m2 alanlı olduğu düşünülen binanın 14.000.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 14.000.000 TL x 0,85 = 11.900.000 TL)

Birim Değeri : 11.900.000 TL / 1.100 m2] = **10.818 TL/m2** x 0,95 (alan düzeltme) x 1,25 (konum şerefiyesi) = **12.846 TL/m2**

Emsal 16 [Bina Satılık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, ara sokak içinde konumlu, toplam 2500 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 1.800 m2 alanlı olduğu düşünülen, halihazırda yurt kullanımına uygun olarak düzenlenmiş, 48 odalı, saunası bulunan binanın 19.000.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 19.000.000 TL x 0,9 = ~ 17.100.000 TL)

Birim Değeri : 17.100.000 TL / 1.800 m2] = **9.500 TL/m2** x 0,90 (alan düzeltme) x 1,60 (konum şerefiyesi) = **13.680 TL/m2**

Emsal 17 [Kiralık Dükkan]: Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde (Turgut Özal Millet Caddesi), caddenin karşı tarafında ve köşe konumlu, benzer yaştaki binanın bodrum, zemin ve 1. normal katında konumlu olan, 166 m2 bodrum kat, 166 m2 zemin kat ve 166 m2 normal kat olmak üzere toplam 498 m2 kullanım alanlı olduğu belirtilen, iş yerinin 60.000,- TL/ay kira getirisinin bulunduğu bilgisi alınmıştır. 140 m2 bodrum, 140 m2 zemin, 140m2 normal katlı olduğu düşünülmektedir. (Bodrum Kat %25, asma kat %40 oranında zemine indirgenmiştir)

Birim Değeri : 60.000 TL / 231 m2] = **259 TL/m2** x 0,90 (alan düzeltme) x 0,90 (konum şerefiyesi) = **210 TL/m2/ay**

Emsal 18 [Kiralık Dükkan]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, benzer ticari hareketliliğe sahip olan Vatan Caddesi üzerinde, 125 m2 düz giriş zemin kat ve arka cephede, yarı bodrum kat seviyesinde olan 125 m2 bodrum kat alanı olmak üzere toplam 250 m2 alanlı pazarlanan, halihazırda 2 farklı kiracı tarafından kullanılmakta olan, iş yerinin 35.000 TL/ay kira getirisinin bulunduğu bilgisi alınmıştır. 100 zemin ve 100 m2 bodrum katı düşünülmektedir. (Bodrum katının arka cepheden yarı bodrum kat olması sebebi ile bodrum kat, 0,40 oran ile zemin kata indirgenmiştir.

Birim Değeri : 35.000 TL / 140 m2] = **250 TL/m2** x 0,80 (alan düzeltme) 0,90 (konum şerefiyesi) = **180 TL/m2/ay**

Emsal 19 [Kiralık Dükkan]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, benzer ticari hareketliliğe sahip olan Vatan Caddesi üzerinde, 175 m2 düz giriş zemin kat 175 m2 bodrum kat alanı olmak üzere toplam 350 m2 alanlı pazarlanan iş yeri için 52.200 TL/ay kira istenildiği belirtilmiştir. 160 m2 zemin kat ve 160 m2 bodrum katlı olduğu düşünülmektedir. (Bodrum katı 0,25 oran ile zemin kata indirgenmiştir.)

(Pazarlık payı ile 52.200 TL x 0,84 = ~ 44.000 TL)

Birim Değeri : 44.000 TL / 200 m2] = **220 TL/m2** x 0,85 (alan düzeltme) 0,90 (konum şerefiyesi) = **168 TL/m2/ay**

Emsal 20 [Dükkan Kiralık]: Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde (Turgut Özal Millet Caddesi) 90 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, iş yerinin 13.000,- TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. 80 m2 alanlı olduğu düşünülmektedir.

(Pazarlık payı ile 13.000 TL x 0,90 = 11.700 TL/ay)

Birim Değeri : 11.700 TL / 80 m2] = **146 TL/m2** x 0,85 (alan düzeltme) x1,20 (konum şerefiyesi)= **149 TL/m2/ay**

Emsal 21 [Dükkan Kiralık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Oğuzhan Caddesi üzerinde, 145 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 130 m2 alanlı olduğu düşünülen benzer yaşta binada konumlu iş yerinin 25.000,- TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 25.000 TL x 0,80 = 20.000 TL)

Birim Değeri : 20.000 TL / 130 m2] = **153 TL/m2** x 0,90 (alan düzeltme) x 1.20 (konum şerefiyesi)= **165 TL/m2 /ay**

Emsal 22 [Ofis Kiralık]: Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde (Turgut Özal Millet Caddesi), 100 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 80 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis kullanımına uygun daire için 3.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 3.500 TL/ay x 0,90= 3.150 TL/ay)

Birim Değeri : 3.150 TL/ay / 80 m2] = **39 TL/ay/m2** x 0,80 alan düzeltme x 1,5 konum şerefiye = **47 TL/m2 /ay**

Emsal 23 [Ofis Kiralık]: Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde (Turgut Özal Millet Caddesi), 4. katta konumlu, 180 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 150 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis için 8.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 8.000 TL/ay x 0,90= 7.200 TL/ay)

Birim Değeri : 7.200 TL/ay / 150 m2] = **48 TL/ay/m2** x 0,90 alan düzeltme x 1,2 (konum şerefiye) = **52 TL/m2 /ay**

Emsal 24 [Ofis Kiralık]: Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde (Turgut Özal Millet Caddesi), 4. katta konumlu 140 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 120 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis için 6.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 6.000 TL/ay x 0,90= 5.400 TL/ay)

Birim Değeri : 5.400 TL/ay / 120 m2] = **45 TL/ay/m2** x 0,90 alan düzeltme x 1,2 (konum şerefiye) = **49 TL/m2 /ay**

Emsal 25 [Ofis Kiralık]: Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde (Turgut Özal Millet Caddesi), 3. katta konumlu 120 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 100 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis için 4.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 4.500 TL/ay x 0,90= 4.050 TL/ay)

Birim Değeri : 4.050 TL/ay / 100 m2] = **40,5 TL/ay/m2** x 0,90 alan düzeltme x 1,25 (konum şerefiye) = **46 TL/m2 /ay**

Emsal 26 [Bina Kiralık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Vatan Caddesi'ne cepheli durumda olan ancak cadde ile arasında geniş bir park alanı bulunması sebebi ile daha düşük şerefiyeli, 1.650 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 1.500 m2 alanlı olduğu düşünülen, cam giydirme cepheli ve asansörlü binanın 87.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 87.000 TL/ay x 0,80 = ~69.000 TL/ay)

Birim Değeri : 69.000 TL/ay / 1.500 m2] = **46 TL/ay/m2** x 1 (alan düzeltme) x 1,25 (konum şerefiye) = **58 TL/m2/ay**

Emsal 27 [Bina Kiralık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, sokak içerisinde yer alan, yeni inşa edilmiş, toplam 300 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 250 m2 alanlı olduğu düşünülen, binanın 13.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 13.500 TL/ay x 0,90 = 12.150 TL/ay)

Birim Değeri : 12.150 TL/ay / 250 m2] = **49 TL/ay/m2** x 0,85 (alan düzeltme) x 1,4 (Konum Şerefiye) x 0,8 (Bina yaşı) = **47 TL/m2/ay**

Emsal 28 [Bina Kiralık]: Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Kızılelma Caddesi üzerinde konumlu, 950 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 800 m2 alanlı olduğu düşünülen, binanın zemin kat hariç olmak üzere, normal katlarında yer alan alanların tamamının 35.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Pazarlık payı ile 35.000 TL/ay x 0,85= 29.750 TL/ay)

Birim Değeri : 29.750 TL/ay / 800 m2] = **37 TL/ay/m2** x 0,90 alan düzeltme x 1,4 konum şerefiye = **47 TL/m2/ay**

Emsal 29 [Arsa Satılık]: Rapor konusu taşınmazın yakın konumunda, Cerrahpaşa Caddesi üzerinde konumlu, 113 ve 122 m2 alanlı iki adet parselden oluşan, toplam 235 m2 alanlı, üzerinde yapılması planlanan toplam 626 m2 iki bina için Anıtlar Kurulu'ndan onaylı projesi bulunan arsa için 6.000.000 TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsalin, Anıtlar Kurulu'ndan onaylı projesine göre, konut yapılaşmasında olduğu ve inşaat alanı hakkının taşınmazın göre daha düşük olduğu öngörüldüğünden şerefiye farkı yüksek alınmıştır.) (Pazarlık payı ile 6.000.000 TL x 0,9= 5.400.000 TL/ay)
Birim Değeri : 5.400.000 TL / 235 m2] = **22.978 TL/m2** x 0,9 alan düzeltmesi x 1,8 konum şerefiye=
37.224 TL/m2

Emsal 30 [Arsa Satılık]: Rapor konusu taşınmazın yakın konumunda, Vatan Caddesi'ne cepheli durumda olan, Turizm+Ticari İmarlı olduğu ifade edilen, 309 m2 alanlı arsa için 30.000.000 TL istenildiği bilgisi alınmıştır.
(Pazarlık payı ile 30.000.000 TL x 0,85= 25.500.000 TL)
Birim Değeri: 25.500.000 TL / 309 m2] = **82.524 TL/m2** x 0,90 alan düzeltmesi x 0,85 konum şerefiye= **63.130 TL/m2**

Emsal 31 [Arsa Satılık]: Rapor konusu taşınmazın yakın konumunda, Koca Mustafapaşa Caddesi'ne cepheli durumda olan, Cerrahpaşa Tıp Fakültesi karşısında konumlu, 530 m2 alanlı, 470 m2 taban oturumlu, 4 kat imarlı olduğu ifade edilen arsa için 45.000.000 TL istenildiği bilgisi alınmıştır.
(Pazarlık payı ile 45.000.000 TL x 0,85= 38.250.000 TL)
Birim Değeri: 38.250.000 TL / 530 m2] = **72.169 TL/m2** x 0,9 konum şerefiye= **64.952 TL/m2**

Emsal 32 [Arsa Satılık]: Rapor konusu taşınmazın yakın konumunda, Molla Gürani Caddesi'ne 2. Parsel konumunda, 190 m2 alanlı, 5 kat Ticaret + Turizm imarlı olduğu ifade edilen arsa için 12.000.000 TL istenildiği bilgisi alınmıştır.
(Pazarlık payı ile 12.000.000 TL x 0,9= 10.800.000 TL)
Birim Değeri: 10.800.000 TL / 190 m2] = **56.842 TL/m2** x 0,90 alan düzeltme x 1,2 konum şerefiye=
61.389 TL/m2

Emsal 33 [Arsa Satılık]: Rapor konusu taşınmazın yakın konumunda, sokak içerisinde yer alan, 135 m2 alanlı, 5 kat Konut imarlı olduğu ifade edilen arsa için 7.000.000 TL istenildiği bilgisi alınmıştır.
(Pazarlık payı ile 7.000.000 TL x 0,90= 6.300.000 TL)
Birim Değeri: 6.300.000 TL / 135 m2] = **46.666 TL/m2** x 0,75 alan düzeltme x 1,60 konum şerefiye=
55.999 TL/m2

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



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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN - SATILIK							
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Satış fiyatı (TL)	20.000.000	19.500.000	12.600.000	4.750.000	10.000.000	2.300.000	2.400.000
Pazarlık Payı	-20%	-20%	-25%	-10%	-15%	-10%	-10%
Birim değeri (TL/m2)	69.264	69.955	75.600	48.579	60.714	29.571	27.000
Şerefiye Düzeltme	-19%	-19%	-23,5%	2%	-5,5%	53%	44%
Düzeltilmiş Değer (TL/m2)	56.103	56.664	57.834	49.550	57.374	45.243	38.880

