



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

ERZURUM İLİ YAKUTİYE İLÇESİ
TOPÇUOĞLU MAHALLESİ
494 ADA 14 NUMARALI PARSEL ÜZERİNDE YER
ALAN BAHÇELİ KARGİR ZİRAAT BANKASI
NİTELİKLİ TAŞINMAZIN 4. VE 5. KATINA İLİŞKİN
KİRA DEĞERLEME RAPORU



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 numaralı parsel üzerinde yer alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazın 4. ve 5. katına ilişkin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç kira ekspertiz değerlerinin tespiti
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	22-106
RAPOR TARİHİ	30.06.2022

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçüm (m²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	494/14	1.210,82	4/339	Bahçeli Kargir Ziraat Bankası
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartı
	494	14	Resmi Kurum Alanı	Emsal: 1,00 - Yençok= 15,50

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

4. Kat Kira Değeri, ₺	20.000,00 ₺ + KDV
5. Kat Kira Değeri, ₺	19.000,00 ₺ + KDV

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	25
4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü	27
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	29
5.1 Bölge Analizi	29
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	32
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	34
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	35
5.5 İmar Durum Bilgileri	36
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	37
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	37
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	38
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	38
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	39
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	39
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	40
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	40
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	40
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	40

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	40
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	41
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	41
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	41
6.3 Emsal Araştırması	41
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Kira Değer Takdiri.....	43
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	44
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	44
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
8. SONUÇ	46
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	46
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	47
RAPOR EKLERİ:	47

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

30.06.2022

1.2 Rapor Numarası

22-106

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 numaralı parsel üzerinde yer alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazın 4. ve 5. katına ilişkin SPK mevzuatı gereği güncel rayiç kira ekspertiz değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

29.06.2022

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Merve BALİCA ve Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 27.06.2022 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlara yönelik şirketimizce hazırlanmış değerleme raporu bilgileri aşağıdaki gibidir.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	02.11.2016	-	-
Rapor Numarası	ZİRAAT-09.16-19864 5080EXPT16001424	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Emre MOLA		
Raporu Kontrol Edenler	Arif Emre BALABAN Fatih PEKTAŞ	-	-
Takdir Edilen Değer, ₺ (KDV Hariç)	Toplam Değer: 12.825.000,00 Toplam Aylık Kira Değeri: 56.700,00 Bodrum Kat Kira: 5.000,00 Zemin Kat Kira: 21.000,00 Asma Kat Kira: 9.000,00 1. Kat Kira: 6.500,00 2. Kat Kira: 4.500,00 3. Kat Kira: 3.900,00 4. Kat Kira: 3.500,00 5. Kat Kira: 3.300,00	-	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Şirket Ünvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy/İstanbul

Şirket Amacı: Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: 4.693.620.000.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 369 77 72-73

e-posta: info@ziraatgyo.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 numaralı parsel üzerinde yer alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazın 4. ve 5. katına ilişkin SPK mevzuatı gereği güncel kira değerlerinin yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
 - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
 - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
 - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

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

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı
 - Gelir Yaklaşımı
 - Maliyet Yaklaşımı
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır.

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

Binaların inşaatı,

- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi,
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Nisan 2022'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2020, 2021 ve 2022 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,1	-6,4	-3,4	-3,9	-2,7	-7,3	2,3	-4,5
	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,6	2,8	3,7	0,8	-8,5	8,2	4,4	2,4
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-3,0	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,6	5,2	5,6	5,0	4,3	9,4	8,1	1,8
	2022	4,5	4,3	3,7	1,4	2,7	8,1	5,1	3,4
Dünya Bankası	2020	-3,4	-6,4	-3,4	-3,9	-3,0	-7,3	2,2	-4,5
	2021	5,5	5,2	5,6	4,9	4,3	8,3	8,0	1,7
	2022	4,1	4,2	3,7	1,4	2,4	8,7	5,1	2,9

Kaynak:
IMF 2022 Nisan ayı Görünüm Raporu
OECD 2021 Aralık ayı Görünüm Raporu
Dünya Bankası 2022 Ocak ayı Görünüm Raporu

2021 ve 2022 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)		IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)	
		2021	2022	Reel Değişim (%)	
Dünya Mal Ticaret Hacmi		10,8	4,7		
İhracat Artışı					
Kuzey Amerika		8,7	6,9		
Güney Amerika		7,2	2,0		
Avrupa		9,7	5,6		
Asya		14,4	2,3		
İthalat Artışı					
Kuzey Amerika		12,6	4,5		
Güney Amerika		19,9	2,1		
Avrupa		9,1	6,8		
Asya		10,7	2,9		
Küresel Ticaret Hacmi		10,1	5,0		
İhracat Hacmi					
-Gelişmiş Ülkeler		9,5	6,1		
-Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler		11,8	3,9		

Kaynak: IMF (Nisan 2022), DTÖ (Ekim 2021)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Nisan 2022'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2011 yılında %11 oranında büyüme sergilemiştir.

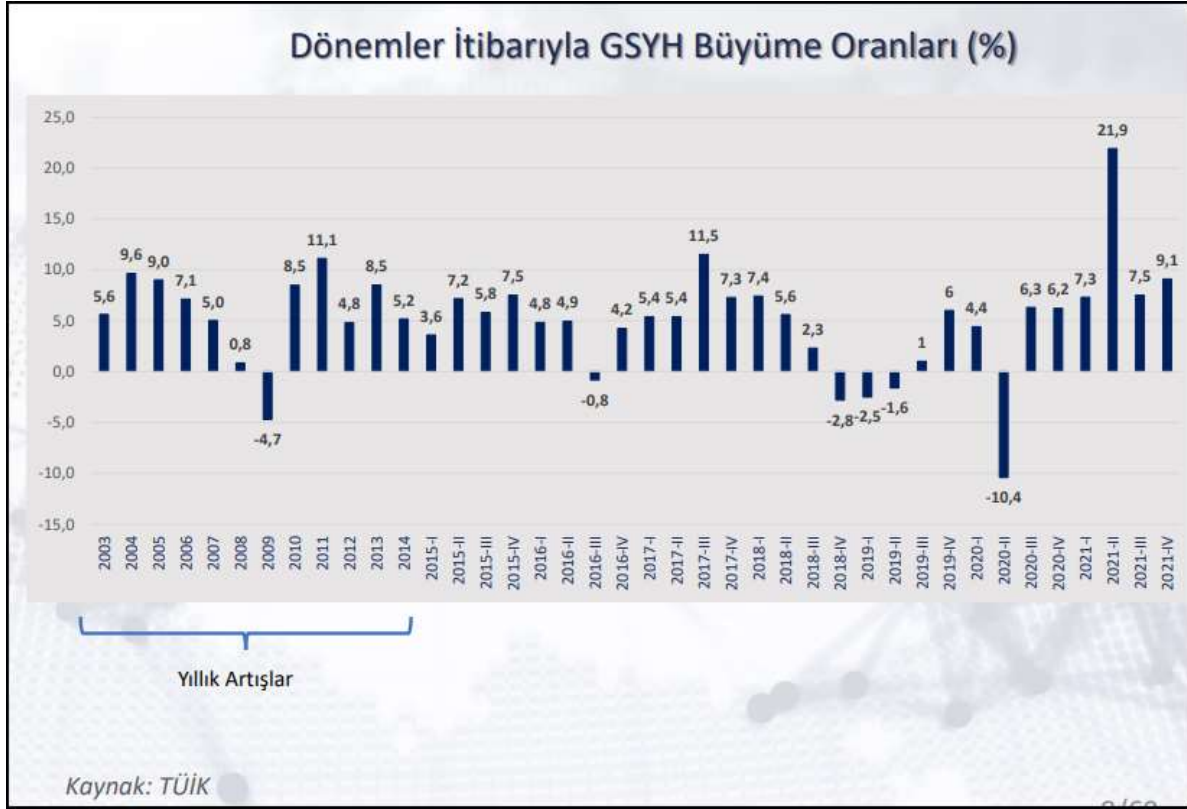


2020 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11., Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



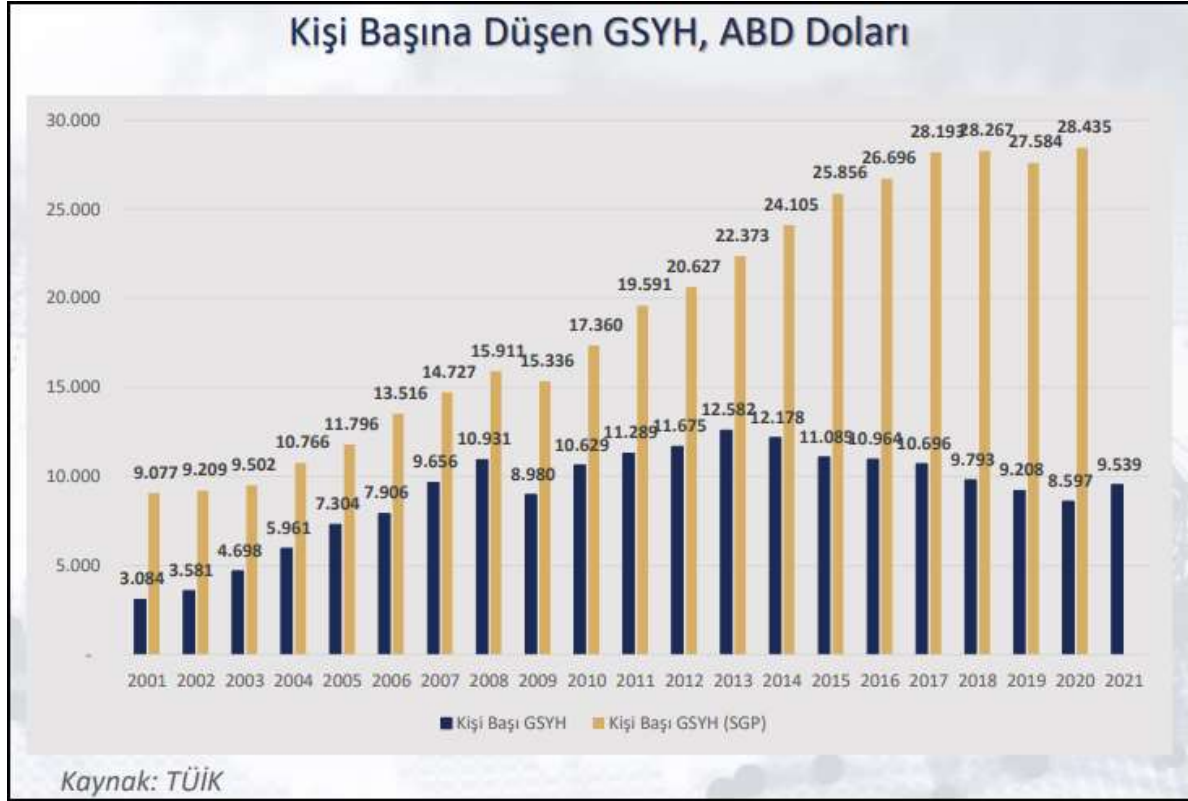
Türkiye ekonomisi 2021 yılının dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %9,1 oranında büyümüştür. Böylece 2021 yılında bir önceki yıla göre %11,00 büyümüştür.

