

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ YENİ
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET BEŞ KATLI BETONARME
İŞYERİ VE ARSASI NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 02.11.2020 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 03.11.2020 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 28.12.2020 |
| RAPOR TARİHİ | 31.12.2020 |
| REVİZE RAPOR TARİHİ | 05.08.2021 |
| RAPOR NO | AGY-2010076-REV |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| DEĞERLEME KONUSU | ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ YENİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET BEŞ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI |
| DEĞERLEME ADRESİ | YENİ MAHALLESİ İSMET PAŞA CADDESİ NO: 41 ALTINORDU/ORDU |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) |
| RAPORUN KAPSAMI | Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Ruhsat - Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 5** - Tapu Belgesi (kopya)
- Ek 6** - Mimari Projeler
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet beş katlı betonarme işyeri nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için AGY-2010076 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Metin EVLEK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 21.12.2018 tarih ve AGY-1810154 numaralı değerlendirme raporu ve 30.12.2019 tarih ve AGY-1910092 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|--|---|---|
| Rapor Numarası | AGY-1810154 | AGY-1910092 | AGY-2010076 |
| Rapor Tarihi | 21.12.2018 | 30.12.2019 | 31.12.2020 |
| Rapor Konusu | 1 ADET BEŞ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI | 1 ADET BEŞ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI | 1 ADET BEŞ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI |
| Raporu Hazırlayanlar | Kemal ÇOLPAN- (Lisans No: 408093) Eren KURT - (Lisans No: 402003) | Metin EVLEK- (Lisans No: 402617) Eren KURT - (Lisans No: 402003) | Metin EVLEK- (Lisans No: 402617) Eren KURT - (Lisans No: 402003) |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 4.940.000 TL. | 5.284.000 TL. | 5.800.000 |

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

| 238 ADA 37 PARSEL | |
|-------------------|--|
| İli | : ORDU |
| İlçesi | : ALTINORDU |
| Bucağı | : |
| Mahallesi | : YENİ |
| Köyü | : |
| Sokağı | : |
| Mevkii | : |
| Pafta No | : 23 |
| Ada No | : 238 |
| Parsel No | : 37 |
| Alanı | : 112,80 m2 |
| Vasfı | : 5 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası |
| Sınırı | : PLANINDADIR |
| Tapu Cinsi | : ANA GAYRİMENKUL |
| Sahibi | : ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1) |
| Hisse Oranı | : TAM |
| Yevmiye No | : 20053 |
| Cilt No | : 19 |
| Sayfa No | : 1856 |
| Tapu Tarihi | : 05.12.2013 |

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Takbis belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık süreçte mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Altınordu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 23.10.2020 Tarihli imar durum belgesine istinaden değerlendirme konusu 238 Ada 37 Parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam 5 kat ticaret alanında kalmaktadır.

Sit alanı, yeşil alan vb. faktörlerden etkilenmemektedir. Bahse konu parselin yola terki mevcut olup bu terkten mevcut bina etkilenmemektedir.

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Altınordu Belediyesinde: Değerleme konusu taşınmazın, imar arşiv dosyasında 19.06.2014 tarih ve 6/28 sayı ile yol kotu altı 1 ve yol üstü 5 kat için 704 m2 alan için Yapı Ruhsatı görülmüştür. Taşınmaza ait ilgili Belediyede yapılan incelemeler de 20.10.2015 tarih ve 10/70 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. İskan Belgesi yol kotu altı 1 ve yol üstü 5 kat için 704 m2 inşaat alanı 3B yapı grubu 1 adet işyeri için verilmiştir.

Söz konusu ruhsata esas üzerinde 18.06.2014 tarihli Mimari Projesi incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir cezai tutanak, encümen ve yıkım kararı ya da olumsuz zabıta rastlanılmamıştır. Taşınmazın mimari projesine göre bodrum kat merdiven kovası dahil brüt 112 m2 alan sahip olup 7 adet müştemilat, asansör boşluğu, yangın merdiveni olarak projelendirildiği, zemin kat merdiven kovası dahil brüt 112 m2 alana sahip olup 1 adet işyeri, bina girişi, yangın merdiveni ve asansör boşluğu olarak projelendirildiği, 1. normal kat, 2. normal kat, 3. normal kat ve 4. normal katların her biri 120 m2 alana sahip olup tüm katlarda işyeri, asansör boşluğu ve yangın merdiven kovası bulunmaktadır. Çatı katta ise makina dairesi, açık teras ve asansör kumanda odası bulunmaktadır. Taşınmazın toplam yasal ve mevcutta 704 m2 alana sahiptir.