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - BİNA - SATILIK				
	Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15	Emsal 16
Satış fiyatı (TL)	4.250.000	6.000.000	14.000.000	19.000.000
Pazarlık Payı	-10%	-10%	-15%	-10%
Birim değeri (TL/m2)	6.954	10.800	10.818	9.500
Şerefiye Düzeltme	62,0%	12,5%	18,8%	44,0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m2)	11.265	12.150	12.846	13.680

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - OFİS - SATILIK					
	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12
Satış fiyatı (TL)	2.500.000	2.000.000	1.650.000	2.750.000	1.300.000
Pazarlık Payı	5%	-5%	-5%	-10%	-5%
Birim değeri (TL/m2)	14.843	14.615	13.062	16.500	10.291
Şerefiye Düzeltme	-5%	-5%	-5%	-10%	-5%
Düzeltilmiş Değer (TL/m2)	14.100	13.884	12.408	14.850	9.777

- ❖ Bölgede yapılan araştırmalarda, bölgeye hâkim emlakçılar ve esnaflar ile yapılan görüşmeler ile satılmış/satılık ilan ve bilgiler neticesinde, yukarıda bahsedilen düzeltmeler ışığında rapora konu taşınmazın bulunduğu konuma yakın, benzer yaş ve yapı kalitesinde kattaki farklı cephedeki ofis katlarının veya büroların ortalama 9.800 TL/m2 ile 15.000 TL/m2 arasında, zemin kat dükkanların 39.000 TL/m2 ile 57.000 TL/m2 arasında, komple binaların 11.500 TL/m2 ile 14.000 TL/m2 birim değerden satışta olduğu gözlemlenmiştir. Birim fiyatların, konum, alan, ticari potansiyel, cephe durumuna ve beyan edilen alanların gerçekliğine göre değişebileceği gözlemlenmiştir. Ayrıca, raporda belirtilen emsallerden, satışta olan dükkan ve ofislerin kat irtifaklı ya da kat mülkiyetli olduğu, bu durumun emsal taşınmazların satışının daha rahat yapılması sağladığı, böylece kat irtifakı kurulmamış veya cins tashihli binalara nazaran daha rahat satılabilecek olmasının, değerinde %10-15 oranında bir avantaj sağlamakta olduğu da değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

- ❖ Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer yaşta ve özelliklerde binalar, dükkanlar, ofisler için fiyat araştırması yapılmıştır. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi, ticari potansiyel, manzara durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler ile satılık emsal ofis ve dükkanların kat irtifaklı/kat mülkiyetli olması da dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, yabancı satışların döviz bazında olacak şekilde yoğun artmış olması ve döviz kurlarındaki artışlar nedeniyle bölgede spekülasyon değerlerden pazarlamalar olduğu tespit edilmiştir. Değerlemede dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerlendirildiğinde, satılabilir değerinin 13.700 TL/m² olabileceği emsaller ve araştırmalar sonucu anlaşılmıştır.

SATILABİLİR ALAN				
Kat	Alan	Satılabilir Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
3. Bodrum Kat	268			
2. Bodrum Kat	419			
Zemin + 1. Bodrum Kat	735	669	45.000	30.105.000
1. Normal Kat	373	340	13.000	4.420.000
2. Normal Kat	373	340	13.000	4.420.000
TOPLAM	2.168	1.349		38.945.000

Brüt alan	Birim Değer	Taşınmazın yaklaşık değeri		
m ²	TL/m ²	TL		
2.168,00	13.700	29.701.600		

Pazar Yaklaşımına göre Taşınmazın Değeri **29.701.600.-TL**

5.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Bölgede yapılaşma oranı yüksek olduğundan boş arsa alanı ancak oldukça iç kısımlarda, değerlendirme konusu taşınmaz emsal olmayacak bölgelerde bulunabilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı arsanın, mevcut imar durumu, yapılaşma şartları ve yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak, bölge emlakçıları ile görüşülüp, satılık veya satılmış olan yapılardaki arsa payı değerleri konusundaki beyanları göz önünde bulundurularak bir arsa birim değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın ticari imarlı, cadde cepheli, H:15,50 m. imarlı olması ve köşe parsel konumlu olması dikkate alınmıştır.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için 63.000,-TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - ARSA - SATILIK					
	Emsal 29	Emsal 30	Emsal 31	Emsal 32	Emsal 33
Satış fiyatı (TL)	6.000.000	30.000.000	45.000.000	12.000.000	7.000.000
Pazarlık Payı	-10%	-15%	-15%	-10%	-10%
Birim değeri (TL/m ²)	22.978	82.524	72.169	56.842	46.666
Şerefiye Düzeltme	62%	-23,5%	-10%	8%	20%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)	37.224	63.130	64.952	61.389	55.999

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

Parsel üzerinde bulunan yapıda değer; kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi, ticari potansiyel, manzara durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Yapı Kullanma İzin belgesinde yapı grubu belirtilmemiştir. Değerleme konusu parsel üzerinde bulunan yapı 4/B yapı grubunda değerlemeye alınmış, (36 yıl) % 33 oranında amortisman uygulanmıştır. Yapı grubuna girmeyen çevre düzenlemeleri, şerefiye payı olarak değer içerisinde takdir edilmiştir. Konu Taşınmaz köşe parsel konumlu olup, Zemin katı bölgenin işlek caddelerinden Cerrahpaşa Caddesine, 1. Bodrum katı ise Turgut Özal Caddesine cephelidir.

Söz konusu parsel için 63.000,-TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

❖ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapı Değeri: 2021 yılı 4B yapı grubu (Banka Binaları) birim yapı maliyet değeri : 2.300 TL/m² dir, Mevcut yapı yaşı 36 olarak alındığında ve % 33 amortisman uygulandığında; birim yapı maliyeti, 2.300 TL/m² x 0,67 = ~ 1.541 TL/m² olarak alınmıştır.

Arsa Değeri: 426 m² x 63.000 TL/m² = ~ 26.838.000 TL,

Yapı Değeri: 2.168 m² X 1.541 TL/m² = ~ 3.340.000 TL,

Toplam Arsa + Bina Değeri = 30.178.000 TL

Maliyet Yaklaşımı ile; Toplam Arsa + Bina Değeri = ~ 30.178.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Yaklaşımına göre Taşınmazın Değeri

30.178.000.-TL

5.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

➤ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

➤ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

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

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

- Konu taşınmaza yakın konumda ve ana cadde üzerinde bulunan 498 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 3 katlı iş yerinin 60.000,-TL/ay kira getirisinin bulunduğu, 20.000.000 TL bedelle satılık olduğu ve 16.000.000 TL'ye kadar pazarlık payının bulunduğu öngörülmüştür.

Kapitalizasyon oranı= 12 ay x 60.000 TL/ay / 16.000.000 TL= 0,045

- Konu taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde bulunan 250 m2 alanlı olduğu beyan edilen, iş yerinin 35.000,- TL/ay kira getirisinin bulunduğu, 10.000.000 TL bedelle satılık olduğu ve gerçekçi satış değerinin 8.500.000 TL civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon oranı= 12 ay x 35.000 TL/ay / 8.500.000 TL= 0,049

- Konu taşınmaza yakın konumda, Millet Caddesi üzerinde bulunan 450 m2 alanlı olduğu beyan edilen, iş yerinin eski kiracılı olması sebebi ile 35.000 TL/ay kira getirisinin bulunduğu, yeni kiracı ile 60.000 TL/ay kira için anlaşılabilirliği ifade edilmiş ve taşınmazın 15.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi ve 14.000.000 TL ye kadar pazarlık payının bulunduğu alınmıştır.

Kapitalizasyon oranı= 12 ay x 60.000 TL/ay / 14.000.000 TL= 0,051

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE EMSALLER				
	Kira Değeri (TL/ay)	Kira Değeri (TL/Yıl)	Satış Bedeli (TL)	Kap. Oranı
Dükkan	60.000	720.000	16.000.000	0,045
Dükkan	35.000	420.000	8.500.000	0,049
Dükkan	60.000	720.000	14.000.000	0,051

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN - KİRALIK					
	Emsal 17	Emsal 18	Emsal 19	Emsal 20	Emsal 21
Kira fiyatı (TL/ay)	60.000	35.000	52.200	13.000	25.000
Pazarlık Payı	0%	0%	-16%	-9%	-20%
Birim değeri (TL/m2)	259	250	220	146	153
Şerefiye Düzeltme	-19%	-28%	-24%	2%	8%
Düzeltilmiş Değer (TL/m2)	210	180	168	149	165

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - BİNA - KİRALIK			
	Emsal 26	Emsal 27	Emsal 28
Kira fiyatı (TL/ay)	87.000	13.500	35.000
Pazarlık Payı	20%	90%	15%
Birim değeri (TL/m2)	46	49	37
Şerefiye Düzeltme	25%	-5%	26%
Düzeltilmiş Değer (TL/m2)	58	47	47

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - OFİS - KİRALIK				
	Emsal 22	Emsal 23	Emsal 24	Emsal 25
Kira fiyatı (TL/ay)	3.500	8.000	6.000	4.500
Pazarlık Payı	10%	10%	-10%	-10%
Birim değeri (TL/m2)	39	48	45	40,5
Şerefiye Düzeltme	20%	8%	8%	12,5%
Düzeltilmiş Değer (TL/m2)	47	52	49	46

İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Taşınmazın bulunduğu bölgedeki emsallerde, taşınmazların satış fiyatları ile kira fiyatları incelenmiş ve yıllık kira gelirlerinin, taşınmazın değerine oranı ile Kapitalizasyon değeri tespit edilmiştir. Bu yöntemde, kira gelirlerinin, yıllar içinde, taşınmaz değeri ile orantılı artışının olmayışı, piyasadaki dalgalanmaların etkisinin kira değerleri üzerindeki etkilerinin, taşınmaz değerine olan etkisine göre daha fazla oranda olması gibi reel gerçekler göz önünde bulundurularak, değer tespiti yapılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan emsal çalışmalarında elde edilen verilerin, alım-satım ve diğer hususlara yönelik düzeltme çalışmalarının ardından, aylık kiralık fiyatlarının Bina için ortalama 47 TL/m2 ile 58 TL/m2, zemin kat dükkan için ortalama 150 TL/m2 ile 210 TL/m2 civarında, ofis katları için ortalama 45 TL/m2 ile 53 TL/m2 aralığında olduğu görülmüştür. Taşınmaz; köşe parsel konumlu, az katlı ve tamamının kiralanabilirliği göz önüne alındığında Bina için kira bedelinin 57 TL/m2/ay olabileceği takdir edilmiştir. Taşınmazın ofis kira bedelinin 55 TL/m2/ay, dükkan kira bedelinin 175 TL/m2 olabileceği takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTİLİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ							
Konum	Alan	Kiralanabilir Alan	Birim Değeri	Kira Değeri	Kira Değeri	Kap. Oranı	Taşınmazın Yaklaşık Değeri
	m ²	m ²	TL/m ²	TL/ay	TL/yıl	%	TL
3. Bodrum Kat	268						
2. Bodrum Kat	419						
1. Bodrum Kat	423	390	175	68.250	819.000	0,047	17.425.532
Zemin Kat	312	279	175	48.825	585.900	0,047	12.465.957
1. Normal Kat	373	340	55	18.700	224.400	0,047	4.774.468
2. Normal Kat	373	340	55	18.700	224.400	0,047	4.774.468
TOPLAM				154.475	1.853.700		39.440.426

❖ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Brüt Alan	Birim Değer	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri
m ²	TL/m ²	TL	TL	%	TL
2.168	57	123.576	1.482.912	0,047	31.551.319

Emsallerdeki satış ve kira rakamları ile olası pazarlık ve kiralama süreleri dikkate alınarak direkt kapitalizasyon oranı: 0,047 olarak kabul edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı İle Taşınmazın Değeri

31.551.319.-TL

Değerlemede; binanın tamamının bir bütün olarak kiralanması baz alınmıştır.
Değerleme konusu taşınmazın toplam alanı 2.168 m² x 57 TL/m²/ay = 123.576 TL/ay,
Yıllık Kira Bedeli: 123.576 TL/ ay x 12 Ay = **1.482.912 TL** takdir edilmiştir.
Taşınmazın kat bazında kiralanması durumunda ise;
3.ve 2. Bodrum katlar bina ortak alanı kabul edilmiş, Kat bazında kiralanması durumunda Toplam Yıllık Kira Bedeli; KDV hariç: **1.853.700 TL** takdir edilmiştir.