2003-2021 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



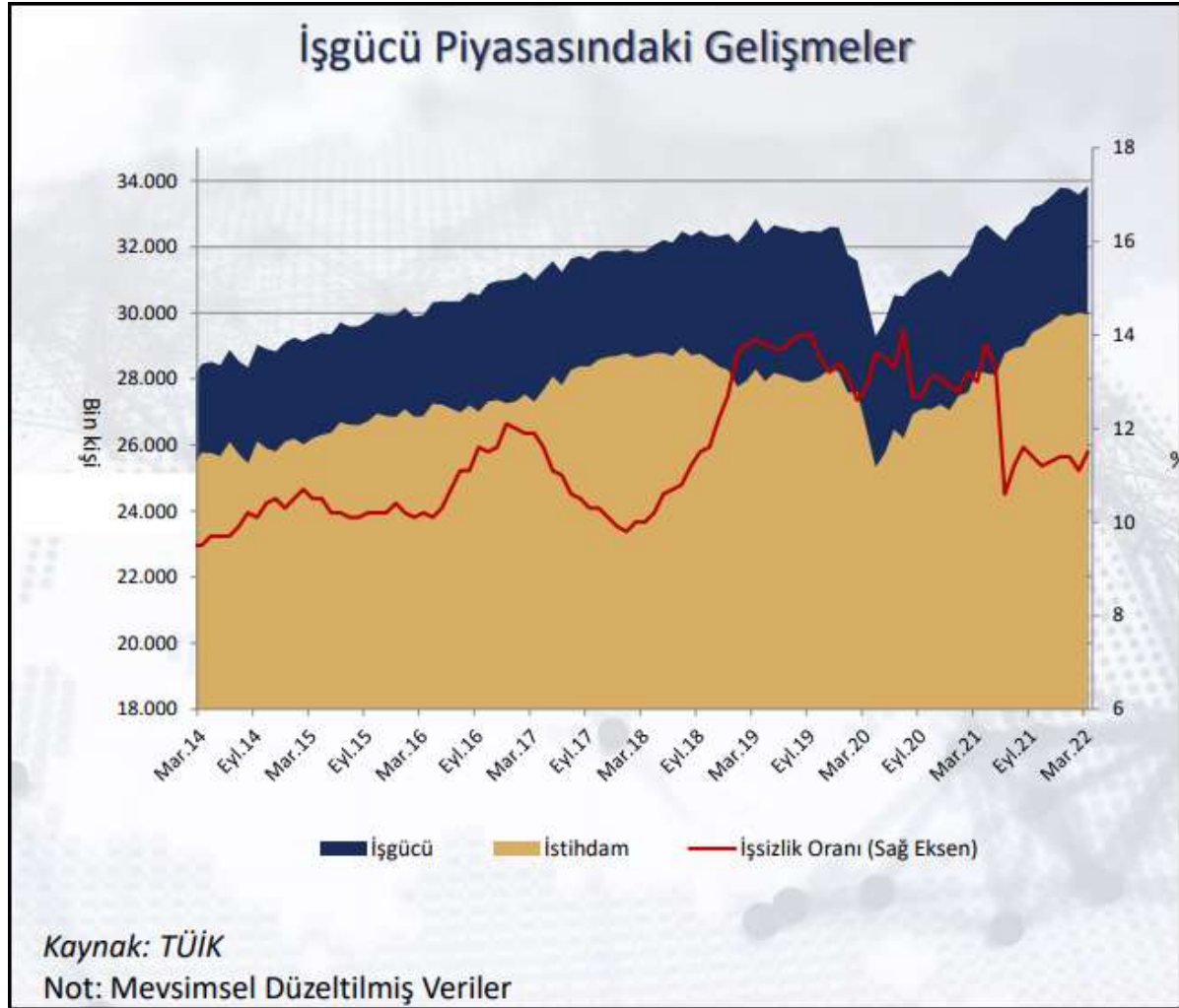
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2021 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 9.539 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) geçici verilere göre, 2020’de kişi başı GSYH, 28.435 dolar olmuştur.

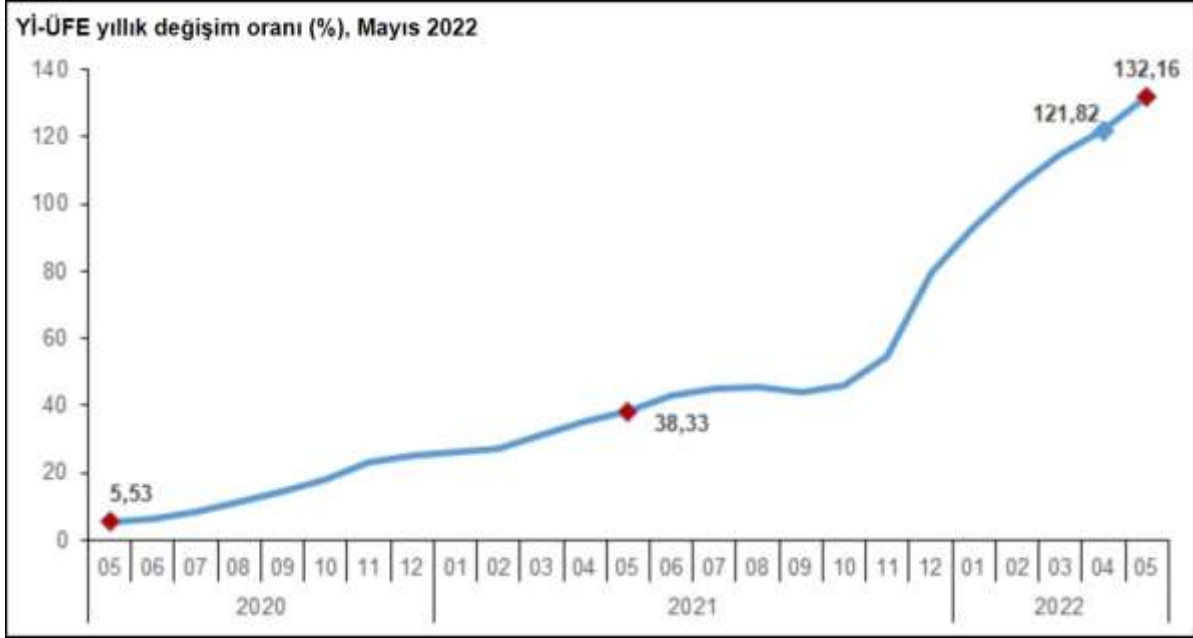


Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2021 Mart ayında bir önceki aya göre 0,4 puanlık artış ile %11,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

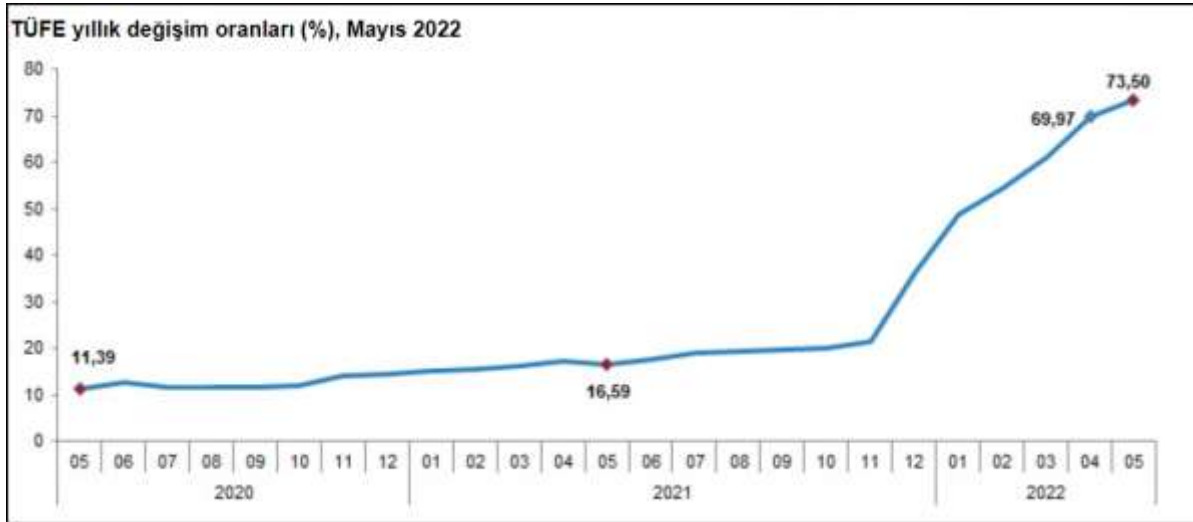
Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,6 (Nisan), AB(27)’de %6,2 (Mart), Avro Bölgesi’nde %6,8 (Mart), Almanya’da %5,0 (Mart), Fransa’da %7,3 (Mart) ve İtalya’da %8,3 (Mart) düzeyinde bulunmaktadır.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %8,76, bir önceki yılın Aralık ayına göre %51,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %132,16 ve on iki aylık ortalamalara göre %80,38 artış göstermiştir.

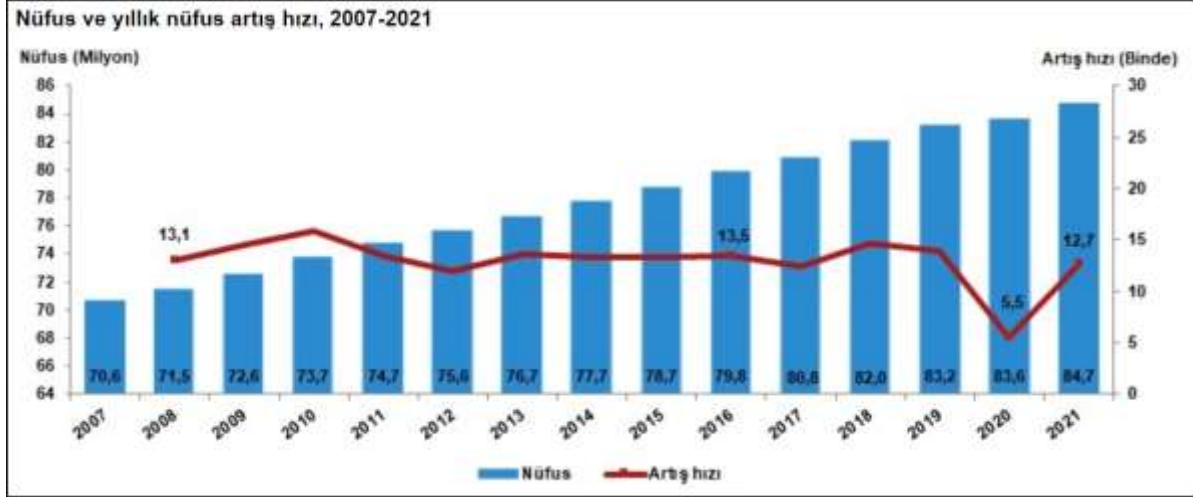


TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64 bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış göstermiştir.



4.3 Demografik Veriler

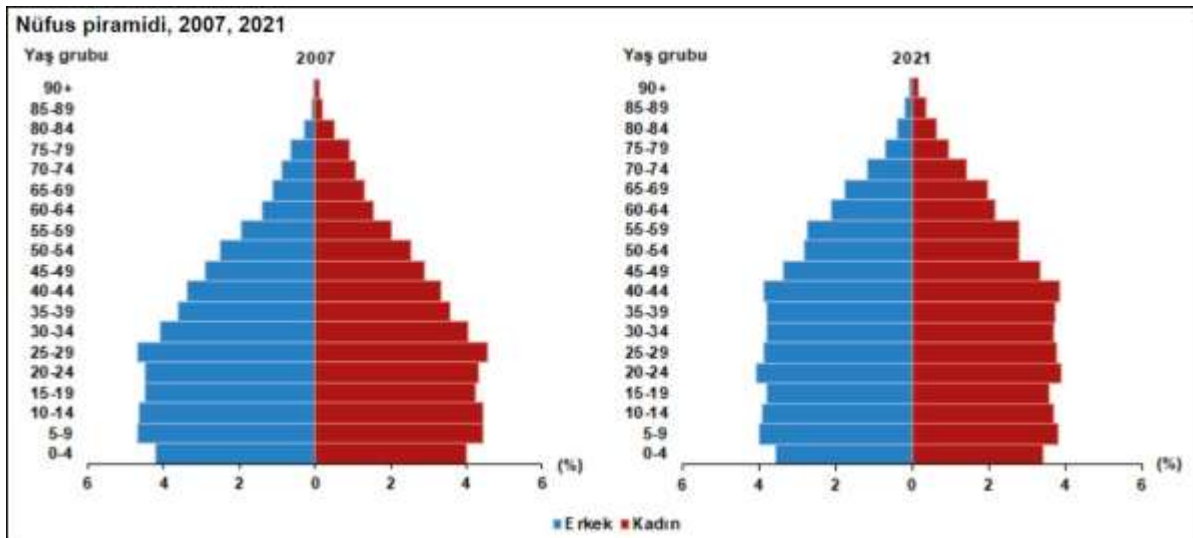
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 84.680.273 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.428.101), %49,9'unu ise kadınlar (42.252.172) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır. Bu oran 2021 yılında binde 12,7 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

