

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

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-2010077-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	GİRESUN İLİ MERKEZ İLÇESİ ÇINARLIK MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET ALTI KATLI BETONARME İŞYERİ
DEĞERLEME ADRESİ	ÇINARLIK (TAPUDA KAPU) MAHALLESİ GAZİ CADDESİ NO: 115-117 MERKEZ/GİRESUN
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** - Tapu Belgesi (kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgesi(kopya)
- Ek 6** - Mimari Proje Görselleri
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının 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 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-2010077 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 AGY-1810155 numaralı ve AGY-1910093 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AGY-1810155	AGY-1910093	AGY-2001077
Rapor Tarihi	21.12.2018	30.12.2019	31.12.2021
Rapor Konusu	ALTI KATLI BETONARME İŞYERİ	ALTI KATLI BETONARME İŞYERİ	ALTI KATLI BETONARME İŞYERİ
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)	6.090.000 TL.	6.480.000 TL.	7.000.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 21.10.2020 tarihinde saat 14:46'da, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan:

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; İmar planında değişiklik olmamıştır

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
25.06.2013	363	Kafeterya	Giresun Belediyesi / Yapı kullanma izin belgesi	826,00 m ²	III B

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Söz konusu ruhsata esas üzerinde 13.07.2012 tarihli Mimari Projesi incelenmiştir. Resmî kurumlarda incelenen mimari projeler arasında kullanım alanında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Taşınmazın mimari projesine göre bodrum kat merdiven kovası dahil brüt 137,54 m2 alan sahip olup çöp odası, makina odası, soğutucu bölümleri, personel odası, kuru depo asansör boşluğu, yangın merdiveni olarak projelendirildiği, zemin kat merdiven kovası dahil brüt 137,54 m2 alana sahip olup yemek yeme salonu, mutfak bina girişi, yangın merdiveni ve asansör boşluğu olarak projelendirildiği, 1. normal kat, 2. normal kat, 3. normal kat ve 4. normal katların her biri 137,54 m2 alana sahip olup tüm katlarda yemek yeme alanı, kat terası, asansör boşluğu ve yangın merdiven kovası bulunmaktadır. 4. normal katta projede lavabo-Wc bölümleri inşa edilmiştir. Çatı katta ise makina dairesi, açık teras ve asansör kumanda odası bulunmaktadır. Ülke genelinde yaşadığımız Coronavirus (Covid-19) salgın tehlikesi sebebiyle taşınmazın iç dekorasyon özellikleri AGY-1910093 rapora belirtilmiş olan bilgiler beyan edilmiştir. Çatı katta makina dairesi yerinde inşa edilmeyerek teras bölümü olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın toplam yasal ve mevcutta 826 m2 alana sahiptir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu taşınmazda yapılan uygulamaların binada alan artışına neden olmadığı, ruhsata tabi olan bir uygulama niteliği taşımadığı, iç mahallinde kullanım amacına göre kısmi değişiklikler yapıldığı ve çatı katta makina dairesinin inşa edilmeyerek teras olarak kullanıldığı görülmüştür.

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.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın portföye alınabilir nitelikte olacağı düşünülmektedir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı Denetim hizmeti Anayurt Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Firması tarafından verilmiştir.

Anayurt Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Adres bigisi: KAPU MAH. GAZİ CAD. NO 81/2 GİRESUN

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - 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 Giresun İli, Merkez İlçesi, Çınarlık Mahallesi Gazi Caddesi üzerinde 115-117 dış kapı numaralı, 112 ada 12 parselde kain 137,54 m² alanlı yüzölçüme sahip "ALTI KATLI BETONARME İŞYERİ" nitelikli bina ve arsasıdır. Parsel amorf yapıya sahip olup Tepe Sokak ve Gazi Caddesine cephelidir. Hafif eğimli arazi üzerinde yer almaktadır. Diğer cepheleri komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmaz ticari hareketliliği yüksek bir cadde konumudur. Yakın konumda nirengi noktaları olarak Giresun Üniversitesi, Giresun Belediyesi, Gazi Paşa İlköğretim okulu, Cumhuriyet İlköğretim Okulu, Mustafa Kemal İlköğretim Okulu ve ticari amaçlı kullanılan çeşitli dükkanlar bulunmaktadır.