5.4. Diğer Tespit ve Analizler

❖ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan emsal çalışmalarında elde edilen verilerin, alım-satım ve diğer hususlara yönelik düzeltme çalışmalarının ardından, aylık kiralık fiyatlarının Bina için ortalama 47 TL/m² ile 58 TL/m², zemin kat dükkan için ortalama 150 TL/m² ile 210 TL/m² civarında, olduğu görülmüştür. Parsel üzerinde bulunan bina, tek bağımsız bölümdür. (projesine, ruhsatına ve iskan belgesine göre). Yerinde yapılan incelemede, binanın halihazırda; 3. bodrum, 2. bodrum, 1. bodrum katları Ziraat Bankası Aksaray Şubesi, Zemin katı Ziraat Bankası Aksaray Ticari Şube, 1. normal kat ve 2. normal katlar Özel Fatih Aksaray Final Özel Öğretim Kursu olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın zemin katının kiralanması durumunda; Zemin kat kullanımı Cerrahpaşa Caddesi'nden düz girişli olmakla birlikte, zemin kot farkı nedeniyle, Turgut Özal Caddesi'ne göre 1. Kat konumunda kalmakta, 1. Bodrum katı ise Turgut Özal Caddesi'ne göre düz girişli olmakla birlikte, Cerrahpaşa Caddesi'ne göre yol kotu altında kalmaktadır. Zemin kattan, 1. bodrum kata galeri boşluğu inşa edilmiştir, ayrı girişler kullanılabildiği göz önüne alındığında, bu iki katın da ayrı ayrı kiralanabileceği tarafımızca tespit edilmiştir.

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

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

❖ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

❖ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

❖ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde bulunan bina, tek üniteden oluşmaktadır (projesine, ruhsatına ve iskan belgesine göre). Yerinde yapılan incelemede, binanın halihazırda; 3. bodrum, 2. bodrum, 1. bodrum katları Ziraat Bankası Aksaray Şubesi, Zemin katı Ziraat Bankası Aksaray Ticari Şube, 1. normal kat ve 2. normal katlar Özel Fatih Aksaray Final Özel Öğretim Kursu olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın zemin katının kiralanması durumunda; zemin kat kullanımı Cerrahpaşa caddesinden düz girişli olmakla birlikte, zemin kot farkı nedeniyle, Turgut Özal Caddesi'ne göre 1. kat konumunda kalmakta, 1. bodrum katı ise Turgut Özal Caddesi'ne göre düz girişli olmakla birlikte, Cerrahpaşa Caddesi'ne göre yol kotu altında kalmaktadır. Zemin kattan, 1. bodrum kata galeri boşluğu inşa edilmiştir, ayrı girişler kullanılabildiği göz önüne alındığında, bu iki katın da ayrı ayrı kiralanabileceği tarafımızca tespit edilmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerlemede; konu gayrimenkulün ortaklık portföyüne alınıp alınmayacağına ilişkin inceleme; III-48.1. sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin 1.fıkrasının (b) bendi ve 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, "Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.e)" kapsamında yapılmıştır. Taşınmaz "KARGİR BANKA BİNASI VE ARSA" vasıflı olup, cins değişikliği yapılmıştır, Yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır, kat mülkiyeti kurulmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği 'KARGİR BANKA BİNASI VE ARSA' olup, mevcutta; 3. bodrum, 2. bodrum, 1. bodrum, zemin katlarının Banka Şubesi, zemin katının 45 m²'lik bölümü ile 1. normal ve 2. normal katların Aksaray Final Özel Öğretim Kursu olarak kullanıldığı görülmüştür. III-48.1 sayılı GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1.fıkrasının (b) bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" ibaresi bulunmaktadır. Alınan şifahi bilgi; taşınmazın tamamında veya bölümlerinde herhangi bir devir işleminin olmadığı yönündedir. Herhangi bir devir işlemi olmadığından; III-48.1. sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında; gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne, "bina" olarak dahil edilebilmesinde sakınca bulunmamaktadır. Taşınmaz Ziraat G.Y.O. A.Ş portföyünde bulunmaktadır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

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

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

UYGULANAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	DEĞER
PAZAR YÖNTEMİ	29.701.600 TL
MALİYET YÖNTEMİ	30.178.000 TL
GELİR YÖNTEMİ	31.551.319 TL
NIHAİ DEĞER	30.476.973 TL

NIHAİ DEĞER (KDV hariç)	30.476.973	Otuzmilyondörtüzyetmişaltıbindokuzyüz yetmiş üç TL
NIHAİ DEĞER (KDV dahil)	35.962.828	Otuzbeşmilyondokuzyüzaltmışikibinsekizyüz yirmisekiz .-TL

Değerleme konusu taşınmazın katlar bazında kiralanması esası çerçevesinde ;
Taşınmazın bodrum kat ve zemin kat kira değeri 175 TL/m²/ay, normal kat kira değeri 55 TL/m²/ay olarak belirlenmiştir.

KATLAR BAZINDA KİRA DEĞERİ					
Konum	Alan	Kiralanan Alan	Birim Değeri	KDV Hariç Kira Değeri	KDV Hariç Kira Değeri
	m ²	m ²	TL/m ² /ay	TL/m ²	TL/yıl
3. Bodrum Kat	268				
2. Bodrum Kat	419				
1. Bodrum Kat	423	390	175	68.250	819.000
Zemin Kat	312	279	175	48.825	585.900
1. Normal Kat	373	340	55	18.700	224.400
2. Normal Kat	373	340	55	18.700	224.400
TOPLAM	2.168	1.349		154.475	1.853.700

Değerleme konusu taşınmazın bina olarak tamamının bir bütün olarak kiralanması esası çerçevesinde; Taşınmazın bina kira değeri 57 TL/m² olarak belirlenmiştir.

KİRA DEĞERİ				
	Alan	Birim Değeri	KDV Hariç Kira Değeri	KDV Hariç Kira Değeri
	m ²	TL/m ² /ay	TL/m ²	TL/yıl
Toplam Alan	2.168	57	123.576	1.482.912

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. 29.12.2021 tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$: 12.2623 TL ve 1€: 13.8467 dir.

Fahri KÜRÜMLÜ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403536	Fatma BİRKAN Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402479	İbrahim Cihan KURTULAN Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401970
--	---	---

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

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

TAKYİDAT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-12-2021-11:37



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1763/8
Taşınmaz Kimlik No:	40795533	AT Yüzölçüm(m2):	426.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/FATİH	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fatih	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIRAĞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/901	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR BANKA BİNASI VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA AYNI SERMAYE OLARAK KONULACAKTIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)		Fatih - 24-10-2016 10:24 - 21404	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	----------------------	-----------------------------

1 / 2

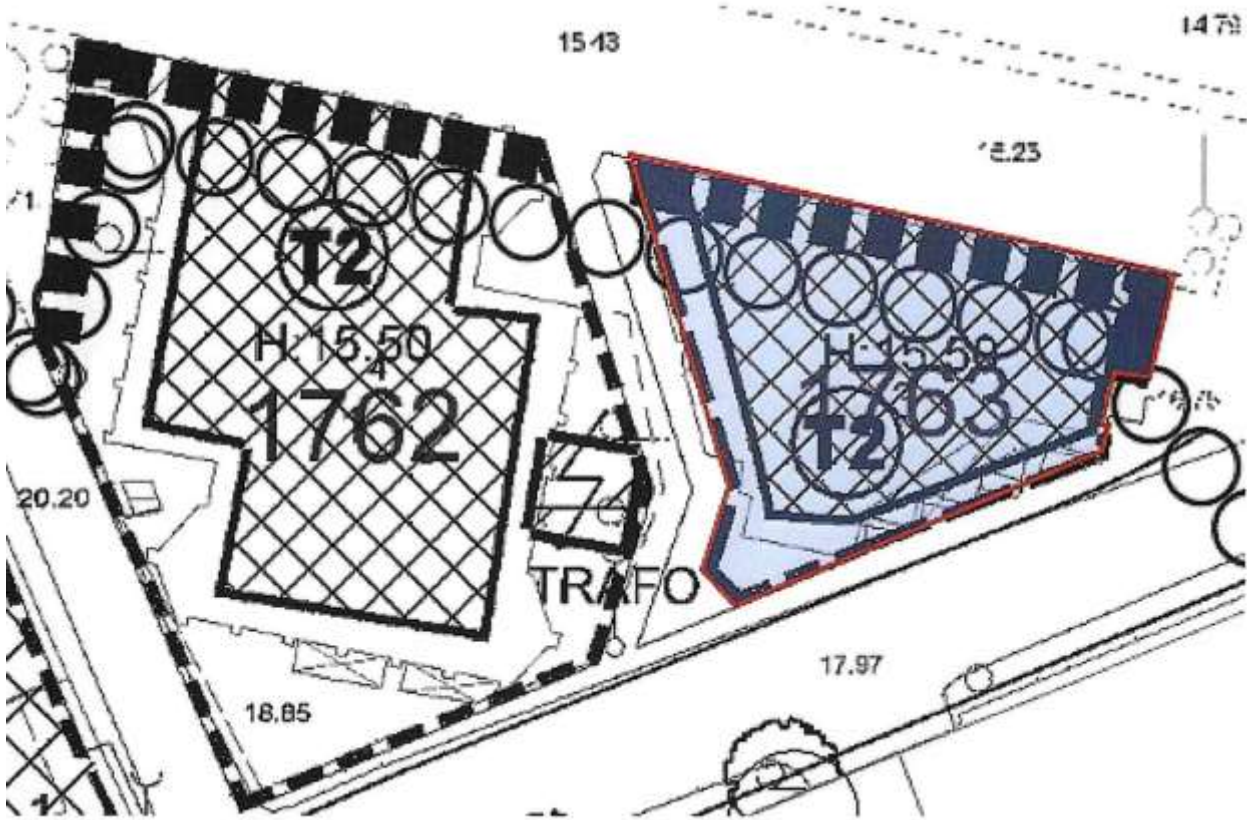
						Yevmiye	
361645014	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	426.00	426.00	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 10-11-2016 22871	-