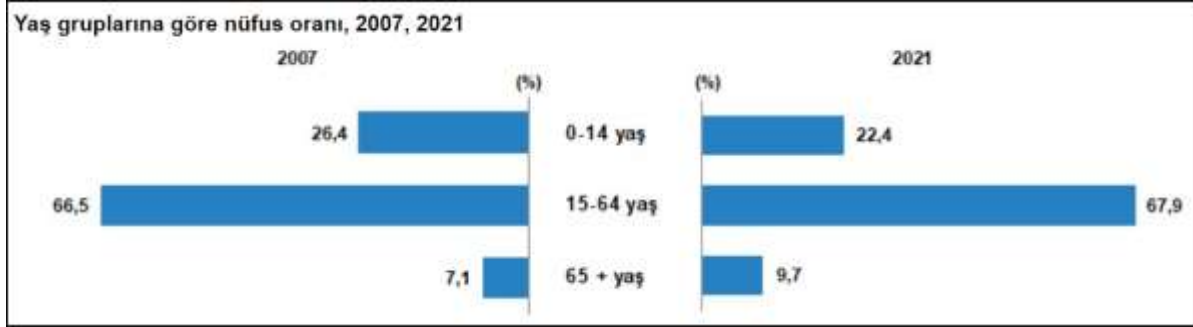
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'e yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi azalarak 15 milyon 840 bin 900 kişiye yükselmiştir. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

Kaynak: TÜİK

Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip ettiği görülmüştür.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Tunceli	83 645	44 423	39 222	0,10	0,10	0,09
Bayburt	85 042	43 402	41 640	0,10	0,10	0,10
Ardahan	94 932	49 168	45 764	0,11	0,12	0,11
Kilis	145 826	73 803	72 023	0,17	0,17	0,17
Gümüşhane	150 119	75 481	74 638	0,18	0,18	0,18

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran kovit salgını pek çok ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması bunu takiben dünyada bazı ülkelerde ve Türkiye de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenebilmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Aşılamanın yaygınlaşması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı ilk yarısı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta Hindistan, Brezilya ve bazı AB ülkelerinde dördüncü dalga endişelerini de artırmıştır. Diğer taraftan aşılama daha hızlı davranan ülkelerde dahi 'delta' varyantının etkisinin artması dikkat çekmektedir.

Yapılan analiz ve gözlemlerde pek çok ülkede eskisi gibi bir kapanmanın olmayacağı beklentisi hakimdir. Bu nedenle vaka sayılarındaki artışın ekonomiyi eskiye oranla etkisinin daha az olabileceği düşünülebilir. Küresel olarak ekonomik gidişat konusunda önemli göstergelerden birisi olan büyüme tahminlerine baktığımızda ise genel bir fotoğraf çıkarmak mümkündür. Uluslararası Para Fonu (IMF), Temmuz ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 6, 2022'de de yüzde 4,9 büyüyeceği yönündeki tahminini sabit tutmuştur. Söz konusu raporda başta Asya olmak üzere gelişmekte olan ülkelerde ekonomik büyüme beklentisi aşağı doğru revize edilirken, gelişmiş ülkelerde ise yükseltildiği belirtilmiştir. IMF'nin Nisan ayı raporunda, Türkiye ekonomisinin 2021 yılında yüzde 6,

2022’de ise yüzde 3,5 büyüyeceği tahmini yaparken son raporunda 2022 yılı büyüme tahminini yüzde 3,3 oranına revize etmiştir. Gerek küresel salgın gerekse ülke bazlı farklı sorunların en önemli etkisi de gelir dağılımı ve kazançlar üzerinde olmuştur. Bu yüzden pek çok sektör ve tüketicide eğilimlerini buna göre şekillendirmek durumunda kalmışlardır. Gayrimenkul ve inşaat sektörü de bu süreçten etkilenmiştir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2021 yılının ilk yarısına baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 552 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 624 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk yarısında 266 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 60,9 azalarak yaklaşık 104 bin adet civarında gerçekleşmiştir. Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisi(kapanma) ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır. Öte yandan 2020 yılında itibaren, yükselen talebin konut fiyatlarını artırdığı ve süreci enflasyonist beklentilerinde etkilediği görülmektedir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,1, reel olarak ise yüzde 10,7 oranında artış oluşmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi ve artan inşaat maliyetlerinin bir etkisi olarak da yorumlanabilir. 2021 yılı ilk yarısı itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü bileşenlerinin gerek pandemi ile meydana gelen değişimlerin gerekse sürdürülebilir bir dünya için yapılması gerekenlerle birlikte ciddi bir dönüşüme ihtiyaç duyduğu da ortadadır. Bu amaçla hem ilgili kurumlar hem de meslek örgütleri ile akademi dünyasının ortak çözümler bulup hayata geçirmesi yerinde olacaktır. Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir.

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

Erzurum: Erzurum, 39 Kuzey – 41 Doğu boylamları arasında yer alır. Kuzeyinde Doğu Karadeniz Bölümü, Güneyinde Bingöl ve Muş, Batısında Erzincan, Doğusunda Ağrı, Kars ve Ardahan'a sınırı vardır. Sınır illeri Ağrı, Ardahan, Artvin, Bayburt, Bingöl, Erzincan, Kars, Muş ve Rize'dir.



Erzurum, 25.066 km² yüz ölçümüne sahiptir. Türkiye'nin en geniş yüzölçümüne sahip dördüncü ilidir. İlçeleri; Aziziye, Palandöken ve Yakutiye merkez ilçe olmak üzere, Aşkale, Çat, Hınıs, Horasan, İspir, Karaçoban, Karayazı, Köprüköy, Narman, Olur, Oltu, Pasinler, Pazaryolu, Şenkaya, Tekman, Tortum, Uzundere'dir. Nüfusu en kalabalık ilçesi merkez Yakutiye İlçesi'dir. Nüfusu en az olan ilçe Pazaryolu' dur. Yükseltisi en fazla olan ilçe Karayazı (2350 m.), en düşük olan ilçe ise Uzundere (1000 m.) ilçesidir. En geniş yüzölçümü İspir İlçesi'ne aittir.

İran Azerbaycan ve Ermenistan ile transit ticaret hacmine sahip, eğitim ve sağlık alt yapısı, milli ve manevi misyonu ile doğunun tarihi ve coğrafi hinterlandı en geniş ve önemli illerinden biridir. Erzurum genel olarak yüksek ve plato özelliği göstermektedir. Güneyinde Palandöken, kuzeyinde Kargapazarı, dağları ile çevrili olan bir ilimizdir. İlimizdeki yer alan diğer dağlar ise, Dumlulu Dağları, Güvercin Dağları ve Mescit Dağlarıdır. Erzurum, Türkiye'nin en yüksek rakıma sahip olan (1900 m.) illerinden biridir. Türkiye' deki Büyük Şehirler içinde en yüksek yerleşim alanına sahiptir. Dünyada ise, Orta Kuşakta yer alan ve bu yükseklikte yaşanan ender illerden biridir. Önemli akarsuları; Karasu (Fırat), Çoruh ve Aras'dır. Bu akarsulardan Çoruh Karadeniz'e, Karasu (Fırat) Basra Körfezi'ne, Aras ise Hazar Denizi'ne dökülür. Erzurum'un en önemli gölü Tortum (Heyelan Set) gölüdür. Tortum gölünün ağız kısmında 48 m. yüksekliğe sahip Tortum Şelalesi yer almaktadır. Tortum şelalesi heyelan set grubundaki en büyük şelaledir. Türkiye'nin en önemli kayak merkezlerinden olan Palandöken Kayak merkezi bu ilimizde yer alır. Dağların yüksek kesimlerinde sirk (Buzul Gölleri) bulunmaktadır. Erzurum'un

en önemli ovaları Erzurum Ovası, Pasinler Ovası, Güzelova (Daphan)'dır. Bölgenin Kuzeyine doğru arazi engebesi artmaktadır. Güneyinde ise yer şekilleri daha sadedir. Erzurum'un yer yapısından dolayı deprem riski fazladır. İkinci derece deprem risk bölgesinde yer alır. Bundan dolayı termal potansiyeli de yüksektir. Hasankale (Pasinler) Kaplıcaları, Ilıca kaplıcaları, Köprüköy, Horasan, Olur ve Çat İlçelerinde termal alt yapısı bulunmaktadır.

Nüfus ve Yerleşme; Erzurum nüfusu 2021 verilerine göre 756.893 kişidir. Türkiye' de nüfus yoğunluğu bakımından 29. büyük ilimizdir. Zaman içinde köyden kente göç yaşanması sonucunda, nüfusun büyük bir bölümü kent merkezinde yaşamaktadır. Erzurum'un büyük ilçeleri Oltu, Horasan, Pasinlerdir. İl nüfusunun büyük bölümü Palandöken dağının kuzey yamacına toplanmıştır. Taşra nüfusunun büyük bölümü tarım, hayvancılık ve ormancılıkla uğraşır.

Ekonomik Özellikleri:

Tarım: Erzurum'un iklim koşullarından dolayı tarımsal verim düşüktür. Son yıllarda modern tarım yöntemleri gelişmiştir. (Sulama, Gübre kullanma, İlaçlama, Makine kullanımı vb.) Buğday, Patates, Arpa, Şeker Pancarı, Çavdar, Yulaf, Elma yetiştirilir. Ayrıca mikro iklim alanlarında Üzüm, İncir, Fasulye, Ceviz, Tut, Kayısı'da yetiştirilir. Erzurum ve Pasinler Ovası'nda sulama tesisleri yapılmıştır. Sulu tarım ile verim artmıştır.

Hayvancılık: Erzurum ekonomisinin bel kemiğidir. Erzurum ülkemizde büyükbaş hayvancılığın en yaygın olduğu bölgelerden biridir. İklim ve yer şekillerinden dolayı, Erzurum - Kars platosunda büyükbaş hayvancılık çoğunlukla mera hayvancılığı şeklinde yapılır. Kuzeyde ise yer şekilleri ve iklimden dolayı küçükbaş hayvancılık yapılır. Son yıllarda modern hayvancılık suni tohumlama yöntemi ile gelişme göstermiştir. İlimizde Arıcılık da çok gelişmiştir. Kovan sayısı 60 bine yakındır.

Ormancılık: Erzurum'un bazı ilçelerinde orman bulunmakla beraber geçmişte ormanların büyük bir bölümü tahrip edilmiştir. Şenkaya, Oltu, Olur, Uzundere, İspir, Pazaryolu ilçelerinde orman varlığı mevcuttur.

Madenleri: Erzurum'un en önemli madenleri Oltu taşı, Krom, Kaya tuzu, Bakır, Demirdir.

Sanayi: Yer şekilleri ve iklim koşullarından dolayı sanayi fazla gelişmemiştir. Son yıllarda yapılan yatırımlarla Tekstil, Şeker Fabrikası, Yem Fabrikası, Çimento Fabrikası, yerli Et ve Süt alanları gelişmiştir.

Turizm: Türkiye'nin en önemli doğal Turizm illerinden biridir. Palandöken Kayak Merkezi toplam pist uzunluğu 70 km. ile Türkiye'nin en uzun kayak pistine sahip Kış Turizm merkezidir. Ayrıca doğa yürüyüş sporları, buz tırmanış parkurları, kayakla atlama kuleleri, buz hokeyi salonları ve kaplıcaları ile önemli bir turizm merkezidir.

Ulaşım: Erzurum, kara, hava ve demiryolu ile yurdun her tarafına bağlanmış bulunmaktadır. Her türlü uçuşun yapılabildiği modern bir hava pisti ve havaalanı tesisi vardır. Otobüs Terminali Türkiye'nin en modern ve büyük terminallerinden biridir. Erzurum'da ulaşımı aksatan en önemli problem iklimdir. Kış mevsiminin uzun sürmesi, don olayının fazla olması ulaşımın aksamasına sebep olan en önemli etkidir.