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

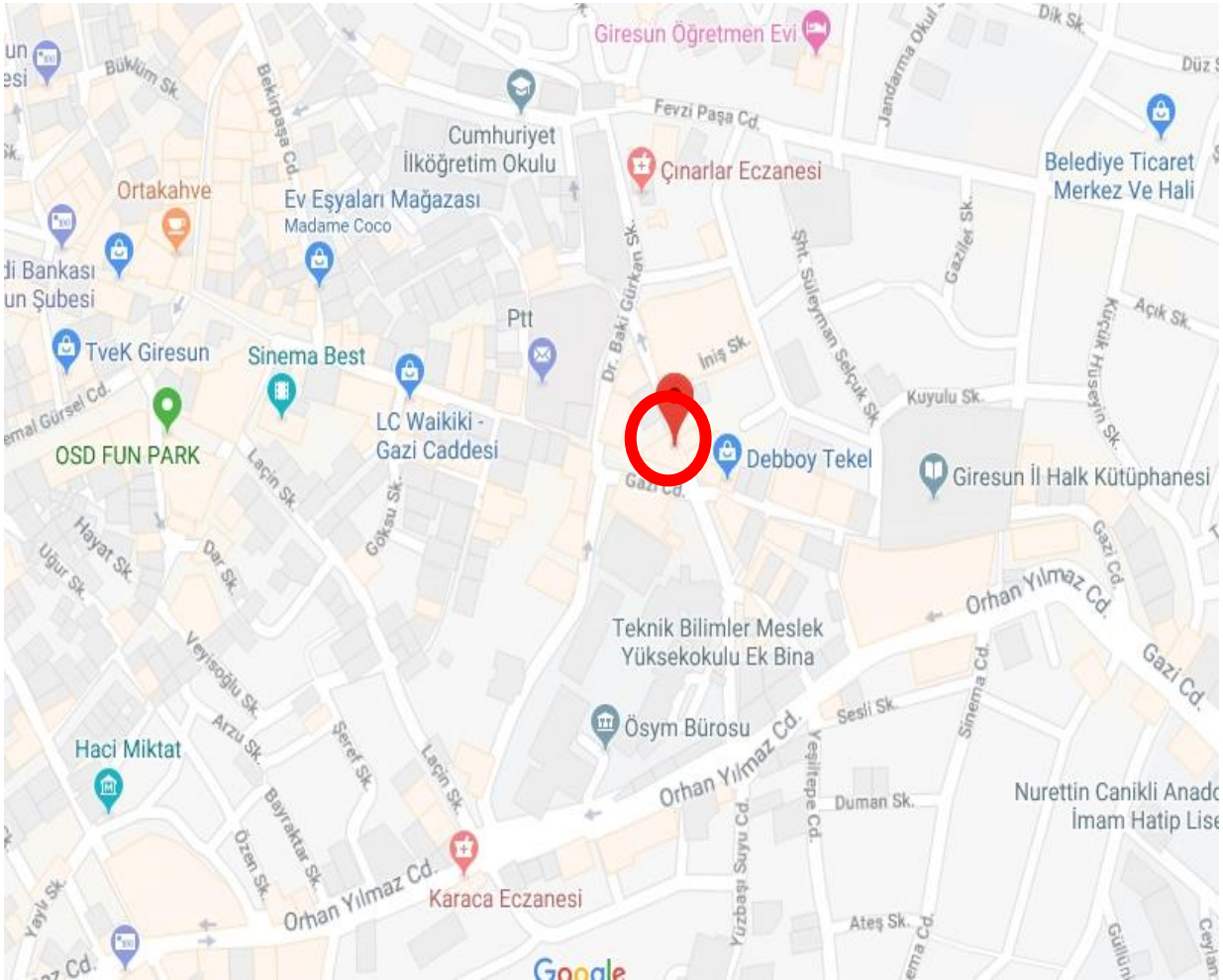
Yakın konumda nirengi noktaları olarak Giresun Üniversitesi, Giresun Belediyesi, Gazi Paşa İlköğretim okulu, Cumhuriyet İlköğretim Okulu, Mustafa Kemal İlköğretim Okulu ve ticari amaçlı kullanılan çeşitli dükkanlar bulunmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Giresun İli, Merkez İlçesi, Çınarlık Mahallesi, (Tapu da Kapu Mahallesi) Gazi Caddesi üzerinde kayıtlı 112 ada 12 parsel nolu 137,54 m² yüzölçüme sahip ALTI KATLI BETONARME İŞYERİ nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz Burger King İş Merkezi olarak kullanılmaktadır.