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

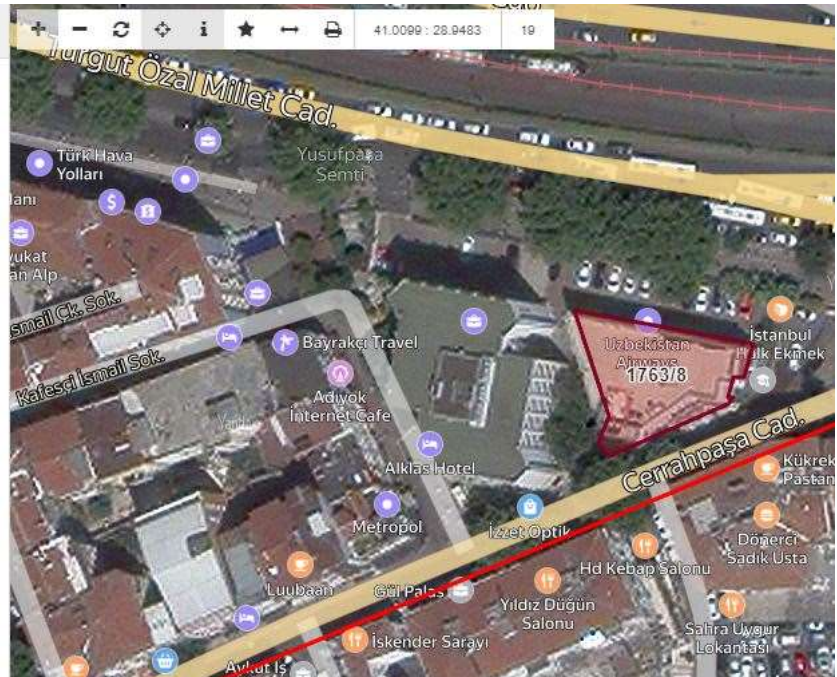
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vkAmobz01-K kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



İMAR PAFTASI / CBS GÖRÜNTÜSÜ



İdari	Taşınmaz No	Analiz	Diğer
Istanbul			
Fatih			
Çakırağa			
1763			
8			
Sorgula			



YAZILI İMAR DURUMU



T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 86170071-754-56540/E.352571
Konu : 1763 Ada 8 Parsel İmar Durumu

07/10/2021

Sayın Fahri KÜRÜMLÜ

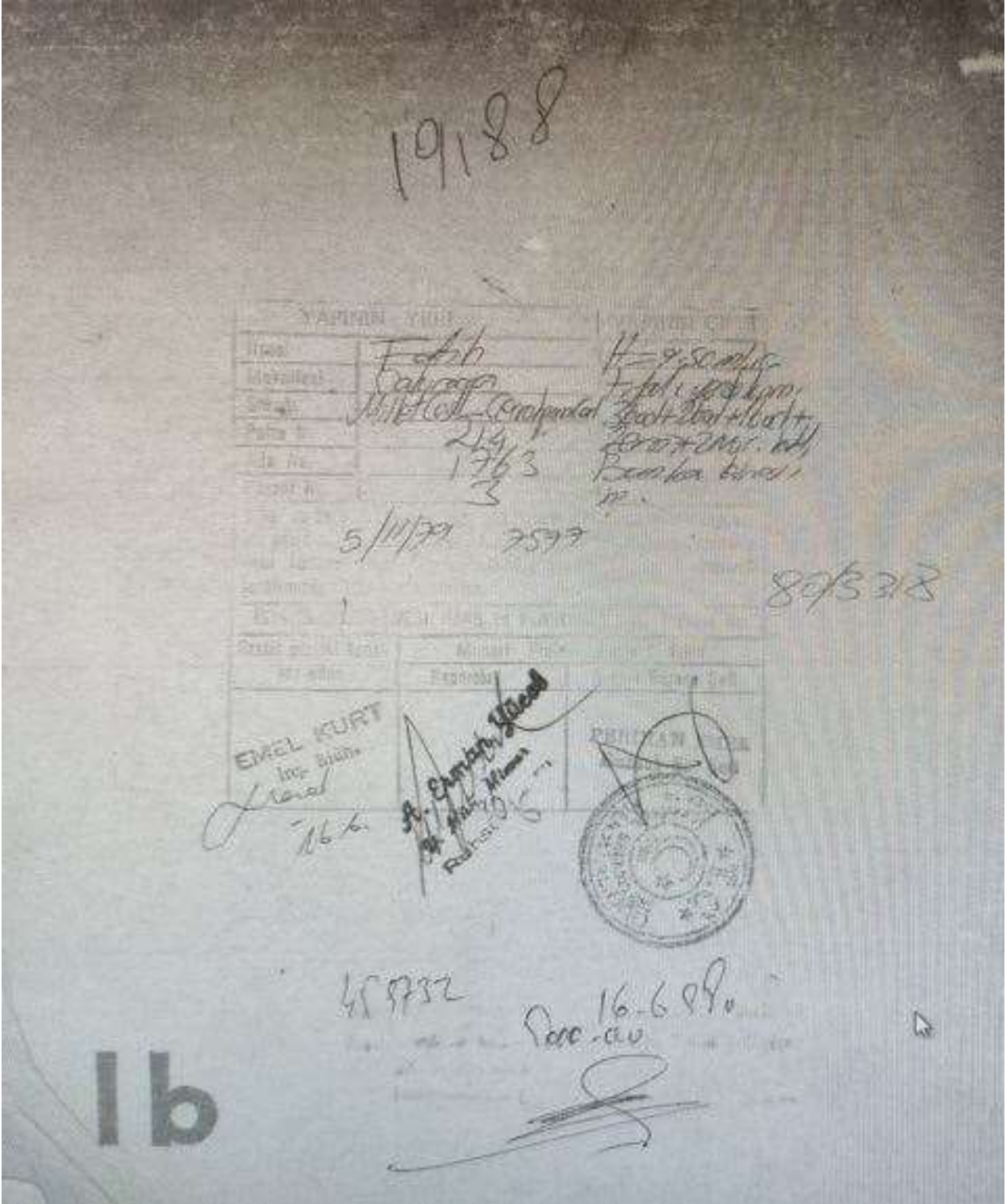
İlgi : 07.10.2021 tarihli ve 20211007265 referans numaralı dilekçe.

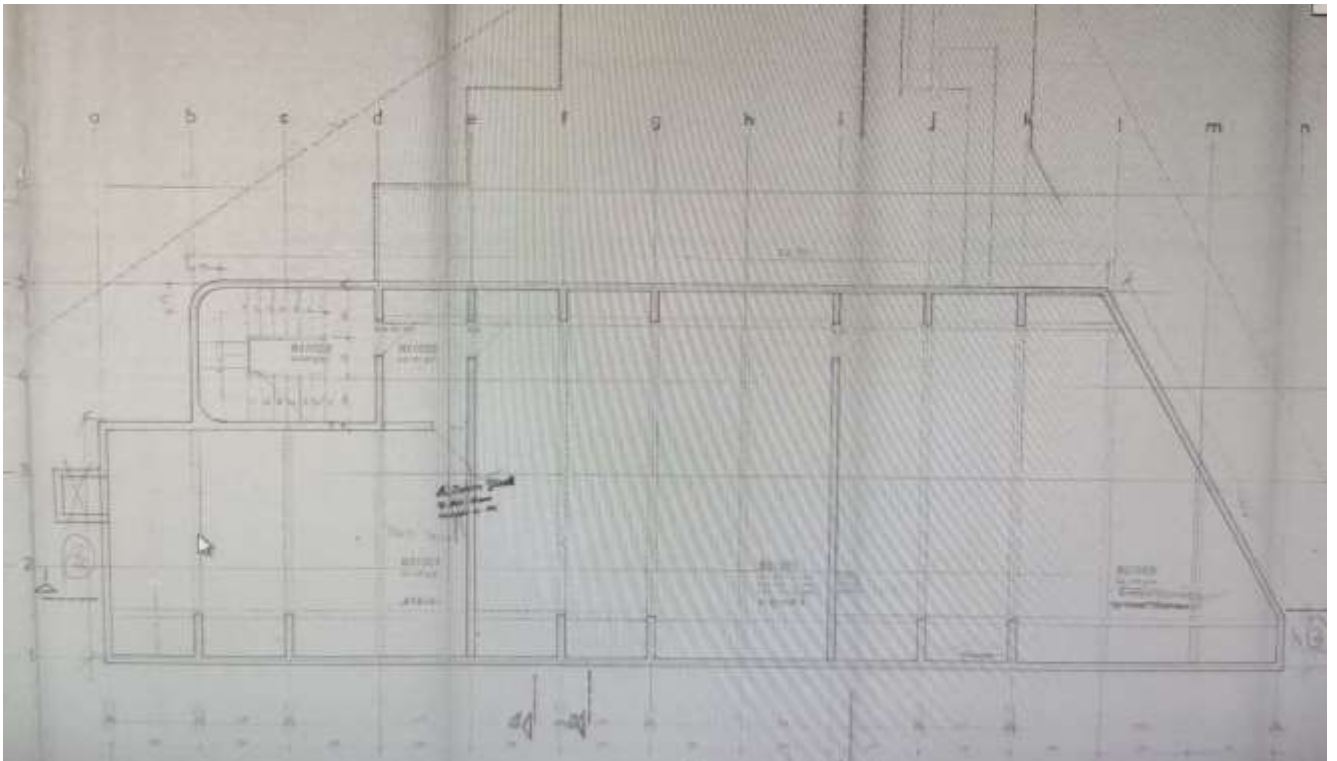
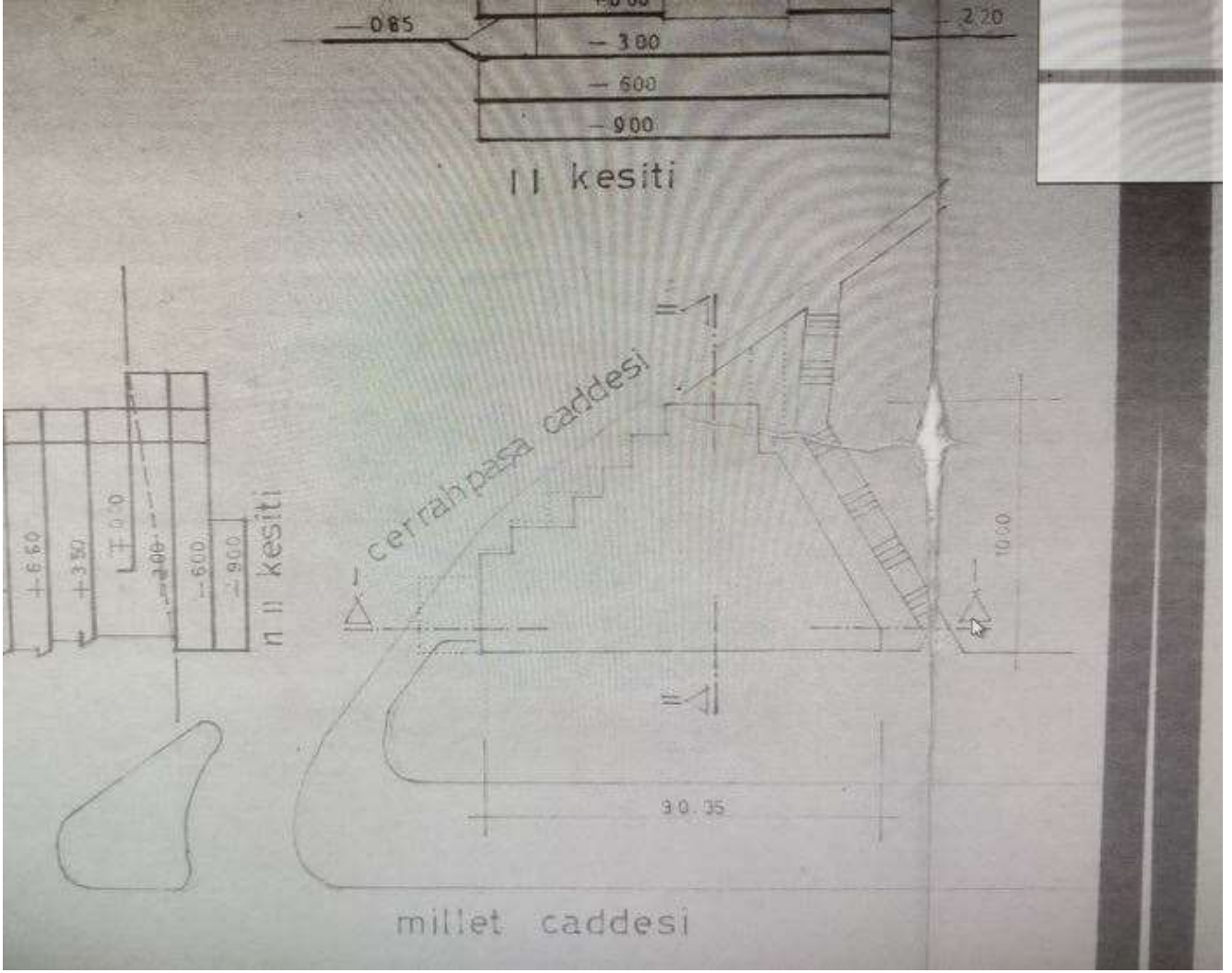
Fatih ilçesi, Haseki Sultan Mahallesi, 1763 ada 8 parsel sayılı yer İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarınada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 3.Derece Koruma Bölgesinde, 2. Derece Ticaret Alanında kalmakta olup H: 15.50 mt. irtifa almaktadır.