| RUHSAT BİLGİLERİ | | | | | |
|------------------|------|--------------------|--|-----------------------|-------------|
| Tarih | Sayı | Niteliği | Veren Kurum/ Ruhsat Türü | Alanı | Yapı Sınıfı |
| 19.06.2014 | 6/28 | Apatman ve iş yeri | Altınordu Belediyesi- Yeni Yapı Ruhsatı | 704,00 m ² | III B |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | |
|--------------------------------------|-------|--------------------|--|-----------------------|-------------|
| Tarih | Sayı | Niteliği | Veren Kurum/ Ruhsat Türü | Alanı | Yapı Sınıfı |
| 20.10.2015 | 10/70 | Apatman ve iş yeri | Altınordu Belediyesi- Yeni Yapı Ruhsatı | 704,00 m ² | III B |

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Söz konusu ruhsata esas üzerinde 18.06.2014 tarihli Mimari Projesi incelenmiştir. Taşınmazın mimari projesine göre bodrum kat merdiven kovası dahil brüt 112 m2 alan sahip olup 7 adet müştemilat, asansör boşluğu, yangın merdiveni olarak projelendirildiği, zemin kat merdiven kovası dahil brüt 112 m2 alana sahip olup 1 adet işyeri, bina girişi, yangın merdiveni ve asansör boşluğu olarak projelendirildiği, 1. normal kat, 2. normal kat, 3. normal kat ve 4. normal katların her biri 120 m2 alana sahip olup tüm katlarda işyeri, asansör boşluğu ve yangın merdiven kovası bulunmaktadır. 4. normal katta projede görünen lavabo-WC bölümleri bulunmaktadır. Çatı katta ise makina dairesi, açık teras ve asansör kumanda odası bulunmaktadır. Taşınmazın toplam yasal ve mevcutta 704 m2 alana sahiptir. Ancak taşınmazın iç dekrasyonunda bodrum katta müştemilatlar yerine ofis, soğuk hava deposu ve depo amaçlı alanlar yapıldığı kullanım alanında herhangi bir farka rastlanmadığı görülmüştür. Ayrıca zemin katta proje de görünmeyen mutfak bölümü inşa edildiği görülmüştür.

"Yapılan tespitlerde parsel üzerinde yer alan yapının tüm evraklarının eksiksiz ve tam olduğu, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olduğu ve cins tashihiinin de yapılmış olduğu görülmüştür. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz Yapı Ruhsatı alınmış, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, niteliği " 5 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" olarak cins tahsisi yapılmış olup mevzuat gereği alınması gerekli tüm belge ve izinlerin eksiksiz alınarak yasal süreç tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetim hizmeti, Ar-fen Yapı Denetim LTD.ŞTİ. Tarfından verilmiştir.
AR-FEN Yapı Denetim Hizmet Limited Şirketi Adres Bilgisi: BAHÇELİEVLER MAH.295.SOKAK
NO:17 ORDU

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Ordu İli, Altınordu İlçesi, Yeni Mahallesi İsmet Paşa Caddesi üzerinde 41 dış kapı numaralı, 238 ada 37 parselde kâin 112,80 m² alanlı yüzölçüme sahip "BEŞ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI" nitelikli bina ve arsasıdır. Parsel İsmet Paşa Caddesi ve 308 Sokak kesişiminde konumlu köşe parseldir. Parsel dikdörtgen vari biçimindedir. Hafif eğimli arazi üzerinde yer almaktadır. Taşınmaza yakın konumda bölgenin ana arterlerinden olan Kahraman Caddesi yer almaktadır. Konu taşınmaz trafiğe kapalı sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresi ticari olarak gelişme göstermiş olup, alt katlar dükkan üst katlar ofis olarak kullanılan 5-6 katlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmaza yakın konumda Atatürk Ortaokulu, Altınordu Mesleki Teknik Lisesi yer almaktadır. Altınordu Otobüs Garına yaklaşık 650 m mesafede yer almaktadır.

Parsel üzerinde resmi evraklarına ve fiili duruma istinaden bodrum + zemin+ 4 normal kat + çatı kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşan bina yer almaktadır. Halihazırda bina dekore edilmiştir. Binanın bodrum, zemin, 1. normal, 2. normal, 3. normal, 4. normal katında ve çatı katında kafeterya kullanımına uygun olarak düzenlemeler yapıldığı tespit edilmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Ordu İli, Altınordu ilçesi Yeni Mahallesi'nde yer alan İsmet Paşa Caddesi üzerinde, Yeni Mahalle İş Bankasına 15 m mesafede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle zemin katları ticari fonksiyonlu konfeksiyon, lokanta, vb. tarzda kullanılmakta olup üst katlarda konut-cafe-nadiren ofis karma kullanımının gözlemlendiği bitişik düzende inşa edilmiş 5-6 katlı yapılar yer almaktadır. Taşınmaz Altınordu İlçesinin en prestijli, trafiğe kapalı 2. caddelerinden birinde İsmet Paşa Caddesine cepheli olup kent ölçeğinde bilinen bir nirengi noktası niteliğindedir.