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

Söz konusu ruhsata esas üzerinde 13.07.2012 tarihli Mimari Projesi incelenmiştir. Taşınmazın mimari projesine göre bodrum kat merdiven kovası dahil brüt 137,54 m² alan sahip olup çöp odası, makina odası, soğutucu bölümleri, personel odası, kuru depo asansör boşluğu, yangın merdiveni olarak projelendirildiği, zemin kat merdiven kovası dahil brüt 137,54 m² alana sahip olup yemek yeme salonu, mutfak bina girişi, yangın merdiveni ve asansör boşluğu olarak projelendirildiği, 1. normal kat, 2. normal kat, 3. normal kat ve 4. normal katların her biri 137,54 m² alana sahip olup tüm katlarda yemek yeme alanı, kat terası, asansör boşluğu ve yangın merdiven kovası bulunmaktadır. 4. normal katta projede lavabo-Wc bölümleri inşa edilmiştir. Çatı katta ise makina dairesi, açık teras ve asansör kumanda odası bulunmaktadır. Çatı katta makina dairesi yerinde inşa edilmeyerek teras bölümü olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın toplam yasal ve mevcutta 826 m² alana sahiptir.

Ülke genelinde yaşadığımız Coronavirus (Covid-19) salgın tehlikesi sebebiyle taşınmazın iç dekorasyon özellikleri AGY-1910093 raporda belirtilmiş olan bilgiler beyan edilmiştir. Çatı katta makina dairesi yerinde inşa edilmeyerek teras bölümü olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın toplam yasal ve mevcutta 826 m² alana sahiptir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu taşınmazda yapılan uygulamaların binada alan artışına neden olmadığı, ruhsata tabi olan bir uygulama niteliği taşımadığı, iç mahallinde kullanım amacına göre kısmi değişiklikler yapıldığı ve çatı katta makina dairesinin inşa edilmeyerek teras olarak kullanıldığı görülmüştür.

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

ALAN BİLGİLERİ						
KATLAR	KAT ALANLARI		KAT BAZINDA KİRALANABİLİR-SATILABİLİR ALANLAR		KAT BAZINDA ORTAK ALANLAR	
Bodrum kat	137,54	.-m ²	122,00	.-m ²	15,54	.-m ²
Zemin kat	137,54	.-m ²	122,00	.-m ²	15,54	.-m ²
1. Normal Kat	137,54	.-m ²	122,00	.-m ²	15,54	.-m ²
2. Normal Kat	137,54	.-m ²	122,00	.-m ²	15,54	.-m ²
3. Normal Kat	137,54	.-m ²	122,00	.-m ²	15,54	.-m ²
4. Normal Kat	137,54	.-m ²	122,00	.-m ²	15,54	.-m ²
Toplam	825,24	.-m²	732,00	.-m²	93,24	.-m²

Binanın Genel Özellikleri	
Yapı Tarzı	: B.A.K.
Yapı Nizamı	: BİTİŞİK
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-1910093 nolu raporda 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 kısmen laminant parke, kısmen seramik, duvarları sıva üzeri boyalı ve tavanları asma tavanlıdır. Lavabo-Wc bölümlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, tavanları sıva üzeri boyalıdır. İç bölümlerde kapılar kısmen otomatik kapı, kısmen amerikan panel kapılıdır. Taşınmazda ısıtma sistemi elektrikli olarak belirtilmiş olup mahallinde klima ile ısındığı düşünülmektedir.