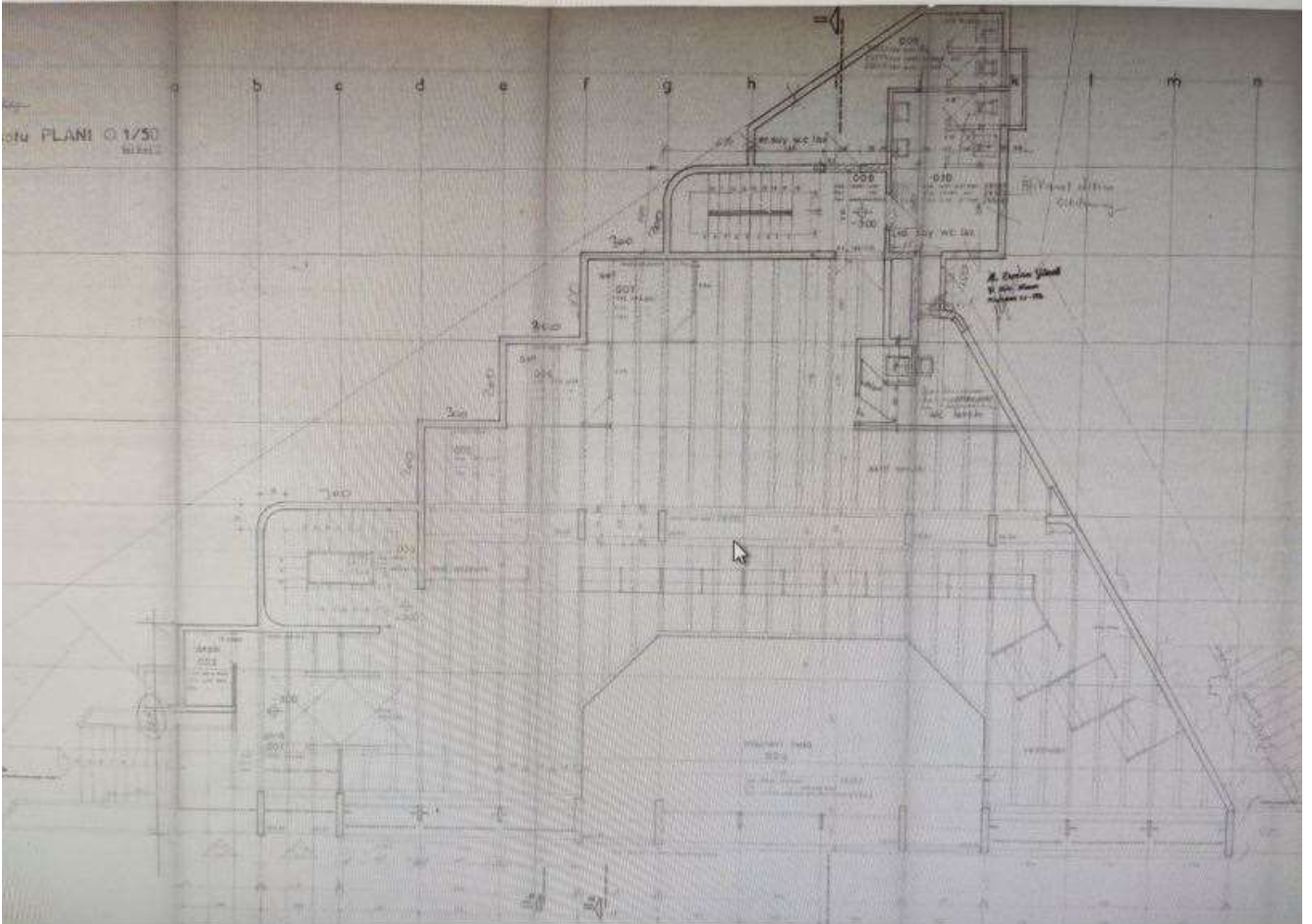
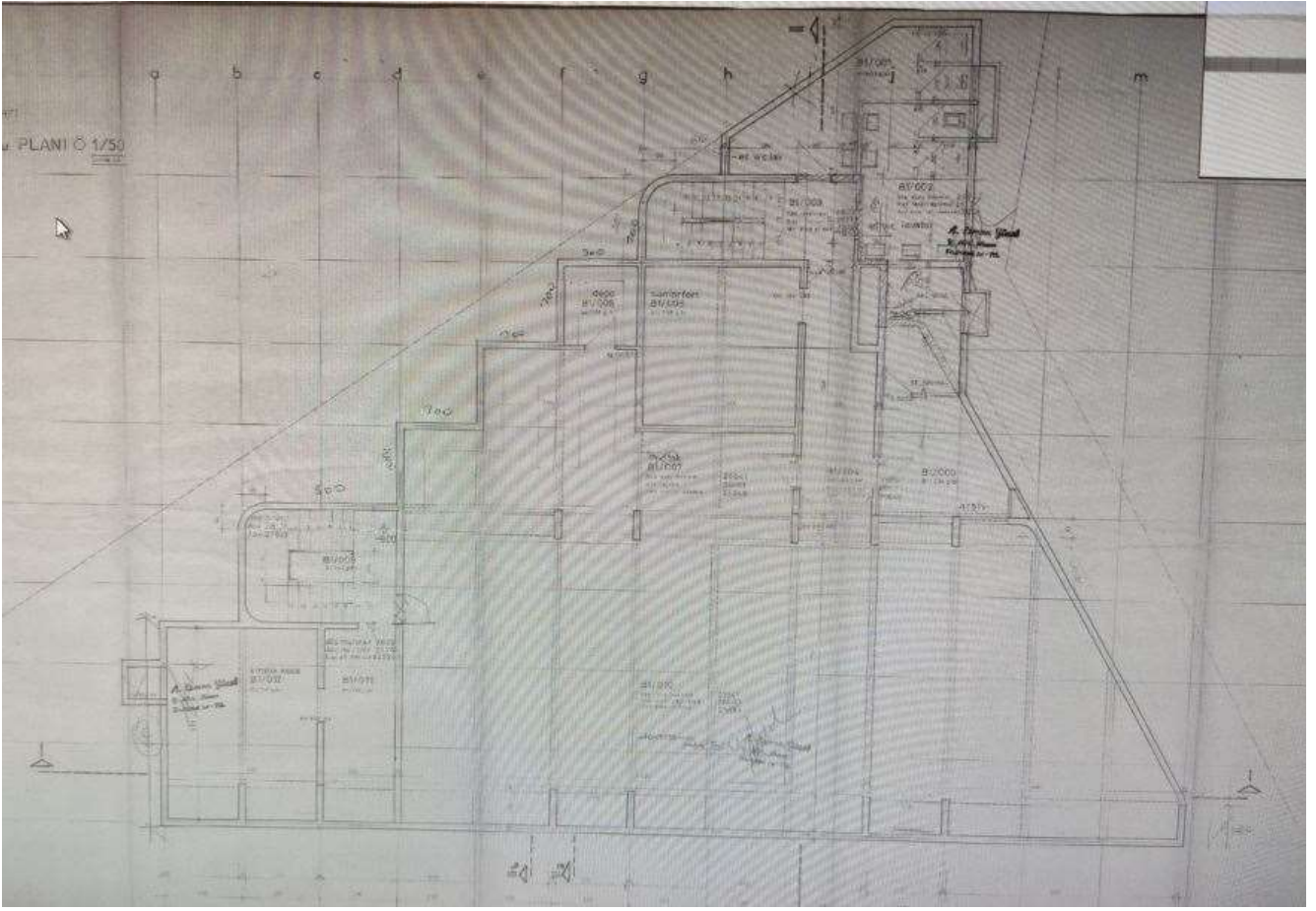
Bilgilerinizi rica ederim.