Yakutiye ilçesi alan olarak Türkiye'nin 333. en büyük ilçesidir. Doğu Anadolu bölgesinde yer alan Erzurum'un ilçesi olan Yakutiye, Erzurum'un yerleşim yerlerinden biridir. Yakutiye İlçesi yüzölçümü yaklaşık olarak 945 km²'dir. Yakutiye ilçesinin rakımı ise 1.879 m olarak hesaplanmıştır. Yakutiye ilinin

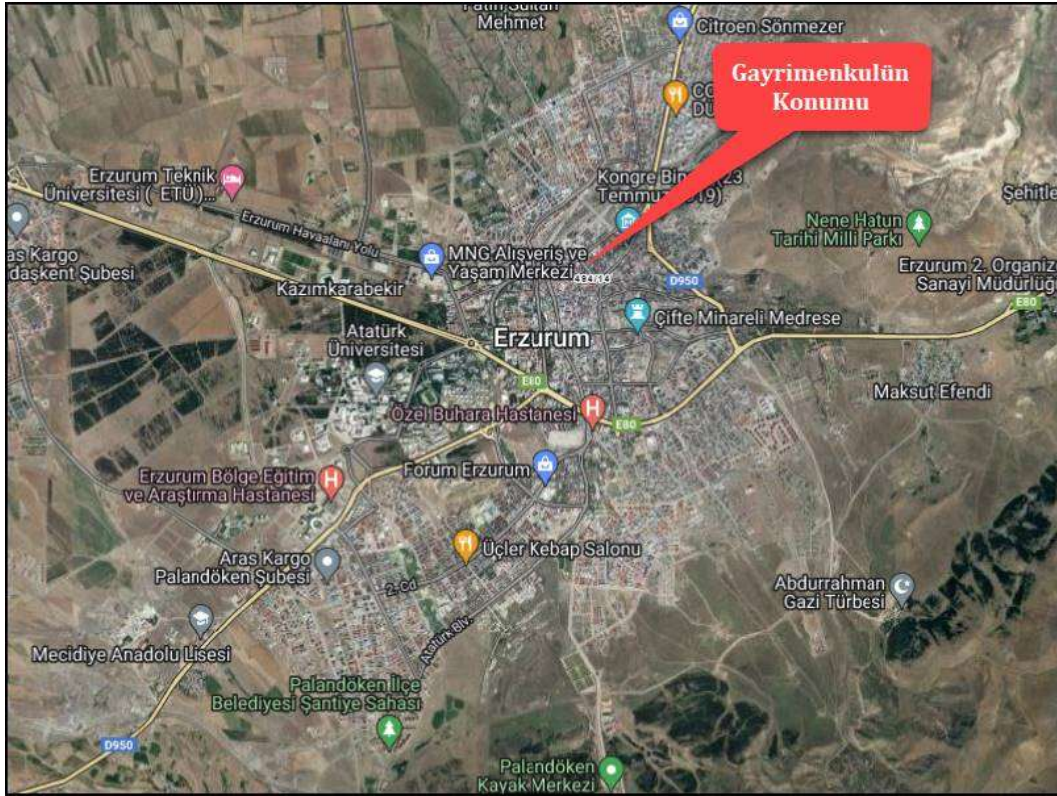


Kuzeyinde Tortum, doğusunda ise Pasinler, batısında Aziziye, Güneyinde ise Palandöken ilçeleri bulunmaktadır. Yakutiye ilçesi Karasal iklimine sahiptir. Söz konusu olan ilçe tarım için elverişli alanları bulunmaktadır ve yatırım için uygun alanlar barındırmaktadır. Yakutiye İlçesinin turizm noktaları da vardır. Ayrıca tarihi, doğal ve kültürel gezilecek yerleri de barındırmaktadır. Yakutiye ilçesi 2021 yılı TÜİK verilerine göre 187.249 nüfusa sahiptir. Yakutiye ilçesinin 44 mahallesi ve 10 tane köy yerleşkesi bulunmaktadır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

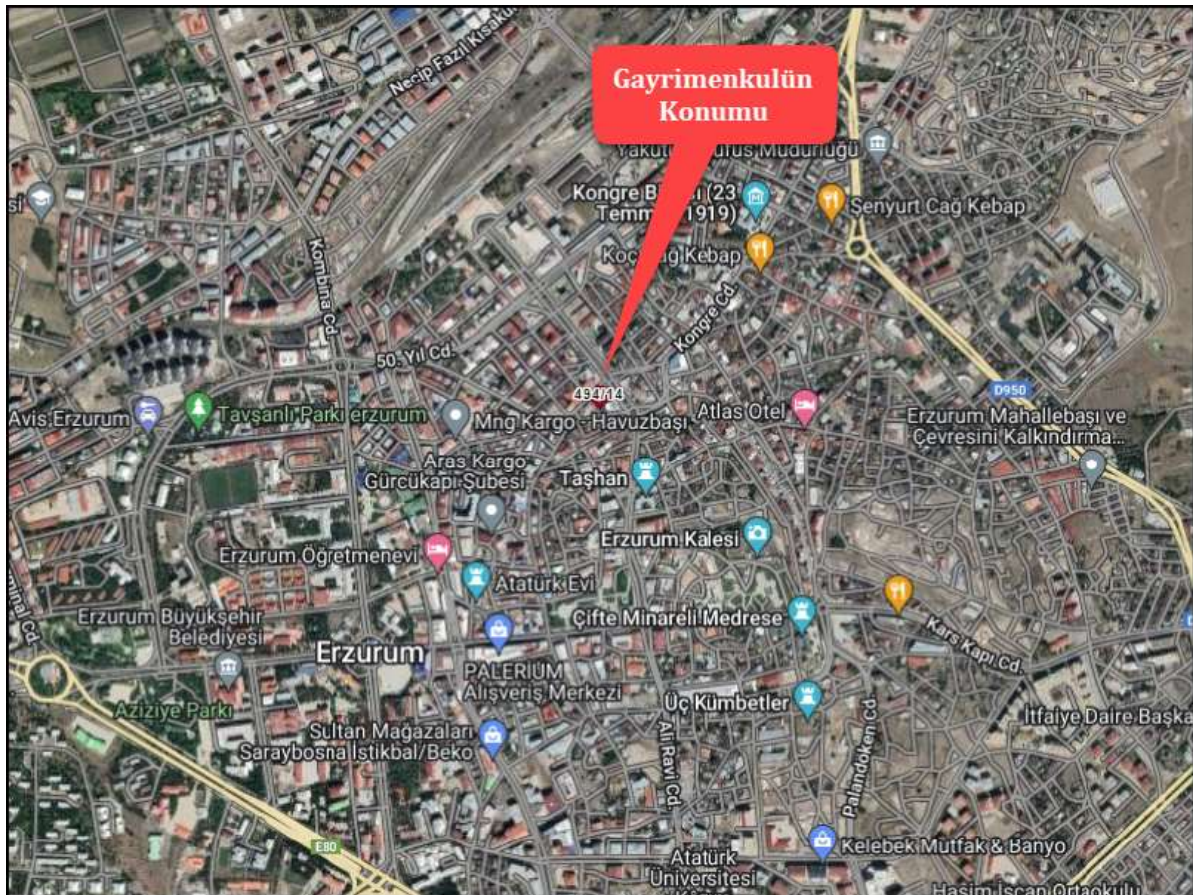
Değerleme konusu taşınmazlar Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topçular Mahallesi, 494 ada 14 parsel üzerinde yer alan “Bahçeli Kargir Ziraat Bankası” nitelikli taşınmazdır.

Taşınmaz idari mahalle olarak Lalapaşa Mahallesi Orhan Şerifsoy Caddesi No: 13 Yakutiye/Erzurum posta adresinde kayıtlıdır. Taşınmaz yaklaşık olarak 39.911245 derece enlem ve 41.272522 derece boylam koordinatlarında kayıtlıdır.



Taşınmaza ulaşım için; ilin ana arterleri olarak kabul edilen Cumhuriyet Caddesinin kuzeyinden ayrılan Menderes Caddesine girilir. Bu caddenin bitimi ile başlayan ve aynı doğrultuda devam eden Orhan Şerifsoy Caddesi yaklaşık 70 m. takip edilerek yolun sol kolu üzerindeki 13 kapı no.lu Ziraat Bankası Erzurum Şubesi binasına ulaşılır. Ekspertize konu binanın üzerinde konumlu olduğu Bankalar Caddesi olarak da bilinen Orhan Şerifsoy Caddesi ise Gürcükapı Semtî ile İstasyon Meydanını bağlayan ana arterlerden biridir. Orhan Şerifsoy Caddesi üzeri genellikle dükkan ve iş merkezlerinden oluşan ticari alanlar, konut yerleşim alanları ve kamu kurumları ile yoğun şekilde yapılandırılmış olup cadde üzerinde birçok banka şubesi bulunmaktadır.

İlgili bölgenin doğalgaz dahil tüm alt yapı ve çevre düzenleme çalışmaları tamamlanmış olup, şehir merkezinde ticaretin ve insan yoğunluğunun en üst seviyede olduğu, oldukça iyi bir konumdadır. Ana cadde üzerinde yer alan taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım imkanları üst seviyededir.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 27.06.2022 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden temin edilmiştir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-6-2022-16:35





Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaysız - ŞBİ yok)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	494/14
Taşınmaz Kimlik No:	5121618	AT Yüzölçümü(m2):	1210.82
İl/İlçe:	ERZURUM/YAKUTİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yakutiye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TOPCUOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	İSTASYON CADDESİ VE MUMCU CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/339	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGIR ZIRAAT BANKASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528424086	(SN:8049480) ZIRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1210.82	1210.82	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 10-07-2020 8657	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vbWeZJhfs8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



1 / 2

2 / 2

Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topçular Mahallesi, 494 ada 14 parsel üzerinde yer alan “Bahçeli Kargir Ziraat Bankası” nitelikli taşınmazdır.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan alınan şifahi bilgiye göre rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parsel Yakutiye Belediyesi'nin 08.10.2021 Onay Tarihli ve 128 Nolu ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi'nin 30.11.2021 Onay Tarihli ve 852 Nolu meclis kararları ile onaylanmış 1/1000 Ölçekli Yakutiye Belediyesi Revizyon İmar Planı kapsamında Emsal (KAKS): 1,00- Yençok: 15,50 m. yapılaşma şartları ile **“Resmi Kurum Alanı”** olarak planlanmıştır.



5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından ve imar planından tespit edilmiştir.

- Ana gayrimenkule ait 05.02.1987 tarih ve 1987/4 belge nolu yapı ruhsatı, 21.07.2004 tarihli dış ve iç cephe tadilatı için verilmiş yapı ruhsatı ile 10.02.1992 tarih ve 9/4 belge nolu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.
- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan binaya ait 2013 yılında tadilat ruhsatı için başvurmuş olup tadilat yapılmıştır. Taşınmaza ait tadilat ruhsatında ruhsat onay tarihi ve Belediye onayı bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın proje dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.
- Yapı kullanma izin belgesi ve mimari projesine göre parsel üzerinde yer alan yapı bodrum, zemin, ara kat ve 5 normal kattan oluşmaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre taşınmaz 8.400,00 m² toplam inşaat alanına sahiptir.
- Taşınmaza ait 04.12.2020 veriliş tarihli, 04.12.2030 geçerlilik tarihli, M2925AA3CA2E9 belge nolu enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.
- Yakutiye Belediyesinde taşınmaza ait 06.05.2013 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu taşınmazın ruhsat tarihi eski tarihli olmasından dolayı Yapı Denetim Kuruluşuna tabii değildir.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu 494 ada 14 parsel 1.210,82 m² yüzölçümüne sahip olup, “Bahçeli Kargir Ziraat Bankası” vasfındadır. Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerindeki yapı Ziraat Bankası A.Ş. tarafından Bölge Müdürlüğü ve Ziraat Bankası Şubesi olarak kullanılmaktadır.