3.4.3 - 21. 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 - Giresun İli

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

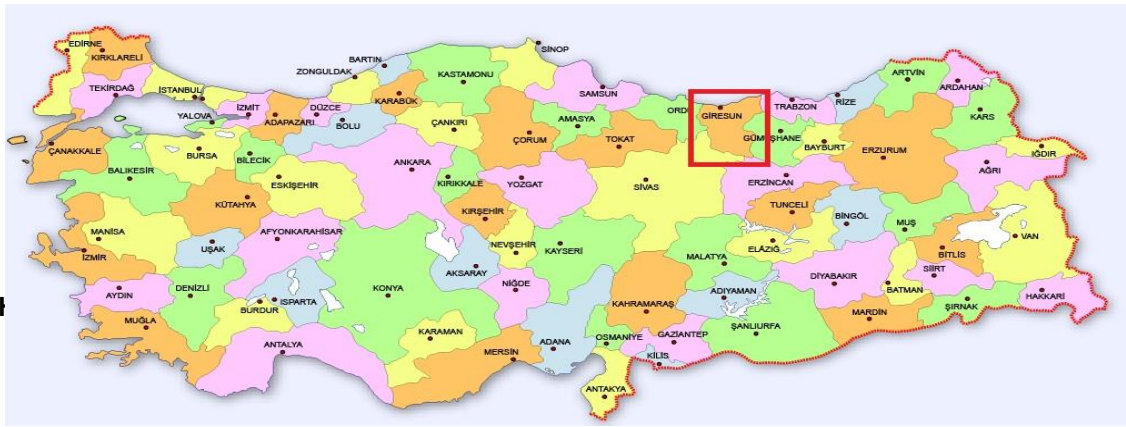
Bayram Bey Ordu ve çevresini kontrol altına alan Çepni Türkmenlerinin beyidir. Oğlu Hacı Emir Bey döneminde bu bölgeye "Bayramlı Beyliği" denilmeye başlanmıştır. O da aynı şekilde Trabzon Rum İmparatorluğunu sıkıştırmaya devam etmiş olup Hacı Emir Beyin Oğlu Emir Süleyman Bey de 1397'de Giresun'u fethetmiştir.

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

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

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

Tuik 2018 verilerine göre il nüfusu 448.400 kişidir.