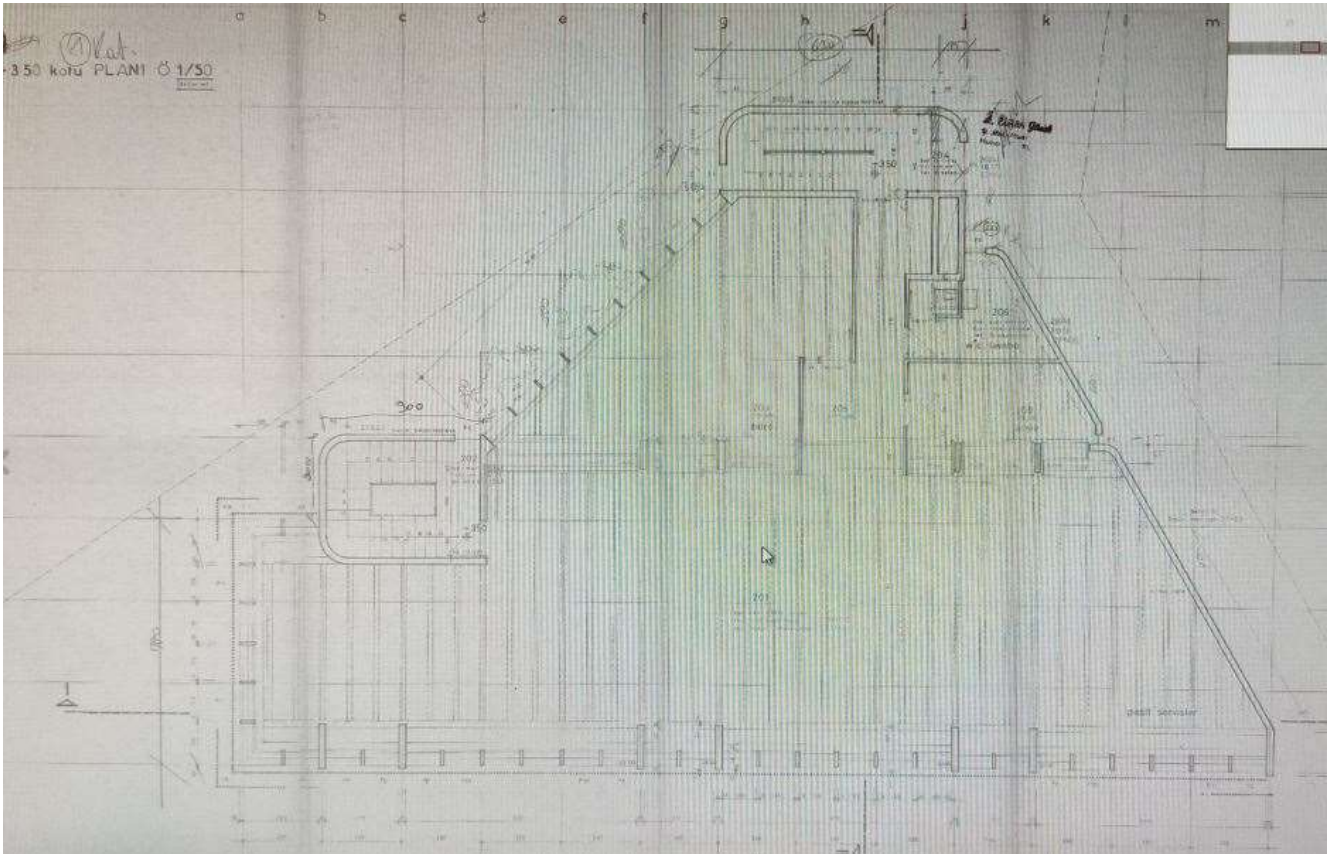
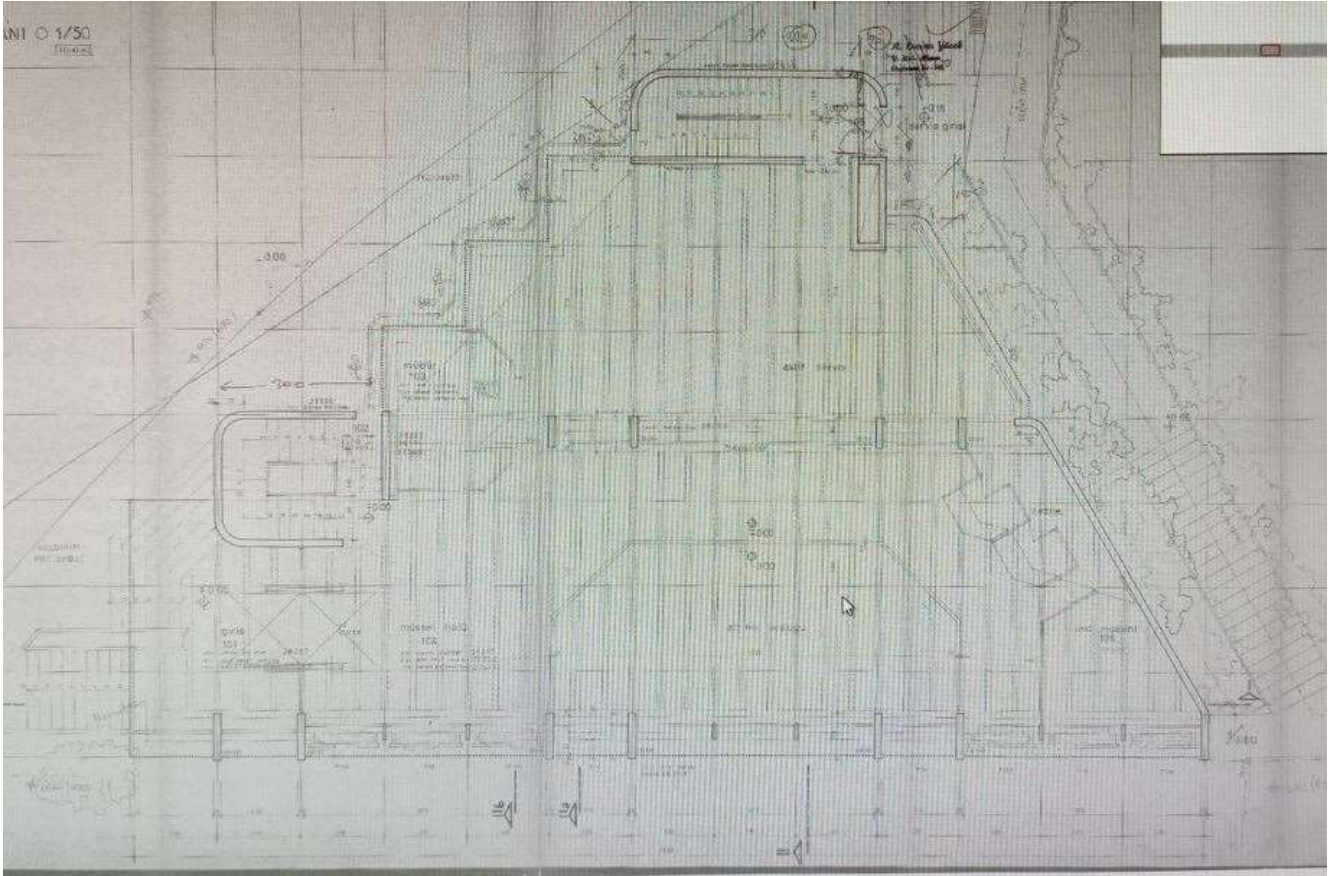
Yener USTABAŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü
e-imza

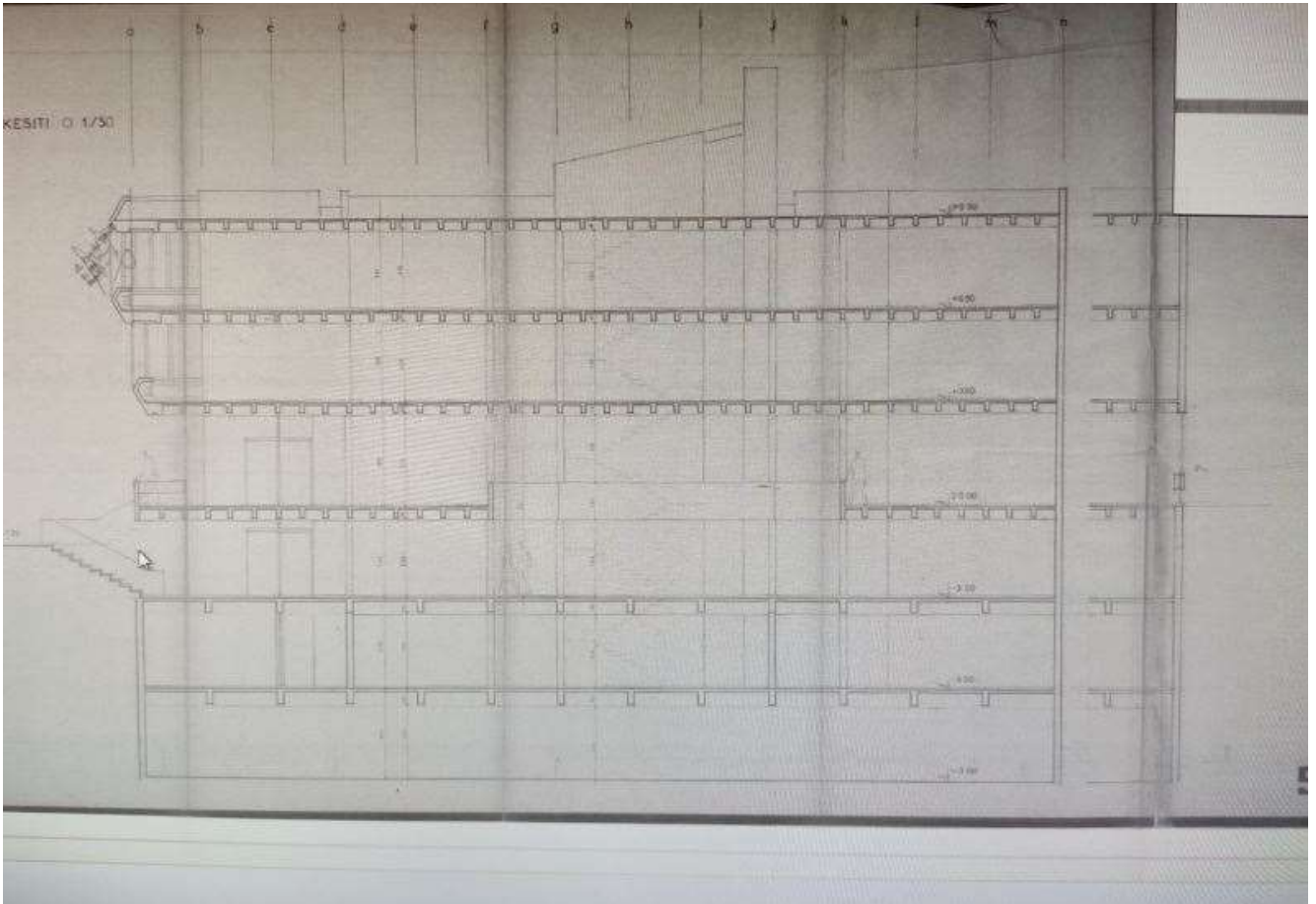
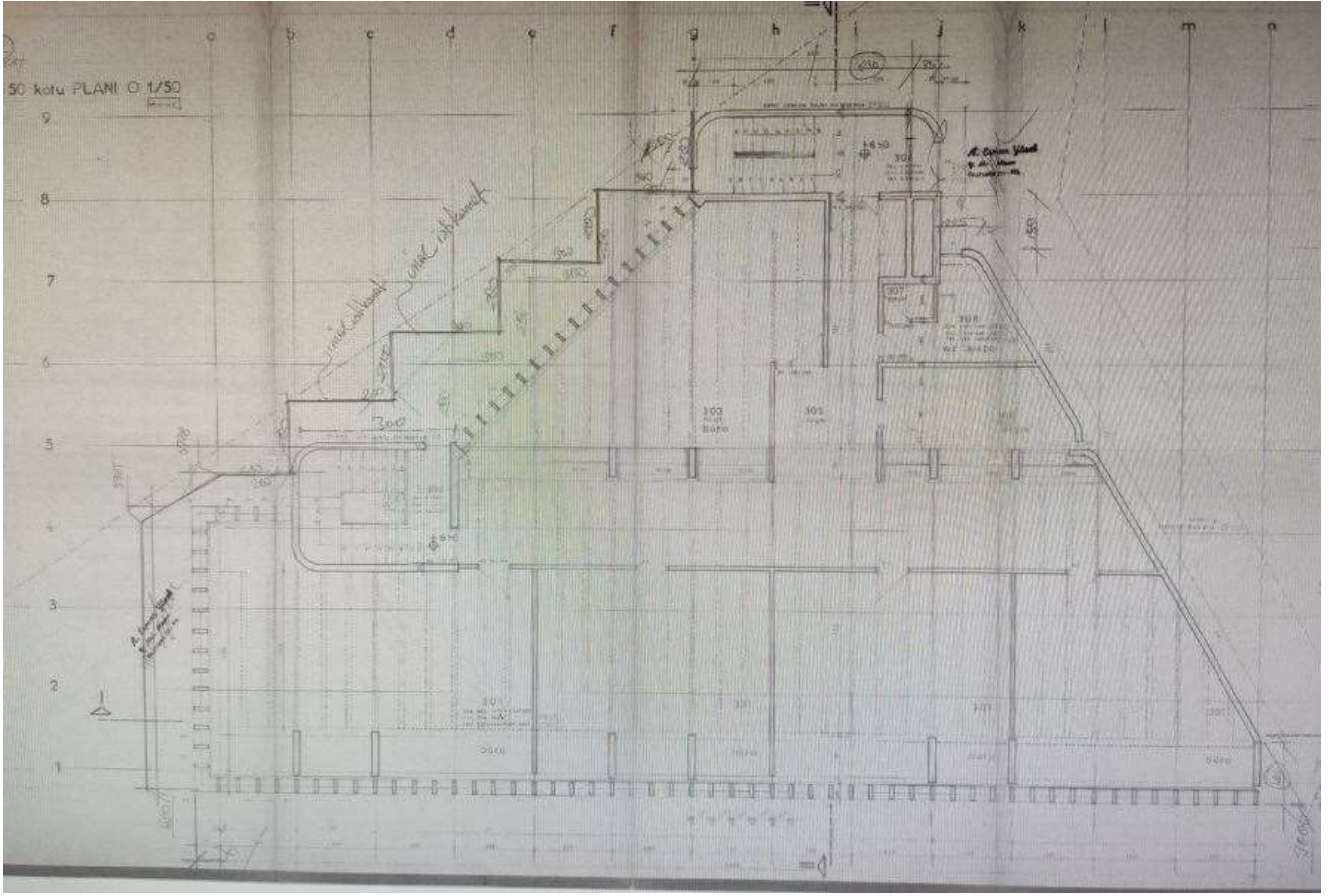
PROJE FOTOĞRAFLARI