Parsel üzerinde yer alan yapı bodrum + zemin + asma kat + 5 normal katlı betonarme binadır. Ana gayrimenkul 10.02.1992 tarihinde iskan belgesi almış olup, 2013 yılı içerisinde kapsamlı tadilat yapılmıştır. Hali hazırda bodrum + zemin + asma kat + 1. 2. ve 3. normal katlar kullanılmakta olup 4. ve 5. normal katların inşaa çalışması devam etmektedir. Ana taşınmazın bodrum katı arşiv, bay-bayan wc, güvenlik odası, mescit, kasa odası, temizlik odası, kazan dairesi, depo ve garaj olarak projelendirilmiştir. Taşınmazın zemin katı Ziraat Bankası Erzurum Şubesi olarak kullanılmaktadır. Zemin katta servis, şube ve garaj girişi bulunmakta olup, garaj üstü alanı açık alan olarak bırakılmıştır. Garaj üstü açık bırakılan bu kısım kapalı alana dahil edilebilecek durumda olup, taşınmaza ait iskan belgesinde kapalı alan olarak tescil edilmiştir. Taşınmazın asma katı ise zemin katta bulunan Erzurum Şubesi tarafından kullanılmaktadır. Asma kat dahilinde müdür odası, muhasebe yer almaktadır. Binanın 1. katında Erzurum Girişimci Şube yer almaktadır. Binanın 2. katında ise Para Grup ve Eğitim Bölümü yer almaktadır. Binanın 3. katının tamamı bölge müdürlüğü tarafından kullanılmakta olup toplantı salonu, bekleme salonu ve eğitim salonları bulunmaktadır. Binanın 4. ve 5. normal katları ise tadilatı tamamlanmamış olup hali hazırda inşaa halindedir.

Değerlemeye konu 4. ve 5. normal katlar halihazırda tadilatı tamamlanmamış durumda olup, bu katlardan 4. kat 903,00 m², 5. kat 853,00 m²'dir.

Gayrimenkullere ilişkin fotoğraflar rapor ekinde sunulmuştur.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Söz konusu taşınmaz konum, kat, alan olarak mimari projesi ile uyumludur.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Tercih edilen bölgede yer alması.
- Ticari potansiyelin yüksek olduğu bölgede yer alması.
- Bankalar caddesi üzerinde konumlu olması.
- Gürcükapı Kentsel Dönüşüm Projesi ile bölgenin ticari dokusunun gelişecek olması.

Olumsuz Özellikler

- Yapı yaşının yüksek olması.
- Taşınmazların içerisinde tadilat ihtiyacının bulunması.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

- Webtapu üzerinden temin edilen tapı kayıt belgesine göre söz konusu taşınmazda son üç yıllık dönemde 10.07.2020 tarih ve 8657 yevmiye nolu Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır.
- Yakutiye Tapu Müdürlüğüne Tapu Kütük incelemesi için başvurulmuş ancak; inceleme işlemi için tarafımıza izin verilmemiştir. Bu sebeple son üç yıl içerisinde gerçekleşen tapu hareketleri incelenememiştir.
- Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan alınan şifahi bilgiye göre rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parsel 11.05.2018 tarih ve 228 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmış 1/1000 Ölçekli Yakutiye Belediyesi İmar Planı kapsamında Emsal **“Resmi Kurum Alanı”** olarak planlanmış ve söz konusu plan Erzurum 1. İdare. Mahkemesi’nin 2020/33 Esas, 2020/537 nolu kararı ile iptal edilmiştir. Daha sonra Yakutiye Belediyesi’nin 08.10.2021 Onay Tarihli ve 128 Nolu ile Erzurum Büyükşehir Belediyesi’nin 30.11.2021 Onay Tarihli ve 852 Nolu meclis kararları ile 1/1000 Ölçekli Yakutiye Belediyesi Revizyon İmar Planı onaylanmıştır. Plana göre parsel Emsal (KAKS): 1,00– Yençok: 15,50 m. yapılaşma şartları ile **“Resmi Kurum Alanı”** olarak planlanmıştır.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme çalışması Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 numaralı parsel üzerinde yer alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazın 4. ve 5. katına ilişkin SPK mevzuatı gereği güncel rayiç kira ekspertiz değerlerinin tespiti için yapılmıştır. Bu sebeple parsel üzerinde “En Etkin ve Verimli Kullanım” analizi yapılmamıştır.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 numaralı parsel üzerinde yer alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazın 4. ve 5. katına ilişkin müşterek kısım bulunmamaktadır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

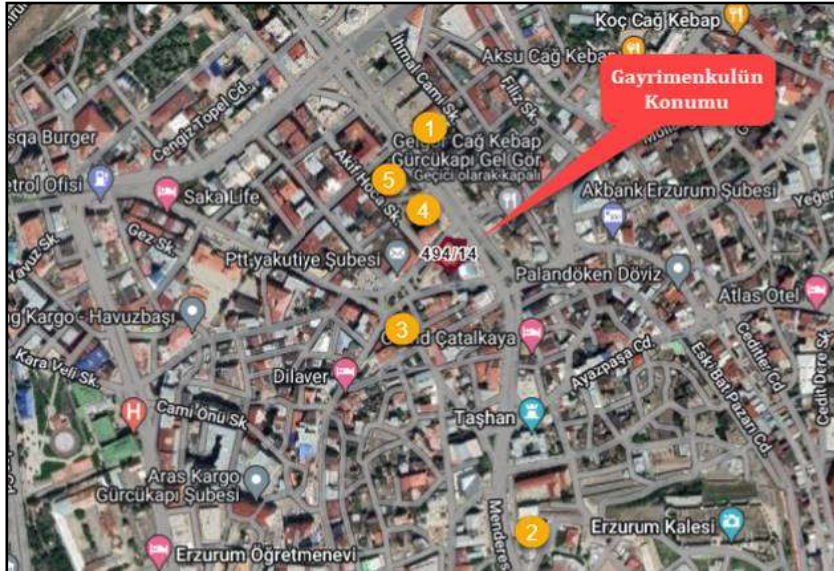
Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır.

Değerleme çalışması Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 numaralı parsel üzerinde yer alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazın 4. ve 5. katına ilişkin SPK mevzuatı gereği güncel rayiç kira ekspertiz değerlerinin tespiti için yapılmıştır. Buna göre değerlendirme çalışmasında, gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması



Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, yaklaşık 220,00 m² beyan edilen, 6. katta bulunan tek hacimli ofisin aylık 6.500,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (29,54 ₺/m²)

Coldwell Banker Ata Gayrimenkul: 0442 233 25 22

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, taşınmazların yaklaşık 100 m kuzeyinde yer alan, 585,00 m² beyan edilen, 1. katta bulunan, tek hacimli ofis ve iş yerinin aylık 30.000,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (51,28 ₺/m²)

Coldwell Banker Ata Gayrimenkul: 0442 233 25 22

Emsal taşınmaz şehrin işlek caddesi olan Cumhuriyet Caddesine yakın konumda yer almasından ve 1. katta olması sebebiyle şerefiye değeri yüksektir.

Emsal 3: Ekspertize konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, taşınmazın yaklaşık 50 m batısında yer alan, 130,00 m² beyan edilen, 7. katta konumlu ofisin aylık 2.500,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (19,23 ₺/m²)

Saray Emlak: 0552 836 31 25

Emsal 4: Ekspertize konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 4. kata konumlu, 135,00 m² beyan edilen ofisin 3.700,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (27,40 ₺/m²)

Jetnetwork Gayrimenkul: 0552 713 23 07

Emsal 5: Ekspertize konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu yaklaşık 1.100 m² beyan edilen 5 katlı yapının aylık 27.500,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (25 ₺/m²)

Taşınmazın eskiden banka şubesi olarak kullanıldığı öğrenilmiştir.

Coldwell Banker Ata Gayrimenkul: 0442 233 25 22

Emsal Düzeltme Tablosu

Alınan emsallere istinaden pazarlık, konum, büyüklük ve kat durumu kriterleri doğrultusunda düzenlenen “Emsal Düzeltme Tablosu” aşağıdaki gibidir.

Emsal Analizi					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kira Fiyatı, ₺	6.500,00	30.000,00	2.500,00	3.700,00	27.500,00
Alan, m ²	220,00	585,00	130,00	135,00	1.100,00
Kiraya Sunulan Birim Değer, ₺/m ² /Ay	29,55	51,28	19,23	27,41	25,00
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ² /Ay	26,59	46,15	17,31	24,67	22,50
Konum (Ticari Potansiyel)	Benzer	İyi	Kötü	Benzer	Benzer
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	-40,00%	25,00%	0,00%	0,00%
Büyüklik	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Benzer
Büyükliğe Göre Düzeltme	-10,00%	-15,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%
Katı	6. Kat	1. Kat	7. Kat	4. Kat	5 Katlı
Kata Göre Düzeltme	2,50%	-5,00%	3,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	-7,50%	-60,00%	23,00%	-5,00%	0,00%
Düzeltme	-1,99	-27,69	3,98	-1,23	0,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ² /Ay	24,60	18,46	21,29	23,43	22,50
Genel Ortalama, ₺/m ² /Ay	22,06				

Emsal düzeltme sonrası aylık kira birim değeri ortalama **~22,00 ₺/m²/Ay** olarak hesap edilmiştir.

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Kira Değer Takdiri

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu 4. ve 5. katların konumu, büyüklüğü, ulaşım imkanları, emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek aylık kira değeri takdir edilmiştir. Takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir.

Değerleme çalışmasında eksik bulunan imalatlar dikkate alınmamıştır.

➤ Aylık Kira Değeri = Kat Alanı (m²) x Birim Değeri (₺/m²/Ay)

Kiralamaya Konu Kat	Kiralamaya Konu Alan, m ²	Kira Birim Değeri, ₺/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, ₺ (KDV Hariç)	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri, ₺ (KDV Hariç)	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri, ₺ (%18 KDV Dahil)
4. Kat	903,00	22,00	19.866,00	20.000,00	23.600,00
5. Kat	853,00	22,00	18.766,00	19.000,00	22.420,00
Toplam	1.756,00		38.632,00	39.000,00	46.020,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkullere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu yapının özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda kiralamaya konu olan emsal araştırmaları neticesinde değer takdiri yapılmıştır. 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.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu 4. ve 5. katların konumlu olduğu ana taşınmaza yönelik yasal gereklerin yerine getirildiği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Yatırım Faaliyetleri Ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar

Madde 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891)

(1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

b) (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.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde rapora konu 494 ada 14 parsel numaralı, “Bahçeli Kargir Ziraat Bankası” nitelikli taşınmazın gayrimenkul portföyünde **“Bina”** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde gayrimenkul portföyünde yer alan taşınmazın bir bölümünün **“Kiraya”** verilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 numaralı parsel üzerinde yer alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazın 4. ve 5. katına ilişkin SPK mevzuatı gereği güncel rayiç kira ekspertiz değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde rapora konu 494 ada 14 parsel numaralı, "Bahçeli Kargir Ziraat Bankası" nitelikli taşınmazın gayrimenkul portföyünde **"Bina"** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde gayrimenkul portföyünde yer alan taşınmazın bir bölümünün **"Kiraya"** verilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 numaralı parsel üzerinde yer alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazın 4. ve 5. katına ilişkin takdir edilen güncel pazar kira değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Kiralamaya Konu Kat	Kiralamaya Konu Alan, m ²	Kira Birim Değeri, ₺/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, ₺ (KDV Hariç)	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri, ₺ (KDV Hariç)	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri, ₺ (%18 KDV Dahil)
4. Kat	903,00	22,00	19.866,00	20.000,00	23.600,00
5. Kat	853,00	22,00	18.766,00	19.000,00	22.420,00
Toplam	1.756,00		38.632,00	39.000,00	46.020,00

Merve BALİCA
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 408876

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Taşınmazlara İlişkin Fotoğraflar
2. Mimari Proje Görselleri
3. Yapı Ruhsat Belgeleri
4. Yapı Kullanma İzin Belgesi
5. Enerji Kimlik Belgesi
6. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
7. SPK ve BDDK Yetki Belgesi