Harita 2 - Giresun'nun İlçelerinin Konumları

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

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

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

4.1.2 - Merkez İlçesi

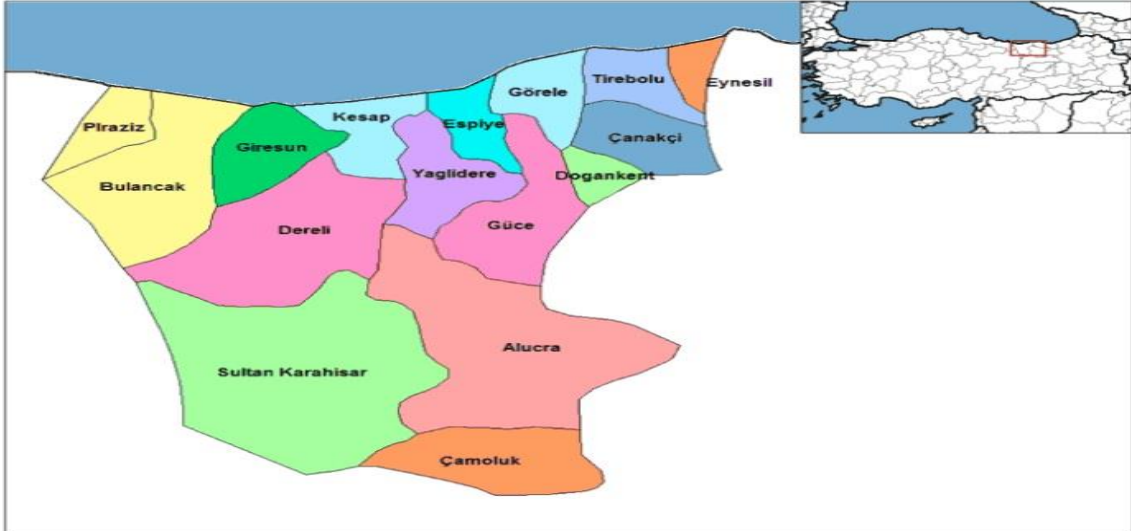
Giresun ili yüzey şekilleri bakımından arızalı(engebeli) bir görünüşe sahiptir ve yüzey şekillerinin çatısını Karadeniz kıyısı boyunca uzanan oldukça dar ve alçak düzlüklerden oluşan bir kıyı şeridi ile güneyde Kelkit Çayı Vadisi arasını kaplayan Giresun Dağları meydana getirir. Doğu Karadeniz dağlarının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

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

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

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

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İş yerleri için bölgede genel olarak yaşanan otopark sorunu mevcuttur.
- * Coronavirus (Covid19) salgın riski kapsamında taşınmazın iç mekan özellikleri görülememiştir

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi 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

MNY GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 554 4282299

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda ticari açıdan değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü bölgede aynı caddeye yakın ara sokak üzerinde 120 m2 bodrum, 120 m2 zemin, 120 m2 asma kat toplam 360 m2 alanlı işyerinin pazarlıklı 4.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Bodrum Kat 1/5 oranında, Asma kat 1/2 oranında zemin kata etkisi bulunmaktadır. Zemine indirgenmiş alanı: 120 m2 alan üzerinden (120 m2 X 1/5= 24 m2) , 120 m2 alan üzerinden (120 X1/2=60 m2) ~ 204,00 m2 olarak indirgenmiştir. Emsal taşınmaz taşınmaza göre çok daha kötü konumda şerefiyesi daha düşüktür.

SATILIK 204 .-M² 4.000.000 .-TL 19.608 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

ARES GAYRİMNEKUL

TEL 1 ; 0 554 6983017

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda ticari açıdan değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü bölgede aynı caddeye yakın ara sokak üzerinde, 277 m2 zemin, alanlı işyerinin pazarlıklı 3.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz taşınmaza göre çok daha kötü konumda şerefiyesi daha düşüktür.

SATILIK 277 .-M² 3.000.000 .-TL 10.830 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

ESNAF

TEL 1 ; 0 532 4332040

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda aynı cadde üzerinde 25 m2 zemin, alanlı işyerinin pazarlıklı 650.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK 25 .-M² 650.000 .-TL 26.000 .-TL/M²

4 - **Beyan Eden Kişi, Kurum**
TEL 1 ; 0 544 6983017

ARES GAYRİMNEKUL

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazın 6.500.000 TL. ila 7.000.000 TL. aralığında pazarlanabileceği bilgisi verilmiştir.

SATILIK 826 .-M² 7.000.000 .-TL 8.475 .-TL/M²

5 - **Beyan Eden Kişi, Kurum**
TEL 1 ; 0 532 4332040

ESNAF

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, eski kiracı olan, 15 m2 alanlı işyerinin aylık 2.750 TL. bedel ile kirada olduğu bilgisi alınmıştır.