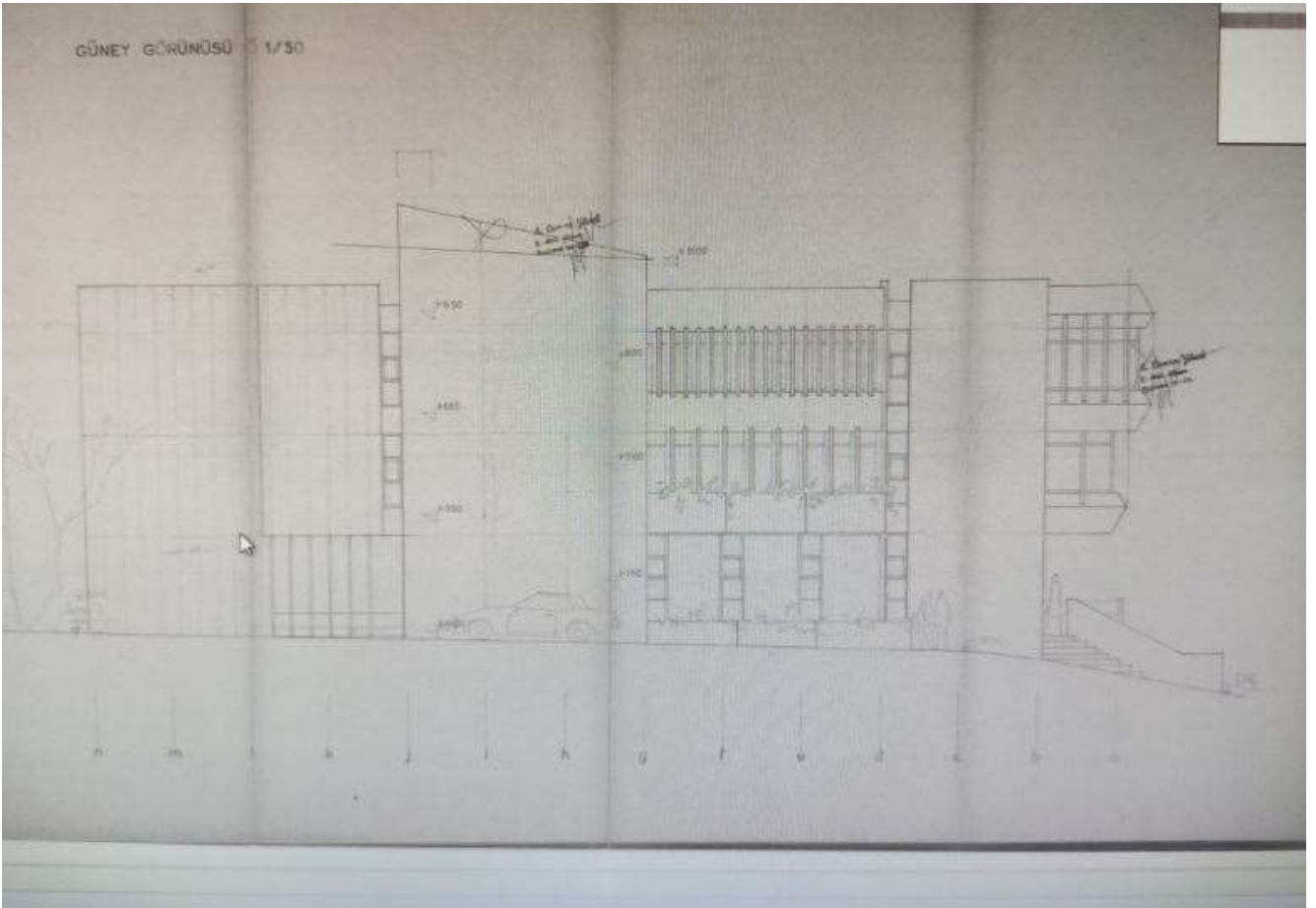
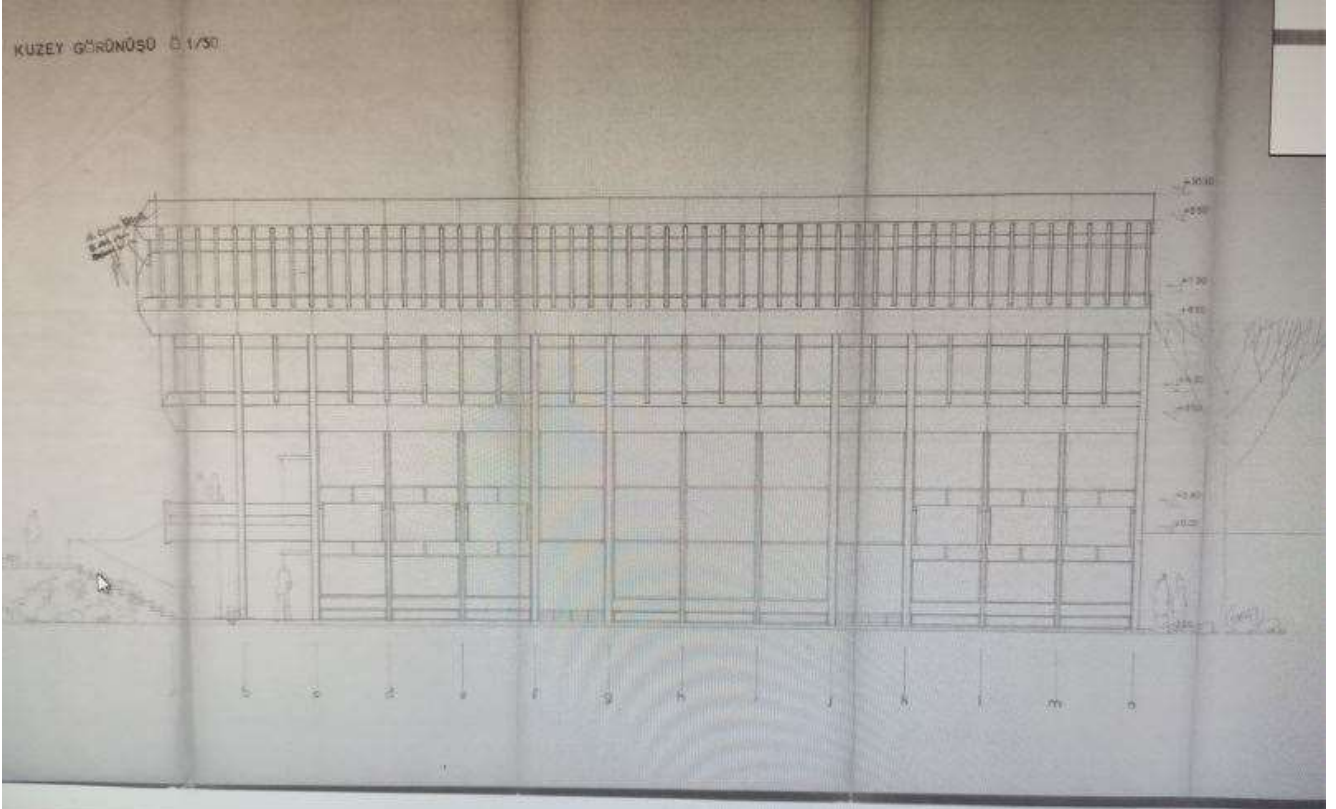












YAPI RUHSAT BELGESİ

İSTANBUL BELEDİYESİ (Yeni, İktisadî, Tadilat İşleri İçin Geçerlidir)
YAPI İZİN BELGESİ
RUBRİK İZİN BELGESİ (Yapı Ruhsatı)

Bu YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Ruhsatı) İnşaat için verilmiş olup, inşaat sürerken EKİLENEBİLİR YAPILARIN YERİNDE BULUNDURULACAKDIR.

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi) 10649
Sema Mahallesi : 1744 - Galatasaray Mah. Millet Caddesi No: 2 AKGARAY
İnşaatın Mevki No: ...
Kadastral : Parsel No: 244 Ada : 1963 Parsel : 3

BÖLÜM II - Yapının sınıftan ve izni durumları :
A. Yapı sınıftan Adı, Boyutu : A. Saksı DİMAG
Ozellikler No, Adresi : Kısımlar Caddesi No: 2/10
İnşaat alanı ve ya kat yüksekliği : 2,10 m.
Yapı kooperatifleri, sınıfları : 76. Saksı Bölgesi
Şehircilik veya Kurum, inşaat : 30.10.12
Yapı Müdürlüğü ta- Adı, Boyutu :
rahsatından yararlanacak inşaat : AÇIKLIK

B. Yapı no- Adı ve Boyutu : A. Saksı DİMAG
Sınıftan- Uzunluk ve Eklil No. : 1. Mimarlık - 1/10
İnşaatın Bel. No : 4/165 Mimarlık No : 7/10
Alanın Adresi : Kısımlar Caddesi No: 10/1

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamelerinin kapsamı :
1 - Yeni yapı için verilmiştir. RÖZ
2 - Eski veya yapı değişikliği için verilmiştir.
3 - Tesisat için 4 - Tadilat için verilmiştir.
5 - Saksı ruhsatı için verilmiştir.