Yakın konumda nirengi noktaları olarak Yeni Mahalle Polis Karakolu, Atatürk İlköğretim Okulu, Yeni Mahalle İş Bank Şubesi, İlçe Şehir Otagarı, Altınordu Belediyesi ve ticari amaçlı kullanılan çeşitli dükkanlar bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Yeni Mahallesi merkezinde trafiğe kapalı bölgenin en bilinen caddelerinden biri olan İsmet Paşa caddesi üzerinde yer almakta olup bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile bu caddeye yakın olan Kahraman Sağra Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmiş olan ve tercih edilen nitelikli bir Ticaret alanı niteliğinde olup her türlü altyapısı tamamlanmış durumdadır.

Toplu taşıma alternatifleri ve özel araçlarla taşınmazın bulunduğu noktaya rahatlıkla ulaşılabilmektedir. Değerleme konusu bina şehir merkezinde merkezi bir noktada yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede caddenin trafiğe kapalı olmasından dolayı yaya yoğunluğunun çok olduğu, ticari faaliyetin yüksek olduğu bölgedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Ordu İli, Altınordu İlçesi, Yeni Mahallesi, İsmet Paşa Caddesi üzerinde kayıtlı 238 ada 37 parsel nolu 112,80 m² yüzölçüme sahip BEŞ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz Burger King Fastfood Restorant olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaza ait 18.06.2014 tarihli Mimari Projesi incelenmiştir. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre Bodrum + Zemin + 4 Normal kat + Çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın mimari projesine göre bodrum kat merdiven kovası dahil brüt 112 m2 alan sahip olup 7 adet müstemilat, asansör boşluğu, yangın merdiveni olarak projelendirildiği, zemin kat merdiven kovası dahil brüt 112 m2 alana sahip olup 1 adet işeri, bina girişi, yangın merdiveni ve asansör boşluğu olarak projelendirildiği, 1. normal kat, 2. normal kat, 3. normal kat ve 4. normal katların her biri 120 m2 alana sahip olup tüm katlarda işyeri, asansör boşluğu ve yangın merdiven kovası bulunmaktadır. 4. normal katta projede görünen lavabo-WC bölümleri bulunmaktadır. Çatı katta ise makina dairesi, açık teras ve asansör kumanda odası bulunmaktadır. Taşınmazın toplam yasal ve mevcutta 704 m2 alana sahiptir. 4.Normal kat üzerinde yaklaşık 82 m2 teras alanı bulunmaktadır. Ülke genelinde yaşadığımız Coronavirus (Covid-19) salgın tehlikesi sebebiyle taşınmazın iç dekorasyon özellikleri AGY-1910092 rapora belirtilmiş olan bilgiler beyan edilmiştir. Taşınmazın iç dekrasyonunda bodrum katta müstemilatlar yerine ofis, soğuk hava deposu ve depo amaçlı alanlar yapıldığı kullanım alanında herhangi bir farka rastlanmadığı görülmüştür. Zemin katında mutfak - servis alanı normal katlarında restoran- cafe tarzı yapılanma bulunmaktadır. Taşınmazın iç mahallinde projesinden farklı olarak kullanım amacına göre bölümlendirmeler oluşturulmuştur.

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

| ALAN BİLGİLERİ | | | | | | |
|----------------|---------------|------------------------|---|------------------------|---------------------------|------------------------|
| KATLAR | KAT ALANLARI | | KAT BAZINDA KİRALANABİLİR-SATILABİLİR ALANLAR | | KAT BAZINDA ORTAK ALANLAR | |
| Bodrum kat | 112,00 | .-m ² | 102,00 | .-m ² | 10,00 | .-m ² |
| Zemin kat | 112,00 | .-m ² | 102,00 | .-m ² | 10,00 | .-m ² |
| 1. Normal Kat | 120,00 | .-m ² | 110,00 | .-m ² | 10,00 | .-m ² |
| 2. Normal Kat | 120,00 | .-m ² | 110,00 | .-m ² | 10,00 | .-m ² |
| 3. Normal Kat | 120,00 | .-m ² | 110,00 | .-m ² | 10,00 | .-m ² |
| 4. Normal Kat | 120,00 | .-m ² | 110,00 | .-m ² | 10,00 | .-m ² |
| Toplam | 704,00 | .-m² | 644,00 | .-m² | 60,00 | .-m² |

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Ülke genelinde yaşadığımız Coronavirus (Covid-19) salgın tehlikesi sebebiyle taşınmazın iç dekorasyon özellikleri AGY-1910092 rapora belirtilmiş olan bilgiler beyan edilmiştir. İç mekanda bodrum katta zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı olup tavanları sıva üzeri boyalıdır. Diğer tüm katlarda iç merdivenler dekoratif taş kaplamalı, işyerlerin zeminleri seramik, duvarları sıva üzeri boyalı ve tavanları asma tavanlıdır. Lavabo-Wc bölümlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, tavanları sıva üzeri boyalıdır. İç bölümlerde kapılar kısmen otomatik kapı, kısmen amerikan panel kapılıdır. Taşınmaz Fastfood Restorant olarak kullanılmakta olup kullanım amacına göre dizayn edilmiştir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21.