Yıllık Tahmini Kira Bedeli: 2.750 TL/ay x 12 ay : 33.000 TL

Taşınmazın Değeri: 33.000 TL / 0,065 (kap. oranı)) :~ 507.692 TL

SATILIK 15 .-M² 507.692 .-TL 33.846 .-TL/M²
KİRALIK 15 .-M² 2.750 .-TL 183 .-TL/M²

6 - **Beyan Eden Kişi, Kurum**
TEL 1 ; 0 532 2124593

SAKLI İNŞAAT

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda aynı cadde üzerinde 40 m2 zemin, alanlı işyerinin pazarlıklı 1.250.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Yıllık Tahmini Kira Bedeli: 1.250.000 TL/ay x 0,065 (kap. oranı) = 81.250.-TL

Aylık Tahmini Kira Bedeli: 81.250.-TL/12 ay= 6.770.-TL

SATILIK 40 .-M² 1.250.000 .-TL 31.250 .-TL/M²
KİRALIK 40 .-M² 6.770 .-TL 169 .-TL/M²

BİNA EMSALLERİ

7 - **Beyan Eden Kişi, Kurum**
TEL 1 ; 0 541 3873486

ARAN EMLAK İNŞAAT

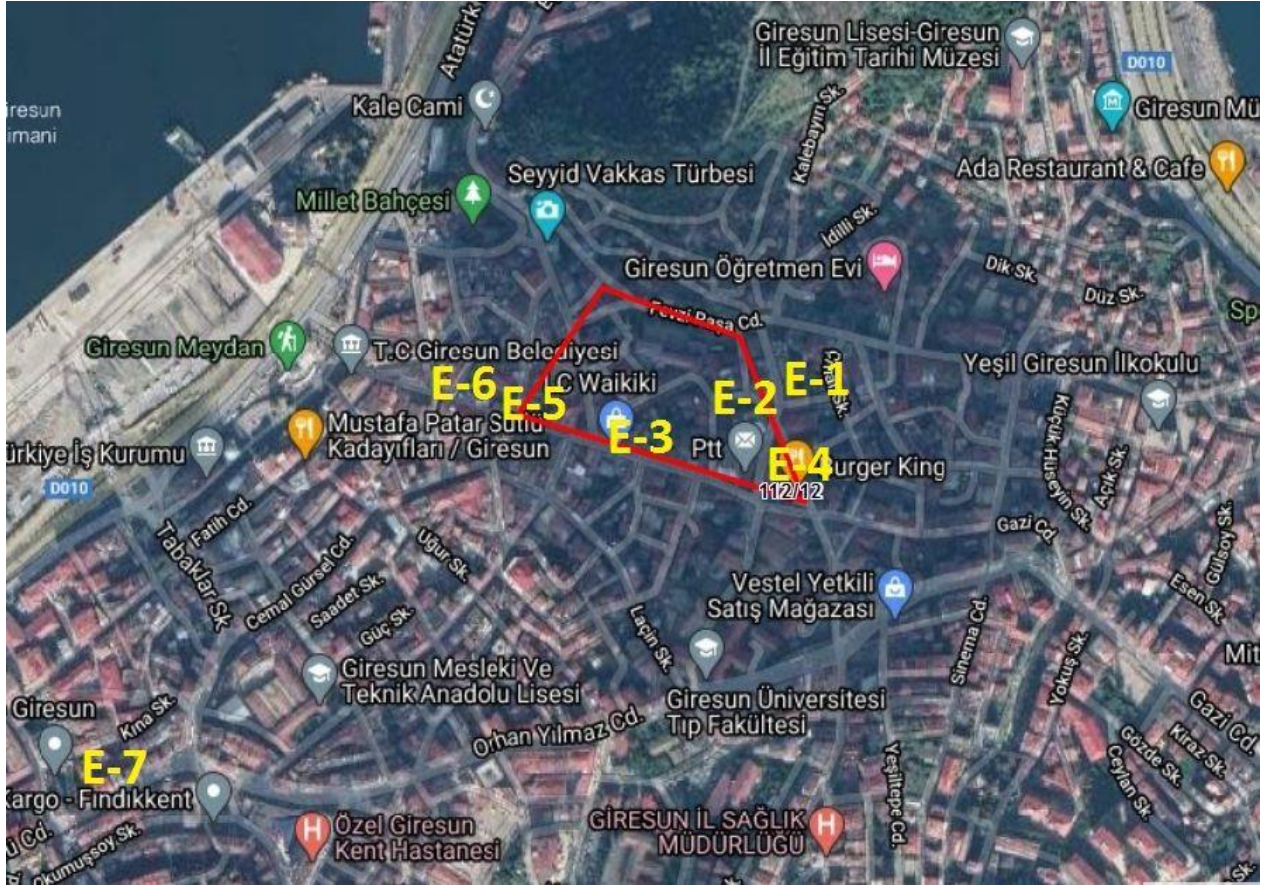
ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda ticari açıdan daha kötü konumda, Hacı Miktat Mahallesiinde cadde üzerinde 50 m2 arsa üzerinde toplam 165 m2 alanlı binanın 1.375.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Yıllık Tahmini Kira Bedeli: 1.375.000 TL/ay x 0,065 (kap. oranı) = 89.375.-TL