BÖLÜM IV - Yapının inşaat alanı ve yapılaşma oranları :

Yapı No	YERİNDE		YERİNDE	
	Tarihi	No.lu	Tarihi	No.lu
Kapalı Alan	16.6.80	3018	Tağı	
Saksı Alanı			Çok	
Elektrik			Sırtak	
Kalorifer			Kat içi	
Asansör			İnşaat	

BÖLÜM V - Yapının kat ve yükseklikleri :

Kullanım Amacı	Kat Sayısı	Kullanım Amacı	Kat Sayısı	NOT
1. AY APARTMAN Daire No.lu (.....)		1. Emeklilik		
2. Dış mekânlar (.....)		2. Oturma		
3. İşyeri (.....)		3. Ofis		
4. İşyeri (.....)		4. Daire		
5. Garaj, hangar (.....)		5. Daire		
6. Fabrika Atölyesi (.....)		6. Daire		
		TOPLAM	2163	

BÖLÜM VI - Yapının yapılaşma oranları ve diğer bilgiler :

a) İnşaat alanı	<input type="checkbox"/>	Dolgu yapılmış alan :
İnşaat alanı	1. Daire, diğer işyeri	
1. Çelik	<input type="checkbox"/>	2. Betonarme
2. Betonarme	<input checked="" type="checkbox"/>	3. Betonarme
3. Alüminyum	<input type="checkbox"/>	4. Taş, kerpiç
4. Diğer	<input type="checkbox"/>	5. Alüminyum

BÖLÜM VII - Yapının yapılaşma oranları ve diğer bilgiler :

Kat Sayısı	Yapılaşma Oranı (%)	Kullanım Amacı	Yapılaşma Oranı (%)	NOT
1. AY APARTMAN Daire No.lu (.....)	2163	1. Emeklilik		
2. Dış mekânlar (.....)		2. Oturma		
3. İşyeri (.....)		3. Ofis		
4. İşyeri (.....)		4. Daire		
5. Garaj, hangar (.....)		5. Daire		
6. Fabrika Atölyesi (.....)		6. Daire		
		TOPLAM	2163	

BÖLÜM VIII - Belediyeye gelmiş ve yapılacak diğer çalışmalar :

Çalışma Adı	Lira	Kr.
1) Köprü :		
2) Su yolları :		32.520
TUPLAM :		32.520

Yapının yeri (Adresi), sınıfları ve izni alanları ...
İNŞAAT RUHSATI (YAPI İZİN BELGESİ) 1606 Sayılı İmar Kanununun 1. maddesinde göre ...
İnşaat ruhsatı ve davasına göre, ...
İnşaatın, inşaat ruhsatına göre ...
İnşaatın, inşaat ruhsatına göre ...

BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMZA
BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMZA
BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMZA
BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMZA
BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMZA

AHMET YILMAZ
AHMET YILMAZ
AHMET YILMAZ
AHMET YILMAZ
AHMET YILMAZ

İSKAN BELGESİ

FATİH MEBLİK İLÇE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE PLANLAMA MD. LOGO

HİZMET
BİNASI

Y.C
Yapı Sahibi : ZİRAAT BANKASI

Müracaat Tarihi : 15.2.1985

Sayı : 85/1401

Muayene Tarihi : 1.3.1985

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının Adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tesisat Proje tasdik. tar. No.	Mimari Proje tasdik. tar. No.	Yapı Ruha- tarifi, no.
ÇAKIRBAĞI Mah. MİLLİET Cad.	214	1763	3	75/27328 85/2353	80/3718	83/1-46
Yukarıda adresli yapıyla yerde bulunan 1.000 m ² Bodrum+İkinci Bodrum +Birinci Bodrum+Kasın+İki normal katlı binanın tematazması, yapı dair rapordur. Üçüncü Bodrum katında; Su+İnak+İnakit deposu vardır. İkinci Bodrum katında; Bankaya ait arşiv+Depo+Kiralık Kasa+We+Lavo- be vardır. Birinci Bodrum katında; Müğteri holu+Bankaya ait mahaller vardır. Normal katlarda; Bankaya ait mahaller vardır, banka tek bağımsız bulunur. NOT: Bina kapalıdır.						

Yukarıda açık adresli yapı yapının mahallinde yapılan kontrolden İmar Mevzuatına ve tesisatın Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.

İşbu rapor tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

Fen Elemanları

Tek. EL

Tek. EL

Tek. EL

Tek. EL

Sağlık Elemanı
Doktor

A. KOPUR

O. BAYRAKAL

H. REŞİTİK

K. SUNAR

M. Şenay GENÇ

Harçlar :

Tutarı :

İskan Harcı :
İşgaliye Harcı :
İşgaliye %50 Zam Harcı :
İşgaliye %50 Kusur Harcı :
Tek. El. Harcı :
Asansör Harcı :
Kalorifer Harcı :
Havalandırma Harcı :
Kilna Harcı :
Elek. Tes. Harcı :
Sahhi Tes. Harcı :
Yakıt Tankı :

19.512

1.000

53.000
68.700
30.000

1.000

Toplam : 167.212

R. Tasdik
Etilik Alan Vaziyet 29.3.1985 gün ve
2966 sayılı ile Edilmiştir.

İskan Harcı tutarı olan ...167.212... TL. 15.../3.../1985... tarih No.lu makbuz
ile tahsil edilerek yapı kullanma izni verilmiştir.

125554/6124

Şef

Md. Mua.

Müdür

Bank. Yrd.

Belediye Başkanı

Y. ÇAPAR

H. YAĞAR

H. AKUJAY

Yetkin ÇUNUÇ

26 Mart 1985

TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

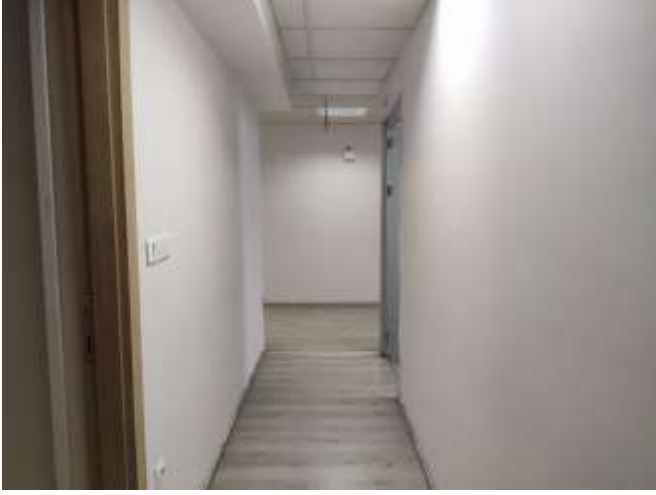






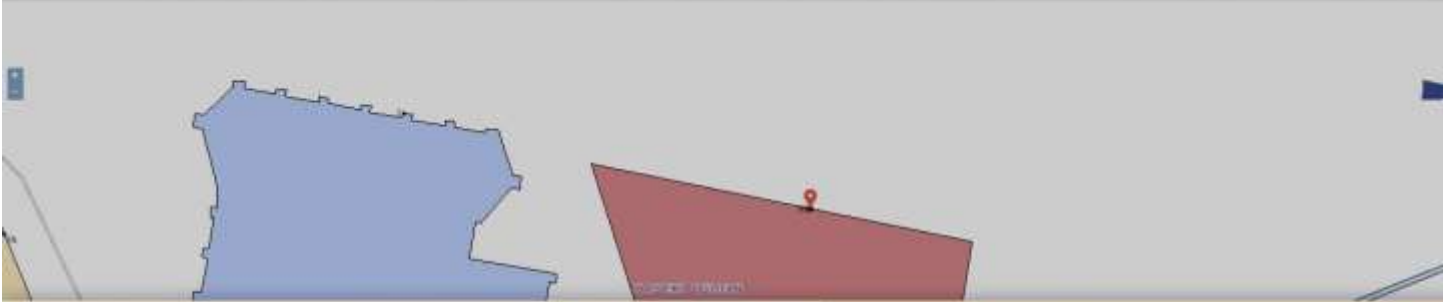







UAVT KODU

İSTANBUL / FATİH / HASEKİ SULTAN MAHALLESİ / TURGUT ÖZAL MİLLET (Cadde) / 5/2 - İşyeri - Bina Tali Giriş - Bilinmeyen / Kullanım Amacı : Banka Şubesi - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen



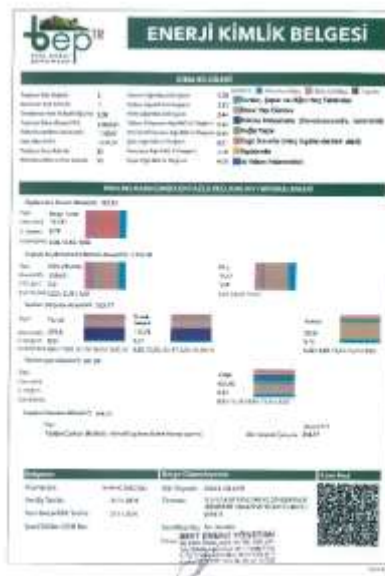
Numarataj Bilgileri								Bağınmaz Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
42636896	1763	8	-	-	Bina Tali Giriş	-	-	5/2	1391603097	-	Banka Şubesi	Özel	Bilinmeyen	-

İSTANBUL / FATİH / HASEKİ SULTAN MAHALLESİ / CERRAHPAŞA (Cadde) / 2 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen



Numarataj Bilgileri								Bağınmaz Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
45262825	1763	8	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	2753257043	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-

ENERJİ KİMLİK BELGESİ




Tarih : 09.11.2013 No : 402479

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (SPT-1/07-128.7) uyarınca

Fahri KÜRÜMLÜ

Gayrimenkul Değerleme Lisansına almaya hak kazanmıştır.


Genel Başkanlık
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (Y)


Tarih : 09.11.2013 No : 402479

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatma BİRKAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

T.C. GAZİANTEP 4. NOTERLİĞİ
İncilipinar Mah. Sait Sayın İş Mrk.
Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel: 0342 216 21 90 - Faks: 0342 21 80 80

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ 18501

SURET Tarih : 19.03.2012 No : 401970

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

İbrahim Cihan KURTULAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN


T.C. Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ 2007


Gaziantep
Yeminli
Ahmed

25 Mayıs 2012

İçin Suret İbraz Edilen



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.02.2019

Belge No: 2019-01.1029

Sayın Fahri KÜRÜMLÜ

(T.C. Kimlik No: 55441397042- Lisans No: 403536)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.10.2019

Belge No: 2019-01.1799

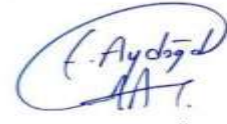
Sayın Fatma BİRKAN

(T.C. Kimlik No: 33139765366 - Lisans No: 402479)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.11.2019

Belge No: 2019-01.2224

Sayın İbrahim Cihan KURTULAN

(T.C. Kimlik No: 51436448218 - Lisans No: 401970)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



SERTİFİKA

**DÜZEY GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.**

ATATÜRK MAH. ATATÜRK BUL. AHMET BAĞCIYAN İŞ MERKEZİ NO:K/433-434 MERKEZ
ŞANLIURFA

ISO 9001:2015

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Bu belge ile atılmış olduğu sektöre ilişkin olarak geçen tescimlenen hizmetler ile gerçekleştirilen diğer tescimlenen hizmetler için TRB Değerleme Kuruluna başvurulan değerlendirilme ve tescim için uygun olduğu yazılarak bu belgeye ait olan sertifikaya ilişkin olarak aşağıdaki belirtilmiştir. Ayrıca bu belgeye ilişkin olarak TRB Değerleme Kuruluna başvuru ve tescim için gerekli olan belgilerin tamamını aşağıdaki belirtilen şekilde göndermek gerekmektedir.

Sertifika No : 120-02-014
Ticari Tarih : 02.11.2019
Sertifika Türü : ISO 9001:2015
Sertifika Önceliği : F.Y.V.1.10
Belge No : 120



Kemal Mızdır



Revizyon 12 | 2019 | Sertifikasyon Kurumu
Ticari: 00012041500001 No: 00012041500001-00012041500001 | Etiler/İstanbul/Türkiye