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

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ordu İli

Doğu'da Giresun, Batı'da Samsun, Güney'de Sivas ve Tokat, Kuzey'de Karadeniz ile çevrilidir. Doğu Karadeniz Bölgesinin kapısı konumundaki Ordu ili, doğa güzellikleri, bitki örtüsü, mavi ve yeşilin kucaklaştığı kıyıları, koy ve kumsalları, hemen kıyı şeridinden başlayan dağları, yükseltilerindeki uçsuz bucaksız ve birbirinden güzel yaylaları ile tarihin yanı sıra kültür ve doğa turizminde de geleceği parlak bir şehirdir.

100 km.lik kıyı şeridi bulunan Ordu ili'nin 60 km.lik kıyı bölümü kumsallardan oluşmaktadır. Bu özelliği ile diğer Karadeniz illerinden farklı bir yapıya sahiptir.

Yörenin dağlar ve ormanlar ile kaplı olması, zengin florası ve sukuneti ziyaretçiler için çekici bir özellik olarak kabul edilmektedir. Ordu ilinin sosyal ve kültürel yapısı, turizmin gelişmesi için de oldukça uygundur. Henüz doğallığını koruyan ve diğer illere göre bozulmamış kıyılarımız, deniz turizmi potansiyelimizi oluşturmaktadır. Kıyıya paralel uzanan dağlar, iklim ve bitki örtüsü bakımından İl'i birbirinden farklı iki kesime ayırmıştır. Kıyı kesiminde yazları serin, kışları ılık, her mevsim yağışlı tipik Karadeniz iklimi hüküm sürerken, iç kesimlerde ise yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlı olan karasal iklim özelliklerinin etkili olduğu görülmektedir. Ordu, Batı Karadeniz'den daha fazla, Doğu Karadeniz kıyı şeridinden biraz daha az yağış alır. Yıllık ortalama yağış miktarı kıyı kesiminde 1034,5 mm, iç kesimlerde ise 860 mm. dolaylarındadır. Senenin ortalama olarak 157 günü yağışlı geçmektedir. Sahil boyunca bölgede kurak geçen hiçbir aya tesadüf edilmez. Yıllık kuraklık indisi çok nemli sınıfına girer.

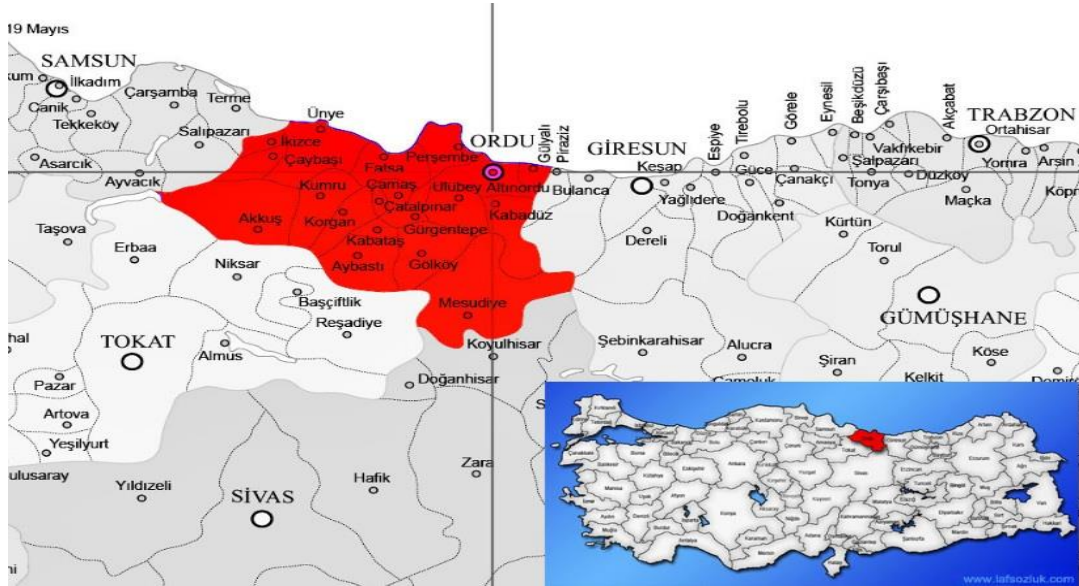
Bitki örtüsü de aynı şekilde çok nemli orman sınıfına girer. Nemli sahalar doğuya doğru gidildikçe artar. Yıllık ortalama sıcaklık 14,3 °C, ortalama nisbi nem % 74,7, ortalama deniz suyu sıcaklığı 15,4 0C ve ortalama güneşli gün sayısı 58 gündür. En sıcak ay Ağustos, en soğuk ay Ocak ayıdır. Tespit edilen en yüksek sıcaklık 1994 yılı Haziran ayında 37,3 °C'dir. En düşük sıcaklık 1976 yılı Şubat ayında - 6,7 °C' dir. Uzun yıllar içerisinde ortalama olarak 9 donlu gün tespit edilmiştir. Kar yağışı kıyılarda çok azdır ve yerde kalma süresi kısadır. İç kesimlerde ise kar yağışı daha yoğundur ve kış mevsimi uzun sürer. İlimizin bitki örtüsü, iklim özellikleri ve yükseltiye bağlı olarak kıyı ile iç kesimler arasında farklılık göstermektedir. Bol yağış alan kuzey kesimi, kara ikliminin hakim olduğu güney (iç) kesimine göre bitki örtüsü bakımından oldukça zengin durumdadır. Arazi dağılımı içerisinde 202.893 hektar ile en büyük alanı kaplayan ormanlar İlimiz topraklarının % 34'ünü oluşturmaktadır. Kıyıda 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda İl ekonomisinin en önemli ürünü olan fındığın yetiştirildiği fındık bahçeleri hakimdir. Bununla birlikte fındık bahçeleri arasında mısır, patates ve diğer tarla ürünlerinin yetiştirildiği tarla arazileri ile kestane, kızılâğaç, gürgen, meşe, kayın, karaağaç ve akçaağaç türlerinden oluşan ormanlıklara da rastlanılmaktadır. 1.000 metrenin üzerindeki alanlar mera ve yaylaları oluşturmaktadır. Yayla kesimlerinde köknar, ladin ve sarıçam ağaçlarından oluşan orman öbekleri ve orman altı bitki türleri görülmektedir. 2.000 m. üzerinde ise genel olarak tüm Karadeniz Bölgesi'ne egemen olan alpin çayırıklar yer alır.