Aylık Tahmini Kira Bedeli: 89.375.-TL/12 ay= 7.447.-TL

KİRALIK 165 .-M² 7.447 .-TL 45 .-TL/M²
SATILIK 165 .-M² 1.375.000 .-TL 8.333 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		4.000.000	3.000.000	650.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	826	360	277	25
BİRİM M ² DEĞERİ		11.111	10.830	26.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -30%
KAT	5 Kat	3	1	1
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ÇOK İYİ -25%	ÇOK İYİ -30%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-8%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		-16%	-43%	-62%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.470	9.356	6.173	9.880

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-5	E-6	E-7
KİRA FİYATI		2.750	6.770	7.447
KİRA TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	732,00	15	40	165
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	137,54	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%
CEPHESİ		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
KONUM		İYİ	İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-5%
YAPI KALİTESİ		BENZER	BENZER	BENZER
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-65%	-65%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	50	64	59	27



Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirilen binanın alanına yakın alana sahip emsal taşınmaza ulaşılamamıştır. 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 8.470 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 50 TL/ay olarak takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)
826,00 m ²	8.470 TL/m ²	6.996.220 TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ		7.000.000 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 gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

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

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 5	15	2.750	33.000	507.000	6,51%
Emsal 6	40	6.770	81.240	1.250.000	6,50%
Emsal 7	165	7.447	89.364	1.375.000	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 50.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ				
Toplam Kiralanabilir Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	
732,00 m ²	50,00 TL/m ²	36.600 TL	439.200 TL	
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ		36.600 TL	439.200 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)
732,00 m ²	50,00	439.200,00	6,0%	7.320.000,00
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ				7.320.000 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	7.000.000 TL
-------------------	--------------

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

Taşınmazın Değeri	7.320.000 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 değerlemeyi 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 112 Ada 12 nolu parselde kain değerleme konusu olan taşınmaz için ruhsat ve iskan belgeleri alınmış, cins tashihi yapılmış olup tüm yasal süreci ve evrakları tamamlanmış durumdadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 50.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

Kat	Brüt Alan (m ²)	Kira Birim M ² Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
Bodrum	122 m ²	36,0	4.392 TL	52.704 TL
Zemin	122 m ²	95,0	11.590 TL	139.080 TL
1.NK	122 m ²	41,0	5.002 TL	60.024 TL
2.NK	122 m ²	42,0	5.124 TL	61.488 TL
3.NK	122 m ²	43,0	5.246 TL	62.952 TL
4.NK	122 m ²	43,0	5.246 TL	62.952 TL
TOP.	732 m ²		36.600 TL	439.200 TL

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.

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

Değerleme konusu taşınmazlar cins tashihli 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 taşınmazların 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 ;

7.000.000 .-TL

(Yedi Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

8.260.000 .-TL

Aylık Toplam Kira Değeri için;

36.600 .-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 Değer 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.