Taşınmaza İlişkin Fotoğraflar



4. Kat







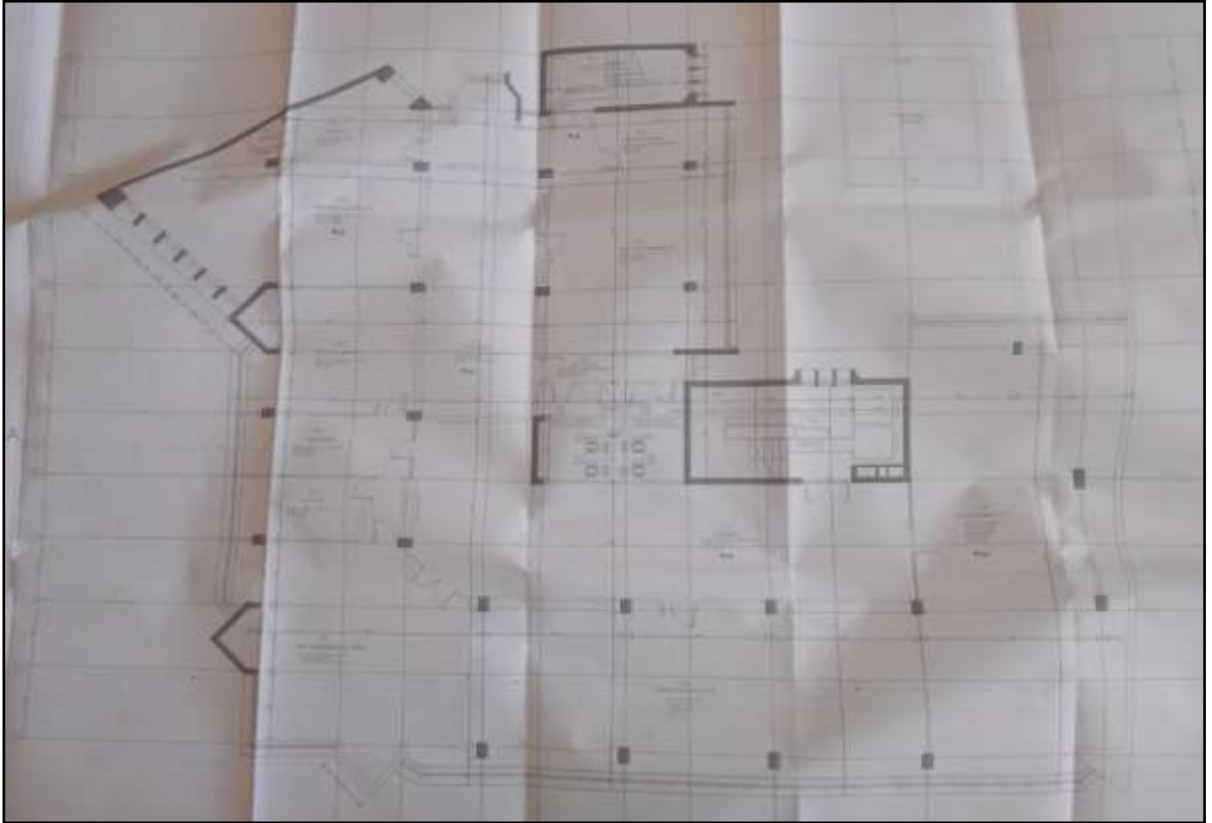
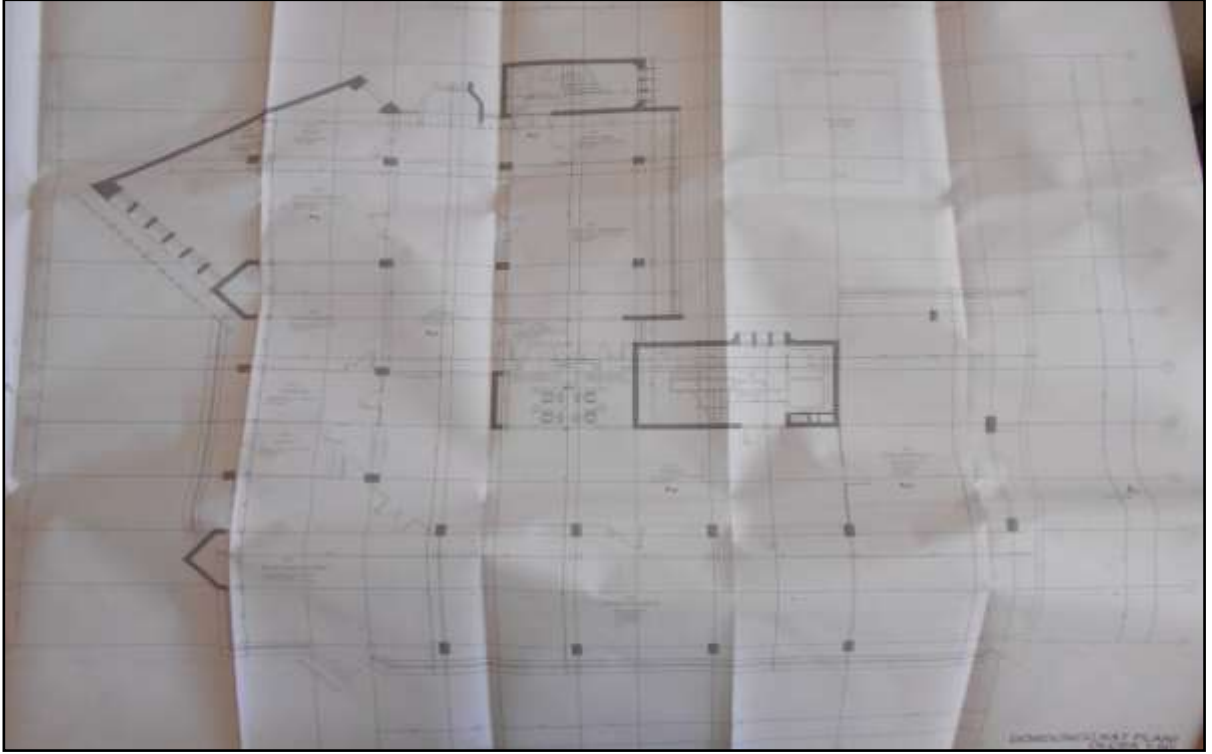
5. Kat





Mimari Proje Görselleri

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. İNŞAAT VE GAYRİMENKUL YÖNETİMİ BÖLÜM BAŞKANLIĞI			
Mimari Proje Mülkiyeti: Türker KESİKTAŞ (Mimar)		VİSTA GENEL MÜHÜR Tiryakı Cad. 59/3. Kat / ANKARA Tel: 0312 2863390 / Faks: 0312 2863390 / www.vista-ead.com	
Mimarlık Proje Mülkiyeti: Ramazan Halıcı (Mak.Müh.)		PROMEK MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ. T. Öveçler Mahallesi 1235. Cadde No: 16/3 Çankaya/Ankara Tel: 0312 4720262 / Faks: 0312 7486125 / www.promekproje.com.tr	
Elektrik Proje Mülkiyeti: Ferit ODAR (EL. MÜH.)		AKAY MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ. Dışkapı Sok. 3/4. Çankaya / ANKARA Tel: 0312 4367895 / Faks: 0312 4367897 / www.akaymuh.com.tr	
ANİTAR PLAN:		ANİTAR KESİT:	
ERZURUM / BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ MEVCUT DURUM PROJELERİ			
ÇİZİM / Drawing Title:			
PLANLAR			
ÇİZİM / Project No:	ÇİZİM / Drawn by: Ramazan Uğur UYANIK	KONTROL / MÜHÜR / Signature:	ÇİZİM / Drawing:
TARİH / Date: 06.05.2013	ÇİZİM / Team: Türker Kesiktaş, Ramazan Uğur Uyanık, Zeynep Çelik, Ferit Odar	M MİMARLIK / ARCHITECTURAL	REVİZYON / Revision:
ÇİZİM / Scale: 1/50	ÇİZİM / Drawing No: MU-100		REVİZYON / Revision:
İMZA / SIGNATURE / Tarih / Date:			
İMZA / SIGNATURE / Tarih / Date:			
İMZA / SIGNATURE / Tarih / Date:			



Yapı Ruhsat Belgeleri

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(Doldurmadan önce lütfen ACIKLAMAYI okuyunuz)

Çift No. : 4
Sahibe No. : 4
Dosya No. : 4

BÖLÜM : I — Yapının Yeri (Adresi)

Semti : Büyükkapı
Mahallesi : Büyükkapı
Sokağı : 69
Varsa bina numarası : 494
Pafta Numarası : 19
Ada numarası : 19
Parcel numarası : 19
İmar durumu numarası : 19

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve adresi : T.C. Ziraat Bankası
Resmî daire veya kuruluş ise ismi : T.C. Ziraat Bankası
Yapı kooperatifi ise ünvanı : Bankası
Diğer şirket veya kuruluş ismi : Bankası
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise : Bankası
Adı, Soyadı ve Adresi : Bankası

B. Yapı Sorumluluğuna Alınan
ADIF SOYADI : Muzaffer Basmaz
ÜNVAN : Müh.
ADRESİ : Müh.

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1 - Yeni yapı için verilmiştir. ☒
2 - Kat veya ilavesi için verilmiştir. ☐
3 - Tadilat için verilmiştir. ☐
4 - Tamirat için verilmiştir. ☐
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐
6 - Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz. ☐

NOT : 1) İlgili (x) koyarak cevaplandırınız
2) 3, 4, 5 İÇİN SADECE BÖLÜM VİCİ ZE CEVAP VERİNİZ

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma Amacı	Yüz Ölçümü (m ²)	Kullanma Amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ev		8. Bina		
2. Apartman		9. Oteli		
3. Dükkan		10. Lokanta		
4. Fabrika		11. Tesisat		
5. İşyeri		12. Atölye		
6. Depo		13. İncelik		
7. İşyeri		14. Hane		
8. İşyeri		15. Çiftlik		
9. İşyeri		16. Cami		
10. İşyeri		17. Resmî daire		
11. İşyeri		18. Diğer		

NOT : 1) Bir den fazla kullanma amacı için (Apt. ve altındaki dükkanlar gibi) yüz ölçümleri ayrı ayrı yazınız
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız küsuratları göstermeyiniz.