Ordu'nun İlçeleri: 2016 yılında TÜİK verilerine göre 19 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 741 mahalle bulunmaktadır. Akkuş, Aybast, Çamaş, Çatalpınar, Çaybaşı, Fatsa, Gököy, Gölyalı, Görgentepe, İkizce, Kabadüz, Kabataş, Korgan, Kumru, Mesudiye, Perşembe, Ulubey ve Ünye'dir.

Tuik 2019 verilerinin göre Ordu ili nüfusu 754.198 kişidir. Bunların 376.933 kişi erkek, 377.265 kişi, kadın nüfusu olarak belirtilmiştir.



Harita 1 -Ordu İli'nin Konumu



Harita 2 - Ordu'nun İlçelerinin Konumları

1991-2001 döneminde Ordu GSYİH'sının Türkiye GSYİH'sı içindeki payı yıllık ortalama % 0,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2001 yılında cari fiyatlarla 1 katrilyon 147 trilyon 500 milyar TL. GSYİH gelirine sahip olan ilimiz, Türkiye GSYİH'sı içinde % 0,6 paya sahip olmuştur. Ordu GSYİH'sının ekonomik yapıyı oluşturan 3 ana sektör (tarım, sanayi, hizmet) itibarıyla dağılımına bakıldığında ilimizin tarım ve hizmet sektörü ağırlıklı bir ekonomik yapıya sahip olduğu görülmektedir. İlimizde tarım faaliyetleri sahil şeridinde fındık, kivi ve mısır üretimi ile balıkçılık, iç kesimlerde ise hayvancılık ile tarla ürünleri ve yem bitkileri üretimi üzerinde yoğunlaşmıştır. 111.583 çiftçi sayısı ile Türkiye'de en çok kayıtlı çiftçinin bulunduğu il olan Ordu'da arazi yapısının ve iklim koşullarının tarla ve sebze tarımına uygun olmaması, fındığı başlıca geçim kaynağı durumuna getirmiştir.

4.1.2 - Altınordu İlçesi

Altınordu, 2013 yılında çıkarılan 6447 sayılı kanun ile Ordu ilinde büyükşehir belediyesi kurulması ve Ordu merkez ilçesinin kaldırılması sonucu ilçe oldu.

Karadeniz'in tarihi ve doğal güzellikleri ile göz dolduran ilçesi Altınordu, turizmin gözde mekânı olma yolunda emin adımlarla ilerliyor. Eşsiz doğası, bir birinden güzel dereleri, sahili, şeleleri, tarih ve kültür kokan sokakları ile ziyaretçilerini bekliyor. Altınordu'nun tanıtımı için önemli projelere imza atan Altınordu Belediyesi'nde yaptığı tanıtım çalışmaları ile bu tarihi ve doğal güzelliklerin gün yüzüne çıkması için bir birinden önemli çalışmalara imza atıyor.

Tuik 2019 verilerine göre Altınordu İlçesinin toplam nüfusu 217.640 Kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir.

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İş yerleri için bölgede genel olarak yaşanan otopark sorunu mevcuttur.
- * Coronavirus (Covid 19) salgın riski kapsamında taşınmazın iç mekan özellikleri görülememiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Doğrudan Kapitalizasyon (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaz ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
Binanın değerinin tespitinde
- Pazar Yaklaşımı yöntemi ve
- Doğrudan Kapitalizasyon (Gelir İndirgeme Yaklaşımı) Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

İŞ YERİ EMSALLERİ

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum ALINAN BİLGİ

ÇEVRE ESNAFI

Taşınmazın karşı binasında 65 m2 zemin 65 m2 asma kat ve 35 m2 bodrum katlı toplamda 165 m2 alanlı işyerinin aylık 12.500 TL. bedel ile kirada olduğu bilgisi alınmıştır.
Zemine indirgenmiş alanı: $65 \text{ m}^2 + (65 \text{ m}^2 \times 1/2) + (35 \text{ m}^2 \times 1/5) \approx 105 \text{ m}^2$ olarak zemine indirgenmiştir.
Yıllık Tahmini Kira Bedeli: $12.500 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay} : 150.000 \text{ TL}$
Taşınmazın Değeri: $150.000 \text{ TL} / 0,065 \text{ (kap. oranı)} : \approx 2.307.000 \text{ TL}$

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 105 .-M ² | 2.307.000 .-TL | 21.971 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 105 .-M ² | 12.500 .-TL | 119 .-TL/M ² |

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 554 7942511 ALINAN BİLGİ

DEMEX GAYRİMENKUL EMLAK

Taşınmaz ile aynı bölgede, ticari açıdan daha kötü konumda, (Kahraman Sağra Caddesi üzerinde) 40 m2 bodrum, 100 m2 zemin, 100 m2 asma kat toplam 240 m2 alanlı işyerinin pazarlıklı 1.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Bodrum Kat 1/5 oranında, Asma kat 1/2 oranında zemin kata etkisi bulunmaktadır. Zemine indirgenmiş alanı: 40 m2 alan üzerinden ($40 \text{ m}^2 \times 1/5 = 8 \text{ m}^2$), 100 m2 alan üzerinden ($100 \times 1/2 = 50 \text{ m}^2$) ~ 158,00 m2 olarak indirgenmiştir. Emsal taşınmaz taşınmaza göre çok daha kötü konumda şerefiyesi daha düşüktür.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 158 .-M ² | 1.000.000 .-TL | 6.329 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 552 2158152 ALINAN BİLGİ

KALE GAYRİMENKÜL

Taşınmaz ile aynı bölgede, ticari açıdan daha kötü konumda, ara sokakta 155 m2 beyan edilen 130 m2 olduğu düşünülen işyerinin pazarlıklı 850.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz taşınmaza göre çok daha kötü konumda şerefiyesi daha düşüktür.

| | | | |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|
| SATILIK | 130 .-M ² | 850.000 .-TL | 6.538 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum **LONCA GAYRİMENKUL**
TEL 1; 0 554 6428646

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı bölgede, ticari açıdan daha kötü konumda, (Şarkıye Mahallesinde) 176 m2 zemin, 176 m2 bodrum kat toplam 352 m2 alanlı işyerinin pazarlıklı 3.250.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata etkisi bulunmaktadır. Zemine indirgenmiş alanı: 176 m2 + (176 m2 X 1/5= 35,2 m2) =~ 211,20 m2 olarak indirgenmiştir. Emsal taşınmaz taşınmaza göre çok daha kötü konumda şerefiyesi daha düşüktür.

| | | | |
|----------------|------------------------|----------------|----------------------------|
| KİRALIK | 211,2 .-M ² | 13.000 .-TL | 62 .-TL/M ² |
| SATILIK | 211,2 .-M ² | 3.250.000 .-TL | 15.388 .-TL/M ² |

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum **ŞEMPA EMLAK**
TEL 1; 0 538 5000646

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda ticari açıdan değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 200 m2 arsa üzerinde toplam 800 m2 alanlı binanın 7.500.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Yıllık Tahmini Kira Bedeli: 7.500.000 TL/ay x 0,065 (kap. oranı) = 487.500.-TL
Aylık Tahmini Kira Bedeli: 487.500.-TL/12 ay= 40.625.-TL

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 800 .-M ² | 7.500.000 .-TL | 9.375 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum **ŞEMPA EMLAK**
TEL 1; 0 538 5000646

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazla benzer konumda ve benzer özellikteki taşınmazların 6.500.000 TL. ila 7.500.000 TL. aralığında pazarlanabileceği bilgisi verilmiş, aylık 35.000 TL ila 40.000 TL aralığında kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 700 .-M ² | 6.500.000 .-TL | 9.286 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|

BİNA EMSALLERİ

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Burak Emlak**
TEL 1; 0 535 6054005

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı bölgede, ticari açıdan daha kötü konumda, (Süleyman Felek Caddesi üzerinde) 60 m2 alanlı işyerinin 700.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|---------------------|--------------|----------------------------|
| SATILIK | 60 .-M ² | 700.000 .-TL | 11.667 .-TL/M ² |
|----------------|---------------------|--------------|----------------------------|

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum
ALINAN BİLGİ

Mehmet Eker Emak

Taşınmaza yakın konumda aynı cadde üzerinde üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış olan 2 katlı bina ile beraber, arsası 175 m2 olan taşınmazın 5.500.000 TL. bedel ile 3 yıl önce satılmıştır.