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*) :

TAŞIYICI SİSTEM	KOD
1. Çelik	
2. Betonarme	
3. Ahşap	
4. Diğer	
5. Çelik	
6. Beton	
7. Briket	
8. Tuğla	
9. Ahşap	
10. Taş	
11. Kibrit	
12. Diğer	

NOT : 1) İlgili (x) koyarak cevaplandırınız
2) 3, 4, 5 İÇİN SADECE BÖLÜM VİCİ ZE CEVAP VERİNİZ

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı yüksekliği ve maliyeti

Kat Sayısı	Yüksekliği (m)	Maliyeti (TL)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		

[illegible]

YAPI RUHSATI				Ruhsat Takip No: 00000420			
1. Ruhsatın veriliş kurumu YARUTİYE BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı ☒ Yeni yapı ☐ İmar ☐ Kat ilavesi ☐ Tackat		3. Ruhsatın onay tarihi 21.07.2004		4. Ruhsat no.	
5. Parça no. 69		6. Ada no. 494		7. Parsel no. 14			
8. İmar planı onay tarihi 12.07.2004		9. Parselasyon planı onay tarihi 12.07.2004		10. İmar durumu tarihi ve no. 12.07.2004			
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) 120		12. Tapu teskil belgesi veriliş kurumu YARUTİYE BELEDİYESİ		13. Tapu teskil belgesi tarihi ve no. 12.07.2004			
14. Zemin etüdü onay tarihi 12.07.2004		15. CED raporu onay tarihi 12.07.2004		16. Planların inşaatı başlama tarihi 12.07.2004		17. Planların inşaatı bitirme tarihi 12.07.2004	
18. Ruhsatın veriliş tarihi 21.07.2004		19. Ruhsatın bitirme tarihi 12.07.2004		20. Ruhsatın iptal tarihi 12.07.2004			
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
21. Adı soyadı (örneğin) TC 2 BAHLASI		22. Adı soyadı (örneğin) EROLUMLU MEL		23. Adı soyadı (örneğin) EROLUMLU MEL		24. Adı soyadı (örneğin) EROLUMLU MEL	
25. Bağlı olduğu vergi dairesi		26. Kurum sicil no.		27. Bağlı olduğu vergi dairesi		28. Vergi dairesi sicil no.	
29. Vergi dairesi sicil no.		30. Sigorta sicil no.		31. Mühür tarihi ve no.		32. Sigorta tarihi ve no.	
33. Adres		34. Adres		35. Adres		36. Adres	
37. Adres		38. Adres		39. Adres		40. Adres	
41. Adres		42. Adres		43. Adres		44. Adres	
45. Adres		46. Adres		47. Adres		48. Adres	
49. Adres		50. Adres		51. Adres		52. Adres	
53. Adres		54. Adres		55. Adres		56. Adres	
57. Adres		58. Adres		59. Adres		60. Adres	
61. Adres		62. Adres		63. Adres		64. Adres	
65. Adres		66. Adres		67. Adres		68. Adres	
69. Adres		70. Adres		71. Adres		72. Adres	
73. Adres		74. Adres		75. Adres		76. Adres	
77. Adres		78. Adres		79. Adres		80. Adres	
81. Adres		82. Adres		83. Adres		84. Adres	
85. Adres		86. Adres		87. Adres		88. Adres	
89. Adres		90. Adres		91. Adres		92. Adres	
93. Adres		94. Adres		95. Adres		96. Adres	
97. Adres		98. Adres		99. Adres		100. Adres	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
69. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSLER		71. ORTAK KULLANIM ALANLARI		72. YAPIM SİSTEMLERİ	
73. KULLANILAN MALZEME		74. YAPIM SİSTEMLERİ		75. KULLANILAN MALZEME		76. YAPIM SİSTEMLERİ	
77. KULLANILAN MALZEME		78. YAPIM SİSTEMLERİ		79. KULLANILAN MALZEME		80. YAPIM SİSTEMLERİ	
81. KULLANILAN MALZEME		82. YAPIM SİSTEMLERİ		83. KULLANILAN MALZEME		84. YAPIM SİSTEMLERİ	
85. KULLANILAN MALZEME		86. YAPIM SİSTEMLERİ		87. KULLANILAN MALZEME		88. YAPIM SİSTEMLERİ	
89. KULLANILAN MALZEME		90. YAPIM SİSTEMLERİ		91. KULLANILAN MALZEME		92. YAPIM SİSTEMLERİ	
93. KULLANILAN MALZEME		94. YAPIM SİSTEMLERİ		95. KULLANILAN MALZEME		96. YAPIM SİSTEMLERİ	
97. KULLANILAN MALZEME		98. YAPIM SİSTEMLERİ		99. KULLANILAN MALZEME		100. YAPIM SİSTEMLERİ	
YAPI PROJELERİ							
73. Onay tarihi		74. Adı Soyadı		75. Oda Sicil no.		76. Büro teskil no.	
77. Oda belge no.		78. Adres		79. İmza			
80. Adres		81. Adres		82. Adres		83. Adres	
84. Adres		85. Adres		86. Adres		87. Adres	
88. Adres		89. Adres		90. Adres		91. Adres	
92. Adres		93. Adres		94. Adres		95. Adres	
96. Adres		97. Adres		98. Adres		99. Adres	
100. Adres		101. Adres		102. Adres		103. Adres	
104. Adres		105. Adres		106. Adres		107. Adres	
108. Adres		109. Adres		110. Adres		111. Adres	
112. Adres		113. Adres		114. Adres		115. Adres	
116. Adres		117. Adres		118. Adres		119. Adres	
120. Adres		121. Adres		122. Adres		123. Adres	
124. Adres		125. Adres		126. Adres		127. Adres	
128. Adres		129. Adres		130. Adres		131. Adres	
132. Adres		133. Adres		134. Adres		135. Adres	
136. Adres		137. Adres		138. Adres		139. Adres	
140. Adres		141. Adres		142. Adres		143. Adres	
144. Adres		145. Adres		146. Adres		147. Adres	
148. Adres		149. Adres		150. Adres		151. Adres	
152. Adres		153. Adres		154. Adres		155. Adres	
156. Adres		157. Adres		158. Adres		159. Adres	
160. Adres		161. Adres		162. Adres		163. Adres	
164. Adres		165. Adres		166. Adres		167. Adres	
168. Adres		169. Adres		170. Adres		171. Adres	
172. Adres		173. Adres		174. Adres		175. Adres	
176. Adres		177. Adres		178. Adres		179. Adres	
180. Adres		181. Adres		182. Adres		183. Adres	
184. Adres		185. Adres		186. Adres		187. Adres	
188. Adres		189. Adres		190. Adres		191. Adres	
192. Adres		193. Adres		194. Adres		195. Adres	
196. Adres		197. Adres		198. Adres		199. Adres	
200. Adres		201. Adres		202. Adres		203. Adres	
204. Adres		205. Adres		206. Adres		207. Adres	
208. Adres		209. Adres		210. Adres		211. Adres	
212. Adres		213. Adres		214. Adres		215. Adres	
216. Adres		217. Adres		218. Adres		219. Adres	
220. Adres		221. Adres		222. Adres		223. Adres	
224. Adres		225. Adres		226. Adres		227. Adres	
228. Adres		229. Adres		230. Adres		231. Adres	
232. Adres		233. Adres		234. Adres		235. Adres	
236. Adres		237. Adres		238. Adres		239. Adres	
240. Adres		241. Adres		242. Adres		243. Adres	
244. Adres		245. Adres		246. Adres		247. Adres	
248. Adres		249. Adres		250. Adres		251. Adres	
252. Adres		253. Adres		254. Adres		255. Adres	
256. Adres		257. Adres		258. Adres		259. Adres	
260. Adres		261. Adres		262. Adres		263. Adres	
264. Adres		265. Adres		266. Adres		267. Adres	
268. Adres		269. Adres		270. Adres		271. Adres	
272. Adres		273. Adres		274. Adres		275. Adres	
276. Adres		277. Adres		278. Adres		279. Adres	
280. Adres		281. Adres		282. Adres		283. Adres	
284. Adres		285. Adres		286. Adres		287. Adres	
288. Adres		289. Adres		290. Adres		291. Adres	
292. Adres		293. Adres		294. Adres		295. Adres	
296. Adres		297. Adres		298. Adres		299. Adres	
300. Adres		301. Adres		302. Adres		303. Adres	
304. Adres		305. Adres		306. Adres		307. Adres	
308. Adres		309. Adres		310. Adres		311. Adres	
312. Adres		313. Adres		314. Adres		315. Adres	
316. Adres		317. Adres		318. Adres		319. Adres	
320. Adres		321. Adres		322. Adres		323. Adres	
324. Adres		325. Adres		326. Adres		327. Adres	
328. Adres		329. Adres		330. Adres		331. Adres	
332. Adres		333. Adres		334. Adres		335. Adres	
336. Adres		337. Adres		338. Adres		339. Adres	
340. Adres		341. Adres		342. Adres		343. Adres	
344. Adres		345. Adres		346. Adres		347. Adres	
348. Adres		349. Adres		350. Adres		351. Adres	
352. Adres		353. Adres		354. Adres		355. Adres	
356. Adres		357. Adres		358. Adres		359. Adres	
360. Adres		361. Adres		362. Adres		363. Adres	
364. Adres		365. Adres		366. Adres		367. Adres	
368. Adres		369. Adres		370. Adres		371. Adres	
372. Adres		373. Adres		374. Adres		375. Adres	
376. Adres		377. Adres		378. Adres		379. Adres	
380. Adres		381. Adres		382. Adres		383. Adres	
384. Adres		385. Adres		386. Adres		387. Adres	
388. Adres		389. Adres		390. Adres		391. Adres	
392. Adres		393. Adres		394. Adres		395. Adres	
396. Adres		397. Adres		398. Adres		399. Adres	
400. Adres		401. Adres		402. Adres		403. Adres	
404. Adres		405. Adres		406. Adres		407. Adres	
408. Adres		409. Adres		410. Adres		411. Adres	
412. Adres		413. Adres		414. Adres		415. Adres	
416. Adres		417. Adres		418. Adres		419. Adres	
420. Adres		421. Adres		422. Adres		423. Adres	
424. Adres		425. Adres		426. Adres		427. Adres	
428. Adres		429. Adres		430. Adres		431. Adres	
432. Adres		433. Adres		434. Adres		435. Adres	
436. Adres		437. Adres		438. Adres		439. Adres	
440. Adres		441. Adres		442. Adres		443. Adres	
444. Adres		445. Adres		446. Adres		447. Adres	
448. Adres		449. Adres		450. Adres		451. Adres	
452. Adres		453. Adres		454. Adres		455. Adres	
456. Adres		457. Adres		458. Adres		459. Adres	
460. Adres		461. Adres		462. Adres		463. Adres	
464. Adres		465. Adres		466. Adres		467. Adres	
468. Adres		469. Adres		470. Adres		471. Adres	
472. Adres		473. Adres		474. Adres		475. Adres	
476. Adres		477. Adres		478. Adres		479. Adres	
480. Adres		481. Adres		482. Adres		483. Adres	
484. Adres		485. Adres		486. Adres		487. Adres	
488. Adres		489. Adres		490. Adres		491. Adres	
492. Adres		493. Adres		494. Adres		495. Adres	
496. Adres		497. Adres		498. Adres		499. Adres	
500. Adres		501. Adres		502. Adres		503. Adres	
504. Adres		505. Adres		506. Adres		507. Adres	
508. Adres		509. Adres		510. Adres		511. Adres	
512. Adres		513. Adres		514. Adres		515. Adres	
516. Adres		517. Adres		518. Adres		519. Adres	
520. Adres		521. Adres		522. Adres		523. Adres	
524. Adres		525. Adres		526. Adres		527. Adres	
528. Adres		529. Adres		530. Adres		531. Adres	
532. Adres		533. Adres		534. Adres		535. Adres	
536. Adres		537. Adres		538. Adres		539. Adres	
540. Adres		541. Adres		542. Adres		543. Adres	
544. Adres		545. Adres		546. Adres		547. Adres	
548. Adres		549. Adres		550. Adres		551. Adres	
552. Adres		553. Adres		554. Adres		555. Adres	
556. Adres		557. Adres		558. Adres		559. Adres	
560. Adres		561. Adres		562. Adres		563. Adres	
564. Adres		565. Adres		566. Adres		567. Adres	
568. Adres		569. Adres		570. Adres		571. Adres	
572. Adres		573. Adres		574. Adres		575. Adres	
576. Adres		577. Adres		578. Adres		579. Adres	
580. Adres		581. Adres		582. Adres		583. Adres	
584. Adres		585. Adres		586. Adres		587. Adres	
588. Adres		589. Adres		590. Adres		591. Adres	
592. Adres		593. Adres		594. Adres		595. Adres	
596. Adres		597. Adres		598. Adres		599. Adres	
600. Adres		601. Adres		602. Adres		603. Adres	
604. Adres		605. Adres		606. Adres		607. Adres	
608. Adres		609. Adres		610. Adres		611. Adres	
612. Adres		613. Adres		614. Adres		615. Adres	
616. Adres		617. Adres		618. Adres		619. Adres	
620. Adres		621. Adres		6			

Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Göstermelik örnekteki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

T.C. İçişleri Bakanlığı
Yapı İşleri Genel Müdürlüğü

Cilt No: 3
Sahife No: 3
Dosya No: 4

Bölüm I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı KOD

1. Yapı yapının tamamı için verilmiştir. ☒ 2. Bave yapı için verilmiştir. ☐ 3. Değer eden yapının diğer kısmı için verilmiştir. ☐	
--	--