SATILMIŞTIR. 175 .-M² 5.500.000 .-TL 31.429 .-TL/M²

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum

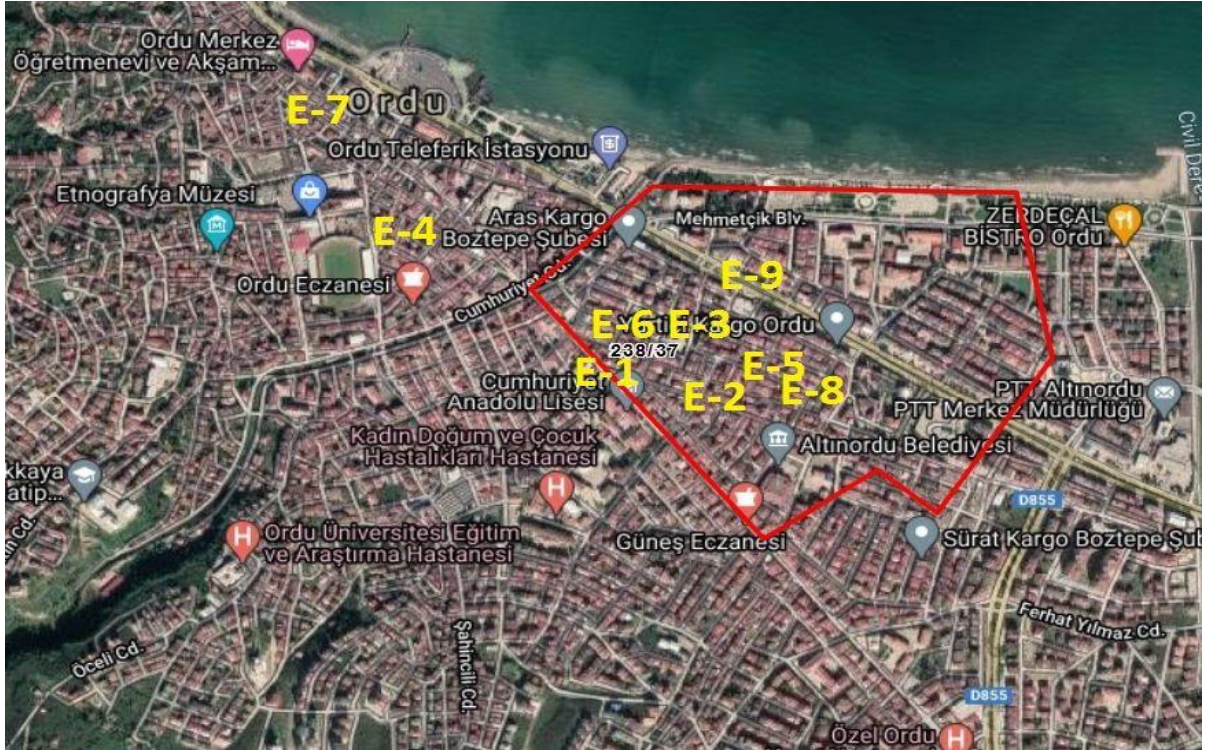
SAHİBİNDEN

TEL 1; 0 530 6038817

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Bulvarı üzerinde ticari açıdan daha kötü konumda konumlanmış 250 m2 zemin, alanlı işyerinin pazarlıklı 3.250.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz taşınmaza göre çok daha kötü konumda şerefiyesi daha düşüktür.

SATILIK 250 .-M² 3.250.000 .-TL 13.000 .-TL/M²



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

| | | ORAN ARALIĞI |
|-----------|------------|---------------|
| ÇOK KÖTÜ | ÇOK BÜYÜK | 20% üzeri |
| KÖTÜ | BÜYÜK | 11% - 20% |
| ORTA KÖTÜ | ORTA BÜYÜK | 1% - 10% |
| BENZER | BENZER | 0% |
| ORTA İYİ | ORTA KÜÇÜK | -10% - (-1%) |
| İYİ | KÜÇÜK | -20% - (-11%) |
| ÇOK İYİ | ÇOK KÜÇÜK | -20% üzeri |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA) | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|---------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | E-4 | E-5 | E-9 |
| SATIŞ FİYATI | | 3.250.000 | 7.500.000 | 3.250.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | - | - |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 704 | 352 | 800 | 250 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 9.233 | 9.375 | 13.000 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | KÜÇÜK -20% | ORTA BÜYÜK 2% | KÜÇÜK -20% |
| KAT | 5 Kat | 2 | 5 | 1 |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | İYİ -15% | BENZER 0% | İYİ -15% |
| FONKSİYON | | | | |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | | KÖTÜ 15% | BENZER 0% | KÖTÜ 15% |
| MANZARA | | ORTA KÖTÜ | BENZER | ORTA KÖTÜ |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 4% | 0% | 5% |
| KONUM | | ORTA KÖTÜ | BENZER | ORTA KÖTÜ |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 10% | 0% | 10% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -15% | -20% | -20% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -21% | -18% | -25% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 8.239 | 7.260 | 7.706 | 9.750 |

| KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU | | | | |
|--|---------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | E-1 | E-4 | E-5 |
| KİRA FİYATI | | 12.500 | 13.000 | 40.625 |
| KİRA TARİHİ | | - | - | - |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 644,00 | 165 | 352 | 800 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 76 | 37 | 51 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | KÜÇÜK -15% | ORTA KÜÇÜK -5% | BENZER 0% |
| CEPHESİ | | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME | | 5% | 5% | 5% |
| KONUM | | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 5% | 5% | 5% |
| YAPI KALİTESİ- KAT | | 3 | 3 | 3 |
| YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÖTÜ 2% | ORTA KÖTÜ 2% | ORTA KÖTÜ 2% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -15% | -15% | -15% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -18% | -8% | -3% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 48 | 62 | 34 | 49 |

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirilen binanın alanına yakın alana sahip emsal taşınmaza ulaşılammıştır. 1. tabloda binanın tamamının birim m² değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Satılık Bina karşılaştırma tablosu ise binanın tamamı için uygulanmış olup binanın paçal m² birim değeri 8.239 TL/m² olarak takdir edilmiştir. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Kiralık karşılaştırma tablosu ise binanın tamamı için uygulanmış olup binanın paçal m² birim kira değeri 48 TL/ay olarak takdir edilmiştir.

| PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| Toplam Brüt Alanı | Birim Değer | Binanın Değeri (TL) |
| 704,00 m ² | 8.239 TL/m ² | 5.800.256 TL |
| TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ | | 5.800.000 TL |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %5,00-%7,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 6,00 kullanılmıştır.

| Emsal Sıra Numarası | Alan (m ²) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Satış Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı (%) |
|---------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Emsal 1 | 165 | 12.500 | 150.000 | 2.307.000 | 6,50% |
| Emsal 4 | 352 | 13.000 | 156.000 | 3.250.000 | 4,80% |
| Emsal 5 | 800 | 40.625 | 487.500 | 7.500.000 | 6,50% |

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 48.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

| TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ | | | |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Toplam Kiralanabilir Alanı | Birim Değer | Toplam Aylık Kira Değeri (TL) | Toplam Yıllık Kira Değeri (TL) |
| 644,00 m ² | 48,00 TL/m ² | 30.912 TL | 370.944 TL |
| TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ | | 31.000 TL | 370.000 TL |

| DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ | | | | |
|--|---|---------------------------|------------------|--------------------------|
| Toplam Brüt Alanı | m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Kap. Oranı (%) | Taşınmazın Değeri (TL) |
| 644,00 m ² | 48,00 | 370.944,00 | 6,0% | 6.182.400,00 |
| TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ | | | | 6.180.000 TL |

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

| | |
|-------------------|--------------|
| Taşınmazın Değeri | 5.800.000 TL |
|-------------------|--------------|

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

| | |
|-------------------|--------------|
| Taşınmazın Değeri | 6.180.000 TL |
|-------------------|--------------|

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı / mülkiyeti kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan 238 Ada 37 nolu parselde kain değerlendirme konusu olan taşınmaz için ruhsat ve iskan belgeleri alınmış, cins tashihi yapılmış olup tüm yasal süreci ve evrakları tamamlanmış durumdadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri emsalleri araştırılmıştır. Yapılan incelemelerde bölgedeki ticari kullanımlı yapılar için kira değerlerinin istenen değerler üzerinden birim m² bazında taşınmazların özelliklerine göre 40.-TL ile 50.-TL civarında olduğu gözlemlenmiş olup değerlendirme konusu taşınmaz için kiralanabilir alan üzerinden ortalama m² birim kira değeri olarak 48.-TL alınmıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "İşyeri" niteliklidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Cins tahsisli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin (b) bendinde "Değişik:RG-2/1/2019-30643) 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dâhil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların toplam değeri için ;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

5.800.000 .-TL

(Beş Milyon Sekiz Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

6.844.000 .-TL

Aylık Toplam Kira Değeri için;

31.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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