Bölüm II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve sayısı KOD

1. Ruhsatnamenin a) Tarihi: 12.12.1984 b) Cilt No: 4 c) Sahife No: 4 d) Dosya No: 4 2. Verilen ek ruhsatnamenin a) Tarihi: b) Cilt No: c) Sahife No: d) Dosya No:	
---	--

Bölüm III — Kullanma amacı ve yükümlülük

Kullanma amacı	Yükümlülük m2	Kullanma amacı	Yükümlülük (m2)	KOD
1. Ev		8. Sinema-tyatro		
2. Apartman		9. Oteli-motel		
3. Dükkan-mağaza (dükkan)		10. Lokanta-gastros		
4. Pazar		11. Fabrika		
5. İşletme bina (işletme binaları)		12. Atölye		
6. İşletme bina (işletme binaları)		13. İmarathane		
7. Sanayi binaları		14. Mimarhane		
8. Sanayi binaları		15. Ofis		
9. Sanayi binaları		16. Camii		
10. Sanayi binaları		17. Diğer bina (diğer)		
11. Sanayi binaları		18. 19. TOPLAM	4.500,00	

Bölüm IV — Yapının yapıya girme ve kullanma izni KOD

Yapının izni		KOD
a) İzni	b) İzni	
1. İzni	1. İzni	
2. İzni	2. İzni	
3. İzni	3. İzni	
4. İzni	4. İzni	
5. İzni	5. İzni	
6. İzni	6. İzni	
7. İzni	7. İzni	
8. İzni	8. İzni	

Bölüm V — Yapının inşaat tarihi KOD

Yapının inşaatı başlangıç tarihi: 12.12.1984 Yapının inşaatı bitiş tarihi: 12.12.1984	
---	--

Bölüm VI — Yapının maliyeti ve yapıya girme KOD

Yapının inşaat maliyeti: 4.500,00 Yapının inşaat maliyeti: 4.500,00	
---	--

Bölüm VII — Yapının özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod
1. Yapı: yapıdan yapılmıştır	☒	☐	
2. Yapı: yapıdan yapılmıştır	☒	☐	
3. Yapı: yapıdan yapılmıştır	☒	☐	

Bölüm VIII — Yapının özellikleri

Özellikler	Var	Yok	KOD
1. Elektrik	☒	☐	
2. Havagazı	☒	☐	
3. Su	☒	☐	
4. Isınma	☒	☐	
5. Ateşli	☒	☐	
6. Diğer	☒	☐	

Bölüm IX — Yapının özellikleri

Özellikler	Var	Yok	KOD
1. Elektrik	☒	☐	
2. Havagazı	☒	☐	
3. Su	☒	☐	
4. Isınma	☒	☐	
5. Ateşli	☒	☐	
6. Diğer	☒	☐	

Bölüm X — Yapının özellikleri

Özellikler	Var	Yok	KOD
1. Elektrik	☒	☐	
2. Havagazı	☒	☐	
3. Su	☒	☐	
4. Isınma	☒	☐	
5. Ateşli	☒	☐	
6. Diğer	☒	☐	

Bölüm XI — Yapının özellikleri

Özellikler	Var	Yok	KOD
1. Elektrik	☒	☐	
2. Havagazı	☒	☐	
3. Su	☒	☐	
4. Isınma	☒	☐	
5. Ateşli	☒	☐	
6. Diğer	☒	☐	

Bölüm XII — Yapının özellikleri

Özellikler	Var	Yok	KOD
1. Elektrik	☒	☐	
2. Havagazı	☒	☐	
3. Su	☒	☐	
4. Isınma	☒	☐	
5. Ateşli			

Enerji Kimlik Belgesi

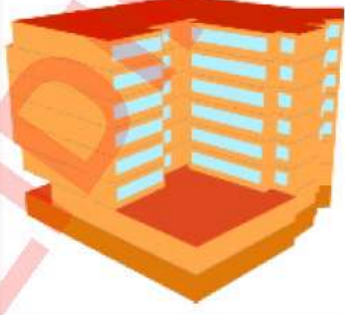


bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	
Tiplt:	İdari Bina / Kamu
İnşaat Ruhsat Tarihi:	5.2.1987
Teddit Tarihi:	
Toplam Alan:	7.066,66
Ada/Parsel/Pafta:	494 / 14 / 69
UAVT Bina No:	261329924
Adı:	ERZURUM Binası
Adresi:	LALAPAŞA MAH. POLAT SOK. NO: 6 YAKUTIYE/ERZURUM

Belgenin	
Veriliş Tarihi:	4.12.2020
Geçerlilik Tarihi:	4.12.2030
Performans Sınıfı:	D
Emisyon Sınıfı:	D



Sahibinin Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ENERJİ PERFORMANSI

Yüksek

A 0 - 39
B 40 - 79
C 80 - 99
D 100 - 119
E 120 - 139
F 140 - 174
G 175 - ...

Oran: 108

ŞERH GAZİ EMİSYONU

81,97 kg ısıt. CO₂/m².yıl

A 0 - 39
B 40 - 79
C 80 - 99
D 100 - 119
E 120 - 139
F 140 - 174
G 175 - ...

Oran: 109

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIMI

Oran: % 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	1.676.758,24	337,66	0,00	0,00	D
Isıtma	1.285.491,83	258,87	0,00	0,00	D
Sıhhi Sıcak Su	314.983,07	63,43	0,00	0,00	E
Soğutma	41.124,89	8,28	0,00	0,00	B
Havalandırma	10.478,00	2,11			D
Aydınlatma	24.680,45	4,97			B
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	
Numarası:	M2 925AA3CA2 E9
Veriliş Tarihi:	4.12.2020
Son Geçerlilik Tarihi:	4.12.2030
İptal Edilen EKB No:	

Belge Düzenleyenin	
Adı Soyadı:	İSMAIL CALAYIR
Firması:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Sertifika No:	EĞT-398
İmza:	

Kare Kod





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	8	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	0,52	LEJANT: ■ Bina dışı bölge ■ Bina içi bölge ■ Toprak
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	0,00	■ Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,20	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,65	■ Beton Yapı Elemanı
Toplam Bina Alanı (m²):	7.066,66	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,30	■ Isı Yalıtım Malzemeleri
İklimlendirilen Alan(m²):	4.965,87	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,20	■ Dökme Malzemeler (Hava kurusunda, üzeri örtülü)
Net Alan(m²):	4.690,66	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	1,29	■ Ahşap ve Ahşap Mamulleri
Toplam Zon Adedi:	69	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,70	■ Kaplamalar
İklimlendirilen Zon Adedi:	34	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00	■ Doğal Taşlar

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 2.225,12

Tipi:	Dolgu Duvar	Dolgu Duvar
Alanı(m²):	1779,26	445,86
U Değeri:	0,51	0,56
Kalınlık(mm):	0,02 / 0,10 / 0,05 / 0,03	0,02 / 0,20 / 0,02 / 0,06 / 0,00

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 316,16

Tipi:	Kiriş
Alanı(m²):	316,16
U Değeri:	0,65
Kalınlık(mm):	0,02 / 0,20 / 0,05 / 0,03

Toplam Döşeme Alanı(m²): 1.026,98

Tipi:	Temel	Toprak Teması	Konsol
Alanı (m²):	1019,98	3,50	71,15
U Değeri:	0,30	0,51	0,60
Kalınlık(mm):	0,02 / 0,03 / 0,06 / 0,20 / 0,30 / 0	0,02 / 0,03 / 0,10 / 0,20 / 0,30 / 0	0,02 / 0,03 / 0,12 / 0,05 / 0,02

Toplam Çatı Alanı(m²): 1.127,69

Tipi:	Kırma	Teras
Alanı(m²):	793,86	333,83
U Değeri:	0,32	3,61
Kalınlık(mm):	0,10 / 0,12 / 0,02	0,02 / 0,03 / 0,12 / 0,02

Toplam Pencere Alanı(m²): 1.137,26

Tipi	Yalıtım Camları (Rensiz reflektif kaplamalı) (6+16mmHava+6)	Alüminyum Çerçeve	Alanı(m²)
			1137,26

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M2925AA3CA2E9	Adı Soyadı: İSMAİL CALAYIR
Veriliş Tarihi:	4.12.2020	Firması: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Son Geçerlilik Tarihi:	4.12.2030	Sertifika No: EGT-398
İptal Edilen EKB No:		İmza:





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		Bölünmüş Enerji Tutarı Adedi: 34	
Isınma Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi	
Bağlı Enerji Adedi:	34	6	1
Isıtma Sistemi:	Merkezi	Mahal	Merkezi
Isıtma Tipi:	Standart Kazanlar	Elektrikli Depolamalı Su Isıt	Standart Kazanlar
Isıtma Gücü (kW):	460	2	31
Yakıt Tipi:	Doğal Gaz	Elektrik	Doğal Gaz
Diğer Enerji Kaynakları:	Yok	Yok	Yok
Isınma Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi	
Bağlı Enerji Adedi:	34	Bağlı Enerji Adedi:	34
Isıtma Sistemi:	Mahal	Isıtma Tipi:	Besleme ve Egzoz Havalandır
Isıtma Tipi:	Değişken Soğutucu Akışkan	Isıtma Gücü:	Yok
Isıtma Gücü (kW):	75		
Aydınlatma Sistemi			
En Fazla Kullanılan Armatör Tipi ve Adedi		En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 71		LED20-T-1900 (20 W) (1900 lümen)	
Toplam Aydınlatma Gücü (W): 31.880,00		Fluoresan (36 W) (2800 lümen)	
Toplam Aydınlatma Lüksü: 2.722.800,00		LED40-T-3800 (40 W) (3800 lümen)	
Kullanılan Enerji Üretimi Enerji		Potansiyel Enerji Üretimi Enerji	
Isıl Enerji Üretimi (kW):	0,00	Isıl Enerji Üretimi (kW):	0
Elektrik Gücü Üretimi (kW):	0	Alan (m ²):	0
Isıl Gücü Üretimi (kW):	0		
Yakıt Üretimi (kW):	0		
Yakıt Tipi:			

TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

Kırmızı renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belge Kimliği		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numara:	M2925AA3CA2E9	Adı Soyadı:	İSMAIL CALAYIR	
Veriliş Tarihi:	4.12.2020	Firması:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi:	4.12.2030	Sertifika No:	BGT-398	
İptal Edilen EKS No:		İmza:		

Sayfa 3/3

Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 13.03.2018

No : 408876

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin
Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Merve BALİCA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 30.12.2014

No : 403376

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Hasan Serhat BERKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 400902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Yılmaz ALUÇ

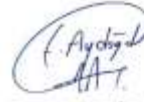
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ Belge Tarihi: 13.12.2019 Belge No: 2019-01.2717 Sayın Merve BALICA (T.C. Kimlik No: 31741516536 - Lisans No: 408876) Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.  Doruk KARŞI Genel Sekreter  Encan AYDOĞDU Başkan
 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ Belge Tarihi: 29.08.2019 Belge No: 2019-01.1407 Sayın Hasan Serhat BERKLİ (Lisans No: 403376) Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.  Doruk KARŞI Genel Sekreter  Encan AYDOĞDU Başkan
 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ Belge Tarihi: 13.12.2019 Belge No: 2019-01.2682 Sayın Yılmaz ALUÇ (Lisans No: 400902) Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.  Doruk KARŞI Genel Sekreter  Encan AYDOĞDU Başkan

SPK ve BDDK Yetki Belgesi

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 357
Konu :

14675

25/12/2009

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Altınuzade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23 D:2
Üsküdar-İSTANBUL

İlgi: 27.10.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 24.12.2009 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MEKKEE: Eskişehir Yolu 9. Km No: 250 (06537) ANKARA Tel: (312) 292 81 00 Faks: (312) 292 81 00 Ayarlık Bilgi İçin: 06681
İSTANBUL YENİSİCİLİĞİ: Nispetiye Yolu: Akmerkez Kat: No: 15 (34398) Etiler/Şişli/İSTANBUL Tel: (312) 134 55 00 Faks: (312) 112 50 00 Web: www.ygd.com.tr

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.46 - 25704

12 Aralık 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

EK: Bildirim Formu (2 sayfa)

Matifık Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr