



MÜŞTERİ ADI/ADRESİ.....: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

RAPOR NO.....: 07

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 07.10.2021

DEĞERLEME TARİHİ.....: 20.12.2021

RAPOR TARİHİ.....: 23.12.2021

RAPOR KONUSU.....: Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Topcuoğlu Mahallesi, Polat Sokak, 494 ada 14 parselde yer alan “Bahçeli Kargir Ziraat Bankası” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: **20.205.000,00-TL (YİRMİMİLYONİKİYÜZBEŞBİN-TÜRKLİRASI)**

KDV DAHİL DEĞER.....: **23.841.900,00 TL (YİRMİÜÇMİLYONSEKİZYÜZKIRKBİRİNİNDOKUZYÜZ
-TÜRKLİRASI)**

Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul/No:7 Residence

B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul

Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 68 95

E-mail: info@ekspertur.com.tr

Web: www.ekspertur.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|--|
| TALEP EDEN KURUM | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. |
| DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ | 07.10.2021 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 20.12.2021 |
| RAPOR TARİHİ VE NOSU | 23.12.2021 |
| RAPORUN KONUSU | Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Topcuoğlu Mahallesi, Polat Sokak, 494 ada 14 parselde yer alan "Bahçeli Kargir Ziraat Bankası" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti |
| GAYRİMENKULLERİN MALİKİ | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. |
| TAPU BİLGİLERİ | Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir. |
| İMAR DURUMU | Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan imar durumuna göre konu mülkün bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı lejantına sahip olup bitişik nizam, Emsal:1.00 Yençok:15.50 yapılaşma koşulludur. Pandemi sebebiyle parselde terk olup olmadığı hakkında bilgi edinilememiştir. Bu durumun resmi imar durumunda belli olacağı bilgisi edinilmiştir. |
| KISITLAYICI DURUMLAR | Konu mülk projesine uygundur. |
| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER | 20.205.000-TL |
| RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO) | Fetullah BOZOK 406997 |
| KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO) | Serhat BOZAN 401262 |
| ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO) | Faruk BOZAN 401226 |

İÇİNDEKİLER

1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ
- 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ
- 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 1.4 RAPORUN KAPSAMI
- 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

2) GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

- 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
- 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU
- 2.3 GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ PROJE, ALINMIŞ RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YASAL EVRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.4 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.5 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.6 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
- 2.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.9 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİLER
- 2.10 GAYRİMENKULÜN YAPIMINDA DENETİMİ ÜSTLENEN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
- 2.11 BELLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLACAĞINA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.12 GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

- 3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 3.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

- 3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER
- 3.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ HAKKINDA BİLGİLER
- 3.5. MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 3.6. GAYRİMENKULDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 3.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VE ARAZİ İSE ÜZERİNDE YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI

4) GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

- 4.1. PAZAR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ
 - 4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI
 - 4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR
- 4.2 MALİYET YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ
 - 4.2.1. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN VARSAYIMLAR İLE BU BİLGİLERİN SONUÇLARI
- 4.3 GELİR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ
 - 4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER
 - 4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ
 - 4.3.3. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER
- 4.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER
 - 4.4.1. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI
 - 4.4.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ, PROJE DEĞER ANALİZLERİ, KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE BU VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
 - 4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ
 - 4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

5) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

- 5.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI
- 5.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER VERİLMEDİĞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ
- 5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

- 5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER
- 5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ
- 5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 5.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

6) DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARIN AÇIKLANMASI

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

BÖLÜM 1 : DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 3.000.000-TL

Ticaret sicil : 569458/0

Telefon : 0212 441 68 95

e-posta/Web : info@ekspertur.com.tr / www.ekspertur.com.tr

Adres : Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul/No:7 Residence B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul

1.2. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ

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.

Ödenmiş Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 7.000.000.000,00-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Topcuoğlu Mahallesi, Polat Sokak, 494 ada, 14 parselde yer alan, Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.4. RAPORUN KAPSAMI

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

1.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 21.12.2020 tarihinde 20-REV no ile rapor hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 : GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. GARİMENKULÜN TAPU KAYDI

| | | | | | |
|--|---|-------------------------------------|---|-----------|-----|
| İLİ | ERZURUM | PAFTA | | ARSA PAYI | 1/1 |
| İLÇESİ | YAKUTİYE | ADA | 494 | BLOK NO | - |
| TAŞINMAZ KİMLİK NO | 5121618 | PARSEL | 14 | KAT NO. | - |
| MAHALLESİ | TOPCUOĞLU | ALANI (m ²) | 1210.82 | B.B. NO. | - |
| KÖYÜ | - | NİTELİĞİ | BAHÇELİ KARGİR ZİRAAT BANKASI | | |
| MEVKİİ | İSTASYON CADDESİ VE MUMCU CADDESİ | CİLT | 4 | SAYFA | 339 |
| MALİKLER | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | | | | |
| <input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ | <input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI | <input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK | <input checked="" type="checkbox"/> DİĞER(ANA TAŞINMAZ) | | |

2.2. GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU

Ekspertizi yapılan konu mülk Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Lalapaşa Mahallesi, Polat Sokak üzerinde yer alan 494 ada, 14 parsel nolu Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazdır. Konu mülke ulaşım için, Erzurum İli' nin ana arterlerinden Cumhuriyet Caddesi, Ali Ravi Caddesi ve Menderes Caddesi' nin kesiştiği noktadan Menderes Caddesi üzerinde yaklaşık 600 m. takibinde sonra yolun sol kolu üzerinde konumlu konu mülke ulaşılır. Konu mülkün bulunduğu mevki, kent merkezinde bulunmakta olup bölge halkı arasında Bankalar Caddesi olarak bilinmektedir. Ana taşınmazın bulunduğu bölge, Erzurum İlinin en önemli ticaret merkezlerinden biri olup ticari yoğunluk açısından da oldukça hareketli bir konuma sahiptir. Ayrıca bölgede bulunan Kuyumcular Çarşısı, Gürcükapı İş Merkezi, Taşhan, Yakutiye Medresesi ve Erzurum Kalesi gibi tarihi yapılar bölgeye ayrı bir önem katmaktadır.

Bölgede mevcut yapılaşma bitişik nizam tarzında olup ticaret genellikle cadde üzerinde zemin ve asma katlarda yer almakta üst katlar büro ve ofis olarak kullanılmaktadır. Konu mülkün yakın çevresinde Kuyumcular Çarşısı, Gürcükapı İş Merkezi, Taşhan, Gürcükapı Aliğa Camii, Yakutiye Medresesi ve pek çok banka şubesi yer almaktadır. Konu mülke ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölgede altyapı tam olup elektrik, su, kanalizasyon ve telefon şebekeleri mevcuttur. Bölge, kamu ve belediye hizmetlerinden tam olarak istifade etmektedir.

2.3. GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ PROJE, ALINMIŞ RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YASAL EVRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- ONAYLI PROJE TARİH VE NO : 03.02.1987
- RUHSAT TARİH VE NO : 05.02.1987 – 1 / 4 Yeni Yapı Ruhsatı , 21.07.2004- 1987/4 Dış ve iç cephe tadilatı için verilmiş ruhsat mevcuttur.
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO : 10.02.1992 – 9/4

Açıklama: Konu mülk Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topcuoğlu Mahallesi, 494 Ada 14 Parsel nolu Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazdır. Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 03.02.1987 tarih bilâ sayılı mimari uygulama projesi incelenmiştir. Konu mülkün, kat ve alan olarak mimari projesine uygun olduğu görülmüştür. Belediye arşiv dosyasında 05.02.1987 tarihi 1/4 nolu Yeni Yapı Ruhsatı , 21.07.2004 tarihi 1987/4 nolu Dış ve iç cephe tadilatı için verilmiş ruhsat, 10.02.1992 tarihi 9/4 nolu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

2.4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİLER

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 07.10.2021 Tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülk üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama, ipotek, haciz ve şerh veya devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.5. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre en son 10.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır.

2.6. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| PLAN ÖLÇEĞİ | 1/1000 | | |
| BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE | Yakutiye Belediyesi | İMAR PLANI ONAY TARİHİ | 11.05.2018 tarihi 228 sayılı Meclis Kararı ile onanmıştır. |
| TAKS | - | YÜKSEKLİK (H) | - |
| KAKS | - | EMSAL | - |
| ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan) | - | İNŞAAT NİZAMI | - |
| LEJANT | - | İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO | 11.11.2021 tarih. / . E-42284874-659-9196 sayılı |
| PARSELİN TERKLERİ | Parselin herhangi bir kamusal terki bulunmamaktadır. | | |
| AÇIKLAMALAR | Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan imar durumuna göre konu mülkün bulunduğu parsel, Erzurum 1. İdare. Mahkemesi'nin 2020/33 Esas, 2020/537 nolu karar ile iptal edilen imar planları içerisinde yer almaktadır. | | |

2.7. GAYRİMENKULÜN İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

2.8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

2.9. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul için Belediye arşiv dosyasında 05.02.1987 tarihi 1/4 nolu Yeni Yapı Ruhsatı , 21.07.2004 tarihi 1987/4 nolu Dış ve iç cephe tadilatı için verilmiş ruhsat, 10.02.1992 tarihi 9/4 nolu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Konu taşınmaz yapı kullanma izin belgesi almış olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

2.10. GAYRİMENKULÜN YAPIMINDA DENETİMİ ÜSTLENEN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Konu mülk 29.06.2001 tarihinde kabul edilen yapı denetim kanunundan önce yapılmış olması sebebiyle yapı denetim kanuna tabii değildir.

2.11. GAYRİMENKULÜN BELLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLACAĞINA İLİŞKİN BİLGİLER

Konu taşınmaza ait hazırlanan iş bu rapor proje değerlendirme çalışması olmayıp cins tashihli bina için hazırlanmıştır.

2.12. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Konu mülke ait 04.12.2020 tarihli M2925AA3CA2E9 belge numaralı D sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 3 : ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

| Konum | Şehir İçi | | Şehir Dışı | Kırsal |
|-------------------------------------|------------------|---------|----------------------|-----------------|
| | | X | | |
| Genel İnşaat Seviyesi | % 75'den fazla | | % 25-% 75 arası | % 25'in altında |
| | x | | | |
| Gelişme | Hızlı | | Sabit | Yavaş |
| | X | | | |
| Arz/Talep | Arz az | | Dengeli | Arz fazla |
| | | | X | |
| Mülk değeri | Artıyor | | Sabit | Azalıyor |
| | X | | | |
| Pazarlama süresi | 3 aydan az | | 3-6 ay arası | 6 aydan fazla |
| | X | | | |
| Genel Kullanım Durumu | Kiracı ağırlıklı | | Mal sahibi ağırlıklı | |
| | | | X | |
| Bölgedeki yapılaşma oranı (%) | %0- %25 | %25-%50 | %50-%75 | %75-%100 |
| | | | | X |
| Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%) | %0- %25 | %25-%50 | %50-%75 | %75-%100 |
| | | | | X |

Konum Analizi : Doğu Anadolu Bölgesi' nin en büyük kenti olan Erzurum oldukça eski bir yerleşim yeridir. Palandöken Dağı eteklerinde kurulu olan kent son yıllarda kış turizmi açısından büyük önem kazanmıştır. Tarihi yönden çok zengin bir çok eseri barındıran ve adeta bir kültür merkezine benzeyen kent günümüzde önemli bir turizm potansiyeli taşımaktadır.

Doğu Anadolu' nun en büyük kenti olan Erzurum' un M.Ö. 4900 yıllarında kurulduğu tahmin edilmektedir. Erzurum' u da içine alan bölge tarih boyunca Urartular, Kimmerler, İskitler, Medler, Persler, Parftlar, Romalılar, Sasaniler, Araplar, Selçuklular, Bizanslılar, Moğollar, İlhanlılar ve Safeviler gibi çok çeşitli kavim ve milletler tarafından idare edilmiştir. 1514 yılında şehir ve çevresini fetheden Osmanlılar, Türkiye Cumhuriyeti' nin kurulduğu 1923 yılına kadar bu topraklarda hüküm sürmüşlerdir. Milli mücadele, milli birlik ve bağımsızlık hareketinin temelini atıldığı Kongre, 23 Temmuz 1919 da Erzurum' da toplanmıştır. İl arazisinin büyük çoğunluğunda karasal iklim özellikleri egemendir. Kışlar uzun ve sert, yazlar kısa ve sıcak geçer. İl topraklarının kuzey kesimlerinde yüksekliği yaklaşık 1000 ila 1500 metrelere ine vadi içleriyle çukur sahalarda iklim, büyük ölçüde sertliğini yitirir. Erzurum il merkezindeki meteoroloji istasyonunda 1929' dan buyana gözlem yapılmaktadır. En düşük sıcaklık -37.2 C ve en yüksek sıcaklık ise 36.5 C olarak ölçülmüştür. Yıllık yağış tutarı 432.8 mm. kadardır. En az yağış kış devresinde düşer. Yağışlı gün sayısı 122 gündür. Erzurum, şiddetli karasal Doğu Anadolu iklimi bölgesinde yer alır. İlin yıllık sıcaklık ortalaması 6.0 derece kadardır.

2019 yılında 762.062 olan Erzurum nüfusu, 2020 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre binde 5'lik düşüşle 758.279 olarak gerçekleşmiştir. İlin, 20 ilçesi ve 20 belediyesi bulunmaktadır. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Yakutiye, Palandöken ve Aziziye'dir. Nüfus bakımından en küçük ilçesi ise Pazaryolu' dur. Doğu Anadolu Bölgesinde merkezi konumda yer alan kentte son yıllarda sağlık ve kış turizminin geliştiği gözlemlenmektedir.

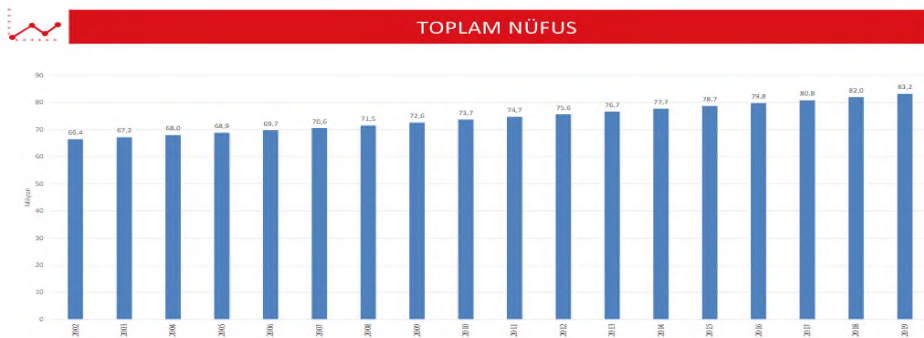
Yakutiye; Erzurum ilinin en eski yerleşim yeri olmakla beraber halihazırda en yoğun nüfus yapısına sahip ilçesidir. Yakutiye İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik, ticarettir. Ticaret, Cumhuriyet Caddesi, Bankalar Caddesi ve Taşmağazalar Çarşısı'nda yoğunlaşır.

Yakutiye, gün geçtikçe planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış kaçak yapılaşması eskiye oranla azalan, depreme dayanıklı binaları ile gelişime örnek gösterilen ilçe olarak büyümektedir. Yakutiye Medresesi, Ulu Cami, Çifte Minareli Medrese, Erzurum Kalesi ve Taşhan gibi sanat ve tarihi merkezleri bulunmaktadır. Konu mülkün bulunduğu bölge, genellikle ticari nitelikli yapılaşmaların yoğun olarak yer aldığı Lalapaşa mahallesinde konumlandır.

3.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

Demografik Veriler

- Türkiye nüfusu artarak 2002 yılındaki 66,4 milyon düzeyinden 2019 yılında 83,2 milyon kişiye ulaşmıştır.
- Toplam nüfus içerisinde çalışma çağı nüfusu (15-64 yaş) ile yaşlı nüfusun (65+ yaş) payı artmakta ancak 14 yaş altı nüfusun payı azalmaktadır. 2019 yılında 0-14 yaş grubunun toplam nüfus içerisindeki payı yüzde 23,1, 15-64 yaş grubunun payı yüzde 67,8 ve 65 ve üstü grubun payı yüzde 9,1 olarak gerçekleşmiştir.
- Yaş gruplarının toplam nüfus içerisindeki payında yaşanan bu değişimin altında, toplam doğurganlık hızının nüfusun yenilenme düzeyi olan 2,1 düzeyinin altına inmiş olması ve ülkemizde yaşam standartlarında gerçekleşen iyileşmeler nedeniyle insan ömrünün uzaması yatmaktadır. Son 17 yılda, doğuşta hayatta kalma ümidi kadın ve erkek ortalamasında yaklaşık 5,8 yıl artmıştır. 2019 yılı itibarıyla kadınların doğuşta hayatta kalma ümidi 81,0 yılken, bu düzey erkeklerde 75,6'dır.
- Doğurganlığın yenilenme hızı düzeyinde seyretmesi ile ömrün uzamasının bir sonucu olarak nüfus yaşlanmakta ve nüfusun ortanca yaşı yükselmektedir.
- Demografik açıdan önem taşıyan göstergelerden birisi de bebek ölüm hızıdır. Sağlık hizmetlerinde ve yaşam standartlarında yaşanan iyileşmenin sonucunda bebek ölüm hızı 2002 yılındaki binde 25 düzeyinden 2019 yılında binde 9 düzeyine kadar gerilemiştir.



Kaynak:TÜİK

Ekonomik Veriler

Büyüme

- GSYH 2021 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 21,7 oranında büyüme kaydetmiştir.
- İkinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 2,3, sanayi sektörü yüzde 40,5 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 20,5 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,9 olarak gerçekleşmiştir.
- Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 20,3 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 22,9 ve yüzde 4,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,9 puan olmuştur.
- Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2021 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 12,2 oranında, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 35,2 oranında artmıştır.
- Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 13,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

1-Yıllıklandırılmış GSYH Büyümesi

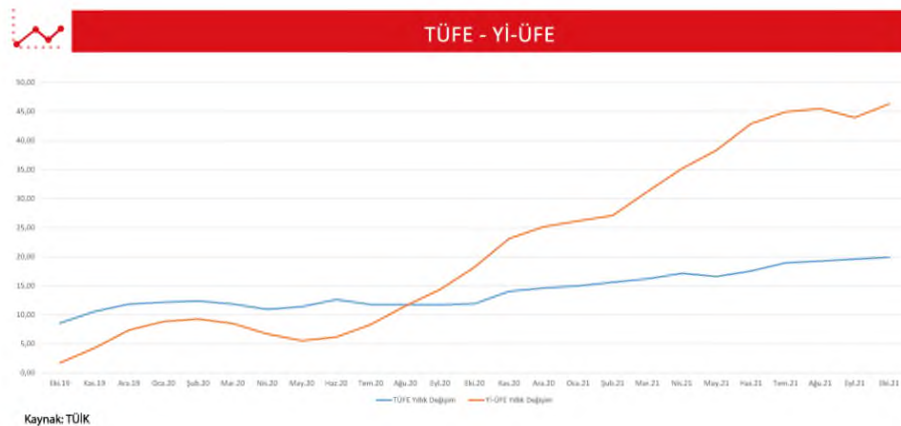


Enflasyon

- 2021 yılı Ekim ayında TÜFE yüzde 2,39 oranında artmıştır. Ekim ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon yüzde 19,89 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Yüzde 1,92 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,52 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 7,56 oranında azalan Giyim ve Ayakkabı grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı eksi 0,40 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,29 oranında artan Konut grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,36 puan olarak gerçekleşmiştir.

- Yüzde 2,43 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,36 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yıllık enflasyona en büyük etki 6,77 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 3,30 puanla Konut ve 3,16 puanla Ulaştırma gruplarından gelmiştir.
- C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Ekim ayında yüzde 1,79 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,49 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 1,04 oranında artmıştır.
- Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 16,82 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 18,46, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 15,43 olarak gerçekleşmiştir.
- Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,43 puan artışla yüzde 15,94'ten yüzde 16,37'ye yükselmiştir.
- Yi-ÜFE Ekim ayında yüzde 5,24 oranında artmış ve Yi-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 46,31 olarak gerçekleşmiştir.
- İmalat fiyatları Ekim ayında yüzde 5,37 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 45,94 olarak gerçekleşmiştir.
- Ara malı fiyatları ise Ekim ayında yüzde 5,34 artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 53,20 oranında artış kaydedilmiştir.

TÜFE - Yi-ÜFE



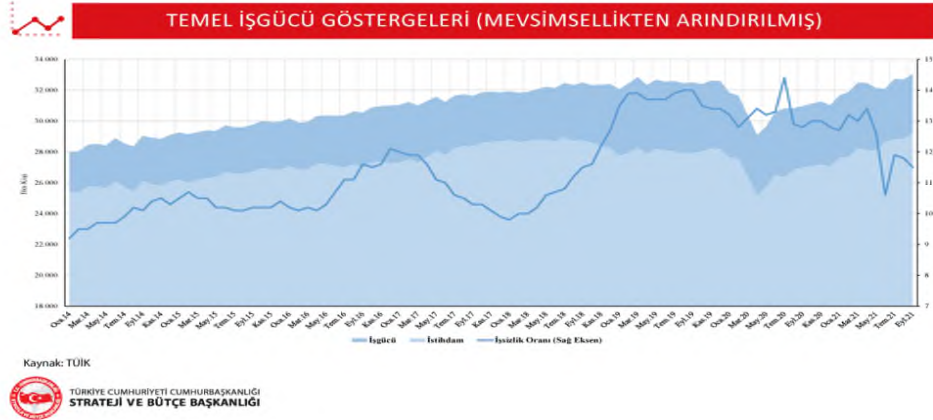
Kaynak: TÜİK



İstihdam

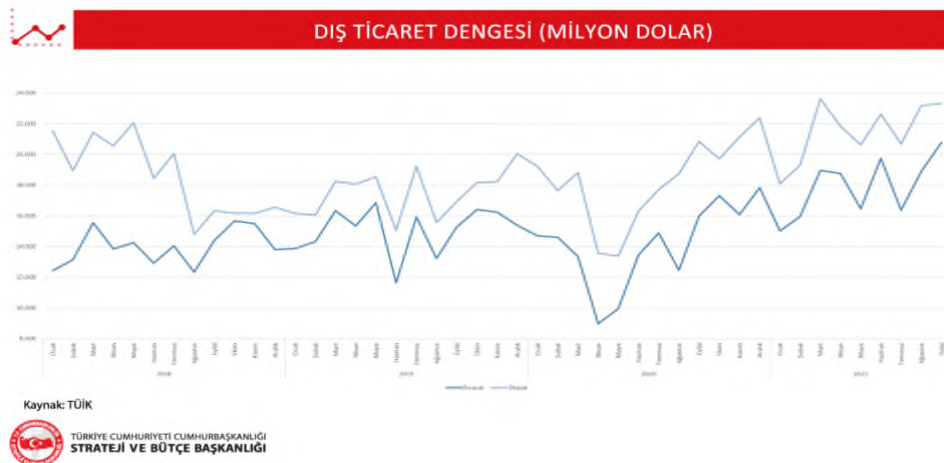
- 10 Kasım 2021 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2021 yılı Eylül ayında yüzde 11,1 seviyesinde gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 30 milyon 144 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 47,2 oldu.
- Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler dikkate alındığında;
- İstihdam oranı yüzde 45,8 olarak gerçekleşti.
- İşgücü 33 milyon 48 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise yüzde 51,7 olarak gerçekleşti.
- Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı yüzde 11,5 oldu.

TemelGucuGostergeleri Eylul2021



Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

- 2021 yılının Eylül ayında ihracat 20,8 milyar dolar, ithalat ise 23,3 milyar dolar seviyesinde kaydedildi.
- Eylül ayında dış ticaret açığı 2,5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.
- Eylül ayında motorlu kara taşıtlar ihracatında yüzde 7,8 azalırken; enerji ithalatında yüzde 65,7 oranında artış yaşanmıştır.
- Ağustos ayı ihracat miktar endeksi yüzde 38,2 artmış, ithalat miktar endeksi ise yüzde 2,7 oranında azalmıştır.
- Ağustos ayında ihracat fiyatlarında yüzde 9,9; ithalat fiyatlarında ise yüzde 27,1 artış gözlemlendi.
- Dış ticaret haddi ise bir önceki yılın aynı ayına göre 13,6 puan düşerek 86,8 seviyesine geriledi.
- Ağustos ayı itibarıyla, cari işlemler dengesi 528 milyon dolar fazla verdi.
- On iki aylık cari işlemler açığı ise Ağustos ayı itibarıyla 23 milyar dolar seviyesindedir.
- Ağustos ayında portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri sırasıyla 1.339 ve 7.271 milyon dolar seviyesindeyken; doğrudan yabancı yatırımlar kaynaklı 319 milyon dolarlık net sermaye çıkışı gerçekleşmiştir.



Mali Piyasalar

Haftalık Kredi Ve Mevduat Faiz Gelişmeleri 15112021

| Haftalık Kredi ve Mevduat Faiz Gelişmeleri ¹ | | | | | | | | | |
|---|------------------|------------|------------|---------------|-------------|----------|-------|----------|--------|
| 15.11.2021 | | | | | | | | | |
| | 6.11.2020 | 25.12.2020 | 8.10.2021 | 29.10.2021 | 5.11.2021 | Değişim | | | |
| | (Bir Önceki Yıl) | (Yıl Sonu) | (Geçen Ay) | (Geçen Hafta) | (Son Hafta) | Haftalık | Aylık | Yıl Sonu | Yıllık |
| Ticari Kredi | 16,7 | 19,6 | 20,1 | 18,7 | 18,5 | -14 | -160 | -109 | 183 |
| Ticari Kredi ² | 16,9 | 19,7 | 21,0 | 19,4 | 19,5 | 12 | -151 | -19 | 261 |
| Tüketici Kredisi | 19,2 | 22,1 | 22,2 | 22,3 | 22,1 | -13 | -11 | -2 | 297 |
| Tüketici Kredisi ³ | 18,1 | 21,2 | 23,8 | 23,9 | 23,7 | -27 | -19 | 243 | 558 |
| İhtiyaç Kredisi | 20,3 | 23,0 | 23,4 | 23,3 | 23,5 | 22 | 13 | 55 | 318 |
| İhtiyaç Kredisi ³ | 18,5 | 21,6 | 24,7 | 24,7 | 24,7 | 3 | 0 | 316 | 621 |
| Taahhüt Kredisi | 18,6 | 16,6 | 21,3 | 20,3 | 21,8 | 143 | 45 | 516 | 317 |
| Konut Kredisi | 15,6 | 18,7 | 17,9 | 17,5 | 17,2 | -30 | -66 | -146 | 166 |
| TL Mevduat ⁴ | 11,9 | 15,9 | 17,3 | 15,7 | 15,5 | -21 | -180 | -36 | 365 |

Kaynak: TCMB

(1) Bankalarca TL kredi ve mevduatlarına uygulanan faiz oranları gösterilmektedir. (Akım, Yıllık, Dönemlik Ortalamalar, %) Tablodaki tarihler her dönemin son Cuma gününü ifade etmekte ve o tarih itibarıyla bir haftalık veriyi içermektedir.

(2) Kredili mevduat hesapları ve kurumsal kredi kartları dahildir.

(3) Kredili mevduat hesapları dahildir.

(4) TL üzerinden açılan toplam mevduatlara uygulanan ortalama faiz oranıdır.

Haftalık Kredi Ve Mevduat Gelişmeleri 15112021

| Haftalık Kredi ve Mevduat Gelişmeleri ¹ | | | | | | | | | |
|--|-------------|------------------|-----------|------------|---------------|-------------|----------|-------|----------|
| 15.11.2021 | | | | | | | | | |
| | 6.11.2020 | 31.12.2020 | 8.10.2021 | 29.10.2021 | 5.11.2021 | Değişim | | | |
| | (Milyar TL) | (Bir Önceki Yıl) | (Yılsonu) | (Geçen Ay) | (Geçen Hafta) | (Son Hafta) | Haftalık | Aylık | Yıl Sonu |
| Toplam Kredi | 3.696,8 | 3.575,9 | 4.028,9 | 4.172,0 | 4.201,0 | 0,7 | 4,3 | 17,5 | 13,6 |
| TL | 2.297,2 | 2.347,8 | 2.580,7 | 2.619,4 | 2.632,8 | 0,5 | 2,0 | 12,1 | 14,6 |
| YP ² | 1.399,6 | 1.228,1 | 1.448,2 | 1.552,6 | 1.568,2 | 1,0 | 8,3 | 27,7 | 12,0 |
| YP (USD cinsi) | 165,1 | 166,4 | 163,1 | 163,2 | 162,2 | -0,6 | -0,6 | -2,5 | -1,7 |
| Toplam Mevduat | 3.664,6 | 3.455,0 | 4.129,8 | 4.333,0 | 4.374,6 | 1,0 | 5,9 | 26,6 | 19,4 |
| TL | 1.557,6 | 1.546,0 | 1.848,6 | 1.902,5 | 1.903,4 | 0,1 | 3,0 | 23,1 | 22,2 |
| YP | 2.106,9 | 1.909,0 | 2.281,2 | 2.430,6 | 2.471,2 | 1,7 | 8,3 | 29,5 | 17,3 |
| YP (USD cinsi) | 248,0 | 258,5 | 257,0 | 255,3 | 255,7 | 0,2 | -0,5 | -1,1 | 3,1 |

Kaynak: BDDK

(1) Bankalararası kredi ve mevduat tutarları hariçtir.

(2) Dövizle endeksli krediler TL'den çıkarılıp YP'ye eklenmiştir.

3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

3.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ HAKKINDA BİLGİLER

Konu mülk Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topcuoğlu Mahallesi, 494 Ada 14 Parsel nolu Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazdır. Konu mülk, 1210.82m² parsel alanına sahiptir. Geometrik açıdan yamuk şekline benzer bir yapıda olup topoğrafik açıdan düz durumdadır. Parselin, Polat Sokaka cephesi ~32m., derinliği ~31m. olup ölçüler belediyeden alınan kroki üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Konu parsel üzerinde 03.02.1987 tarih bila sayılı mimari uygulama projesine göre bodrum(1.025m²) + zemin(650m²) + asma(585m²) + 4 normal(835m² x 4 = 3.340m²) + 5. normal(760m²) katlı toplam 6.360 m² alanlı yapı bulunmaktadır. Ayrıca projesine ve yerindeki duruma göre 26m² ve 34m² olmak üzere toplam 60 m² alana sahip iki adet teras bulunmaktadır. Projesine göre bodrum katta kömür deposu, kazan dairesi, arşiv, kiralık kasa alanı, bekleme alanı, yıkanma mahalli, 2 adet wc, depo, soyunma mahalli, şoför, güvenlik

ve müvezzinler odası, para sayma odası, kasa dairesi, atölye, pano odası, koridor, kat holü ve garaj bulunmaktadır. Zemin kat servis, müşteri holü, 5 adet müdür muavini odası, temizlik ofisi, giriş holü ve servis otoparkı düzeninde, asma katta servis, müşteri holü, müdür odası, sekreter odası, müdür muavini odası, provizyon odası, şifre odası, müffettiş odası, 2 adet wc, muhasebeci odası, yazı işleri ve teleks odası düzeninde, 1. normal katta servis, müdürlük toplantı salonu, müdür muavini-sekreter-müdür-haberleşme-teleks-akü santral-programcı-operatör-sistem-UPS-akü-soyunma-muhasebe odaları, 2 adet wc ve kat holü düzeninde, yerinde girişimci şube olarak düzenlenmiş ancak hali hazırda kullanılmamaktadır. 2. normal katta biyokimya laboratuvarı, dahiliye, çocuk hastalıkları servisi, kadın hastalıkları servisi, sağlık kurulu, hemşire odası, göz servisi, röntgen odası, diş kliniği, kayıt kabul, pansuman odası, eczane, 2 adet wc ve kat holü düzeninde, yerinde bu kat toplantı salonlarının bulunduğu bir kata dönüşmüştür. 3. normal katta öğretim elemanları odası, 3 adet sınıf, konferans salonu, konferansçı odası, sekreter odası, müdür muavini odası, kütüphane, koridor, 4 adet büro, 2 adet wc, lisan laboratuvarı, soyunma odası ve kat holü düzeninde, Yerinde hali hazırda bölge müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. 4. normal katta krediler servisi, hukuk servisi, teftiş odası, müdürlük toplantı salonu, müdür muavini odası, sekreter odası, müdür odası, teknis servis, arşiv, müzik yayın ve anons odası, muhasebe, 2 adet wc, haberleşme odası, teleks odası, soyunma odası ve kat holü düzeninde, hali hazırda bu kat boş olup ara bölmeler tamamen kaldırılmıştır. Zemin kaplamaları sökülmüş durumdadır. 5. normal katta müzik ve istirahat salonu, vestiyer, 2 adet wc, idare amiri odası, hazırlık odası, personel yemek salonu, mutfak, işçi istirahat ve yemek mahalli, işçi soyunma odası, erzak ambarı, depo ve kat holü düzenindedir yerinde bu kat kullanılmamakta olup ara duvarlar tamamen kaldırılmış ve zemin kaplamaları sökülmüş durumdadır. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama camlı kapı, iç kapılar alüminyum doğrama ve ahşap kapıdır. Yerler; bodrum katta beton kaplı, zemin ve asma katta seramik kaplı, 1. 2. ve 3. normal katlarda kat holü seramik, diğer üniteler parke kaplı, 4. ve 5. normal katlarda ise beton kaplıdır. Binada 2 adet asansör bulunmaktadır.

3.5. MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Yerinde yapılan incelemede iç hacimlerde kullanım amacına bağlı kalınarak değişiklik yapıldığı görülmüştür. Yapılan imalatların kullanım ihtiyacına yönelik olduğu görülmüş olup yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine olumsuz bir etkisi yoktur.

3.6. GAYRİMENKULDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Konu taşınmazın mevcut durumdaki aykırılıkları basit tadilat ile geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir

3.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VE ARAZİ İSE ÜZERİNDE YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI

Konu mülk Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topcuoğlu Mahallesi, 494 Ada 14 Parsel nolu Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazdır. Yerinde banka binası olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 4 : GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

4.1. PAZAR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilen mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI

Konu mülkün çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmış ve emsallerin yer aldığı bölge krokide gösterilmiştir. Tüm emsallerin şerefiye, pazarlık payı vb. düzeltmeleri madde 4.1.2 de belirtilmiştir.



Arsa Emsalleri

EMSAL 1: Konu mülkün komşu parselinde (494 ada 30 parsel) konumlu, aynı caddeye cepheli Orhan Şerifsoy Caddesine cepheli, bitişik nizam, 7 kat, ticaret + konut (TİCK) lejantlı, 192,66 m² alana sahip arsanın ihdas alanı, ilgili belediyeden Ekim/2020 tarihinde 9.000-TL/m² den satın alındığı bilgisi alınmıştır. Yakutiye Belediyesi Tel: 0 (442) 235 26 10 ,

EMSAL 2: Konu mülke yakın konumda kısmen düşük potansiyelli Kongre Caddesi üzerinde Tapuda Alipaşa Mahallesi 303 ada 202 parsel Ticaret + Konut Bitişik Nizam 5 kat imarlı 270m2 arsa için istenen değer : 1.600.000 TL (m2 birim değeri : 5.926 TL/ m² Emlak Ofisi Tel: 0 (552) 825 37 75

EMSAL 3: Konu mülke yakın konumda İsmet Paşa Caddesi üzerinde Tapuda Muratpaşa Mahallesi 232 ada 129 parsel Ticaret + Konut Bitişik Nizam 6 kat imarlı 159 m2 arsa için istenen değer : 1.550.000 TL (m2 birim değeri : 9.748 TL/ m² Emlak Ofisi Tel: 0 (552) 825 37 75 (Emsal konum ve imar şartları bakımından daha şerefiyelidir.)

Bina Emsalleri

EMSAL 4: Konu mülke yakın konumda 20 yıllık binada sokak içinde bodrum+ zemin+ 6 normal katlı tüm katlar 170 er m2 toplam 1.360 m2 bina için istenen değer : 4.200.000-TL , (m² birim değeri 3.088 TL/m²)
Emlak Ofisi Tel: 0 (442) 408 55 26

EMSAL 5: Konu yer aldığı bölgede Kazım Karabekir Paşa Mahallesinde cadde üstünde 20 yıllık 5 katlı 4.300 m2 iş merkezi 11.500.000 TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri 2.674 TL/m²) (İç özellikleri bakımından kısmen düşük şerefiyelidir.) **Emlak Ofisi Tel:** 0507 634 57 66

EMSAL 6 : Konu mülke yakın konumda Mumcu Caddesinde 4 katlı 1 dükkan 4 daire bulunan toplam 500 m2 bina için istenen değer : 2.100.000 TL , Ayrıca 8.000 TL aylık kira getirisi olduğu belirtilmiştir. (m² birim değeri 4.200 TL/m²) **Emlak Ofisi Tel:** 0850 251 47 77

Ticari Emsaller

EMSAL 7: Konu mülke yakın konumda, daha düşük şerefiyeli Çaykara Caddesinde 16-20 yıllık binada 200 m2 bodrum kat, 265 m2 zemin kat 150 m2 asma katlı toplam 615 m2 dükkan için istenen değer 2.685.000 TL (Zemine indirgeme : 200/4+265+150/3=365 m2; m² birim değeri: 7.356-TL/m²) **Emlak Ofisi Tel:** 0 (546) 243 05 02

EMSAL 8: Konu mülke yakın konumda, Polat Sokağa cepheli, zemin katında bir banka şubesinin bulunduğu 3 yıllık bina dahilinde, 3. katta konumlu, 135 m² olduğu beyan edilen, 2+1 ofis için istenen değer: 615.000-TL (m² birim değeri: 4.555-TL/m²) **Emlak Ofisi Tel:** 0 (552) 697 25 92

EMSAL 9: Konu mülke yakın konumda, aynı caddeye Orhan Şerifsoy Caddesine cepheli, eski tarihli bina dahilinde, 1. katta konumlu, 400 m² olduğu beyan edilen, kısmen tadilat ihtiyacı bulunan, 8 bölümden oluşan ofis için istenen değer: 1.100.000-TL (m² birim değeri: 2.750-TL/m²) **Emlak Ofisi Tel:** 0 (532) 287 25 96

EMSAL 10: Konu mülke yakın konumda, aynı caddeye Orhan Şerifsoy Caddesine cepheli, eski tarihli bina dahilinde,yakın zaman önce tadil edilmiş, 1. katta konumlu, 50 m² olduğu beyan edilen, 1+1 ofis için istenen değer: 260.000-TL (m² birim değeri: 5.200-TL/m²) **Emlak Ofisi Tel:** 0 (541) 597 61 30

EMSAL 11: Konu mülke yakın konumda, Pelit Meydanı Caddesine cepheli, yakın zaman önce tadile edilmiş, tek katlı, 18 m² olduğu beyan edilen tek hacimden oluşan dükkan için istenen değer: 550.000-TL (m² birim değeri: 30.555-TL) **Emlak Ofisi Tel:** 0 (532) 352 83 10

Kiralık Bina Emsalleri

EMSAL 12: Konu mülke yakın konumda, daha şerefiyeli konumda Cumhuriyet Caddesine cepheli, 5-10 yıllık, bodrum dahil 5 katlı toplam 2.900 m2 bina için 70.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 24,13-TL/m²) **Emlak Ofisi Tel:** 0 850 549 25 11

EMSAL 13: Konu mülke yakın konumda, Cedit Caddesine cepheli, 5-10 yıllık, 27 oda 45 yatak kapasiteli 5 katlı toplam 200 m2 tadilat ihtiyacı bulunan bina için 12.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 60-TL/m²) **Emlak Ofisi Tel:** 0 850 549 25 11

EMSAL 14: Konu mülke yakın konumda, Kışla arkası sokak cepheli, 5-10 yıllık, Bodrum+Asma+Zemin+3 Normal Katlı Toplam 2535 m² banka şubesi olabilecek bina için 79.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 31,16-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (552) 816 77 25

Kiralık Ticari Emsaller

EMSAL 15: Konu mülke yakın konumda, aynı caddeye Orhan Şerifsoy Caddesine cepheli, yeni tarihli bina dahilinde, 3. katta konumlu, 160 m² olduğu beyan edilen, içi lüks yapılı ofis için aylık 6.500-TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 40.63-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (534) 521 25 00

EMSAL 16: Konu mülke yakın konumda, 1. Kazım Karabekir Caddesine cepheli, 15-20 yıllık bina dahilinde, zemin katta konumlu, 230 m² olduğu beyan edilen, içi normal yapılı, dükkan için aylık 8.500-TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 36.96-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 157 63 53

EMSAL 17: Konu mülke yakın konumda, aynı caddeye Orhan Şerifsoy Caddesine cepheli, eski tarihli bina dahilinde, 1. katta konumlu, 400 m² olduğu beyan edilen, kısmen tadilat ihtiyacı bulunan ofis için aylık 5.000-TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 12.5-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 287 25 96

EMSAL 18: Konu mülke yakın konumda, daha düşük şerefiyeli Gürcükapı caddesine cepheli, eski bina dahilinde, 115 m² giriş 115 m² depo toplam 230 m² dükkan için aylık 4.200-TL kira istenmektedir. (Zemine indirgeme : 115/4+115 = 144 m² ;m² birim değeri: 29,16-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0(544)5022550

4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR

| ARSA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI | | | | | | | |
|------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------------------|-------|-----------|-----------------|-----------------------------------|
| Emsaller | Fiyatı (TL) | Brüt Alan (m ²) | m ² Fiyatı (TL) | Konum | Büyükölük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL /m ²) |
| Emsal 1 | 1.733.940 | 192,66 | 9.000 | -15% | -5% | 0% | 7.268 |
| Emsal 2 | 1.600.000 | 270 | 5.926 | 10% | -5% | -5% | 5.883 |
| Emsal 3 | 1.550.000 | 159 | 9.748 | -10% | -5% | -5% | 7.918 |
| | | | | | | Ortalama | 7.023 |

**Satılık arsa emsalleri dikkate alınarak ortalama arsa birim değeri 7.023 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.*

| BİNA PAÇAL BİRİM FİYAT HESAPLAMASI | | | | | | | |
|------------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------------------|-------|-----------|-----------------|----------------------------------|
| Emsaller | Fiyatı (TL) | Brüt Alan (m ²) | m ² Fiyatı (TL) | Konum | Büyükölük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL/m ²) |
| Emsal 4 | 4.200.000 | 1360 | 3.088 | 10% | 0% | -8% | 3.125 |
| Emsal 5 | 11.500.000 | 4300 | 2.674 | 0% | 0% | -5% | 2.541 |
| Emsal 6 | 2.100.000 | 500 | 4.200 | 0% | -20% | -10% | 3.024 |
| | | | | | | Ortalama | 2.897 |

**Satılık bina emsalleri dikkate alınarak ortalama bina paçal birim değeri 2.896 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.*

| DÜKKAN BİRİM FİYAT HESAPLAMASI | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------|--|----------------------------|-------|-----------|-----------------|----------------------------------|
| Emsaller | Fiyatı (TL) | Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²) | m ² Fiyatı (TL) | Konum | Büyükölük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL/m ²) |
| Emsal 7 | 2.685.000 | 365 | 7.356 | 55% | 0% | -5% | 10.832 |
| Emsal 11 | 550.000 | 18 | 30.556 | 0% | -30% | -10% | 19.250 |
| | | | | | | Ortalama | 15.041 |

**Satılık dükkan emsalleri dikkate alınarak ort.dükkan birim değeri 15.041 TL/m² hesaplanmıştır.*

| OFİS BİRİM FİYAT HESAPLAMASI | | | | | | | |
|-------------------------------------|-------------|----------------|----------------|-------|---------|-----------------|---------------------|
| Emsaller | Fiyatı (TL) | Brüt Alan (m2) | m2 Fiyatı (TL) | Konum | Büyükük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL/m2) |
| Emsal 8 | 615.000 | 135 | 4.556 | 0% | 0% | -10% | 4.100 |
| Emsal 9 | 1.100.000 | 400 | 2.750 | 0% | 0% | -5% | 2.613 |
| Emsal 10 | 260.000 | 50 | 5.200 | 0% | -15% | -10% | 3.978 |
| | | | | | | Ortalama | 3.564 |

**Satılık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis birim değeri 3.564 TL/m² hesaplanmıştır.*

| BİNA KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI | | | | | | | |
|--|-------------|----------------|----------------|-------|---------|-----------------|---------------------|
| Emsaller | Fiyatı (TL) | Brüt Alan (m2) | m2 Fiyatı (TL) | Konum | Büyükük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL/m2) |
| Emsal 12 | 70.000 | 2900 | 24 | -50% | -15% | -5% | 10 |
| Emsal 13 | 12.000 | 200 | 60 | 0% | -65% | -20% | 17 |
| Emsal 14 | 79.000 | 2535 | 31 | 0% | -40% | -15% | 16 |
| | | | | | | Ortalama | 14 |

**Kiralık bina emsalleri dikkate alınarak ort.kira birim değeri 14 TL/m² hesaplanmıştır.*

| DÜKKAN BİRİM FİYAT HESAPLAMASI | | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------|-----------------------------------|----------------|-------|---------|-----------------|---------------------|
| Emsaller | Fiyatı (TL) | Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m2) | m2 Fiyatı (TL) | Konum | Büyükük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL/m2) |
| Emsal 16 | 8.500 | 230 | 37 | 0% | 0% | -15% | 31 |
| Emsal 18 | 4.200 | 144 | 29 | 12% | 0% | -10% | 29 |
| | | | | | | Ortalama | 30 |

**Kiralık dükkan emsalleri dikkate alınarak ort.dükkan kira birim değeri 30 TL/m² hesaplanmıştır.*

| OFİS BİRİM FİYAT HESAPLAMASI | | | | | | | |
|-------------------------------------|-------------|----------------|----------------|-------|---------|-----------------|---------------------|
| Emsaller | Fiyatı (TL) | Brüt Alan (m2) | m2 Fiyatı (TL) | Konum | Büyükük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL/m2) |
| Emsal 15 | 6.500 | 160 | 41 | -15% | -25% | -10% | 23 |
| Emsal 17 | 5.000 | 400 | 13 | 0% | -15% | -10% | 10 |
| | | | | | | Ortalama | 16 |

**Kiralık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis kira birim değeri 16 TL/m² hesaplanmıştır.*

Pazar yaklaşımı sonucunda bina paçal birim değeri 2.897 TL/m² olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı yöntemine göre değer analizi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE BİNA PAÇAL ANALİZ | | | |
|--|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Nitelik | Yasal Alanı (m ²) | Birim TL/m ² | Değer |
| BİNA | 6360 | 2897 | 18.424.920,00 TL |
| TOPLAM | | | |
| Yuvarlama | | | 18.425.000,00 TL |

4.2. MALİYET YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “ Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır ” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirildiğinden dolayı bu yöntem kullanılmıştır.

4.2.1. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN VARSAYIMLAR İLE BU BİLGİLERİN SONUÇLARI

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam inşaat alanı 6.360 m² olarak hesaplanmıştır. Konu mülkün Çevre ve Şehircilik Bakanlığının resmi gazetede yayınladığı “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” de belirtilen 4/B sınıfında yer aldığı kabul edilmiş yapı maliyeti 2.300 TL/m² kabul edilmiştir.

| | ALANI (m ²) | BİRİM FİYATI (TL/ m ²) | TUTARI (TL) |
|--|-------------------------|------------------------------------|----------------------|
| ARAZİ DEĞERİ | 1210,82 | 7.023 | 8.503.588,86 |
| BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti) | 6.360 | 2.300 | 14.628.000,00 |
| GİRİŞİMCİ KARI (%15) | 6360 | 354 | 2.194.200,00 |
| YIPRANMA MİKTARI (%35) | 6360 | 805 | - 5.119.800,00 |
| TOPLAM YASAL DEĞER | | | 20.205.988,86 |
| YUVARLAMA | | | 20.205.000,00 |

4.3. GELİR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretim kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorte etme Süresi = Değer

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER

Kapitalizasyon Oranı

Kıralık bina emsallerinden yola çıkarak bulunan ort. bina paçal birim değeri ile satış değerlerine ulaşılarak mülklerin amortisman sürelerine ulaşılmıştır.

EMSAL 6 : Konu mülke yakın konumda Mumcu Caddesinde 4 katlı 1 dükkan 4 daire bulunan toplam 500 m2 bina için istenen değer : 2.100.000 TL , Ayrıca 8.000 TL aylık kira getirisi olduğu belirtilmiştir.

Amortisman Süresi : 2.100.000 TL(%10 pazarlık) / 8.000 TL = 236 ay

EMSAL 18: Konu mülke yakın konumda, daha düşük şerefiyeli Gürcükapı caddesine cepheli, eski tarihli bina dahilinde, 115 m2 giriş 115 m2 depo toplam 230 m2 dükkan için aylık 4.200-TL kira istenmektedir. Ayrıca 900.000 TL bedelle satılıktır.

Amortisman Süresi : 900.000 TL(%5 Pazarlık) / 4.200 TL (%10 pazarlık) = 226 ay

Binaların amortisman süresinin dükkanlardan daha uzun olduğu ve bina değerlendirilmesi sebebiyle kapitalizasyon süresi 236 ay olacağı kanaatine varılmıştır.

Takdir Edilen Kira Değerleri

Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak ortalama kira birim değeri 14 TL/m2 kira değeri 90.130-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

| KAT BAZINDA KİRA DEĞERLEME | | | |
|----------------------------|------------------|-------------|-------------|
| Nitelik | Yasal Alanı (m2) | Birim TL/m2 | Değer |
| Bodrum Kat | 1.025 | 6,7 | 6.870,00 ₺ |
| Zemin Kat | 650 | 30,6 | 19.890,00 ₺ |
| Asma Kat | 585 | 10,8 | 6.320,00 ₺ |
| 1. Kat | 835 | 16,8 | 14.030,00 ₺ |
| 2. Kat | 835 | 16,8 | 14.030,00 ₺ |
| 3. Kat | 835 | 16,8 | 14.030,00 ₺ |
| 4. Kat | 835 | 10,2 | 8.515,00 ₺ |
| 5. Kat | 760 | 8,48 | 6.445,00 ₺ |
| TOPLAM | 6.360 | 14 | 90.130,00 ₺ |

| | |
|--|--|
| GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI | 236 AY |
| AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ | Aylık Kira Bedeli: 90.130,00TL Yıllık Kira Bedeli:~ 1.081.550,00 TL |
| DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE ANALİZ VE DEĞERİN HESAPLANMASI | 236 Ay x 90.130,00 TL = ~21.270.000,00 TL |

4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ

Konu mülk kullanım amacı bina olması nedeniyle indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmamıştır.

4.3.3. İNDİRGENMİŞ İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

İndirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmadığından indirgeme oranı hesaplaması yapılmamıştır.

4.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

4.4.1. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Konu mülk hasılat paylaşımı ve kat karşılığına konu olmaması nedeniyle bu yönde çalışma yapılmamıştır.

4.4.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ, PROJE DEĞER ANALİZLERİ, KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE BU VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Konu mülkün yer aldığı bölge tarihi bölge olması, taşınmazların tadil edilerek kullanılıyor olması, boş arsa bulunmaması gibi etkenler dikkate alınarak proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve en verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz "BAHÇELİ KARGİR ZİRAAT BANKASI" nitelikli bina olup kullanım niteliğine göre tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmediği için değerlendirilmiştir.

BÖLÜM 5 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

5.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Konu mülkün bulunduğu bölgede yer alan benzer mülkler için istenen değerler arsanın büyüklüğü, imar şartları, konumu, binanın büyüklüğü, kullanım özelliği, binanın iç özellikleri, kat sayısı gibi birden çok etkene bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Elde edilen tüm emsal verilerde bu hususların değişkenlik gösterdiği ve değere doğrudan etki ettiği görülmüştür. Değere etkileyen tüm hususların ayrı ayrı ele alınması için söz konusu mülkün maliyet yöntemi ile değerlendirilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmış nihai değer takdiri maliyet yöntemine göre belirlenmiştir.

5.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER VERİLMEDİĞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı taşınmazın değerini etkileyen veya devredilmesine engel teşkil edilebilecek şerh, ipotek, haciz vb. takyidat bulunmamaktadır.

5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazın devrine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz "BAHÇELİ KARGİR ZIRAAT BANKASI" niteliğinde bina olup arsa ve arazi değildir.

5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

5.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

“Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1 numaralı GYO tebliği **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 kârı 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.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. “

Hükümleri doğrultusunda **Bina** şeklinde GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 6 : DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARININ AÇIKLANMASI

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır., Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve yapılmıştır.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Konu mülklerin nihai değer takdiri olarak belirlenen ve 5.1 maddesinde detaylı şekilde açıklanan hususlardan yola çıkarak maliyet yöntemi yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen değeri şu şekildedir;

Rakamla; 20.205.000,00-TL ve Yazıyla; (YIRMİMİLYONİKİYÜZBEŞBİN-TÜRKLİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri: 20.205.000,00-TL + KDV(%18) 3.636.900,00-TL = 23.841.900,00-TLdir.

Usd Kurundan Değeri; 1.152.542,95- USD

- Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
- Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
- İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
- Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 17,5308

| Hazırlayan | Kontrol | Onay |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fetullah BOZOK | Serhat Bozan | Faruk BOZAN |
| Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
| S.P.K. Lisans no: 406997 | S.P.K. Lisans no: 401262 | S.P.K. Lisans no: 401226 |

14. EKLER

- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI
- MİMARİ PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
- TAPU SURETİ



ANA GAYRİMENKUL



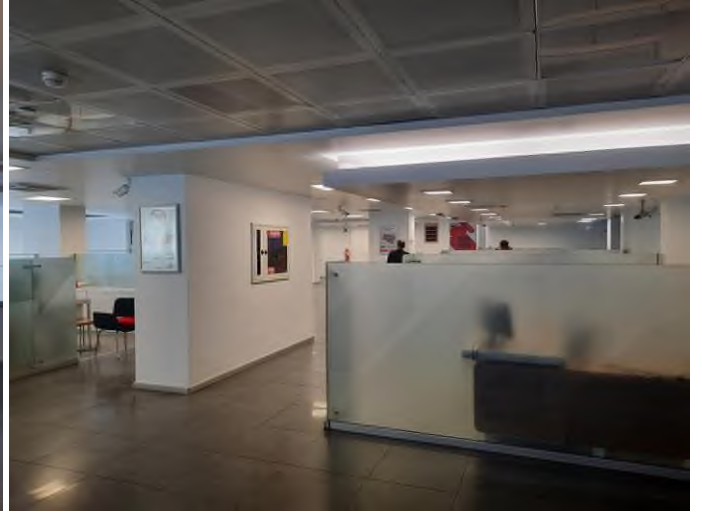
ANA GAYRİMENKUL



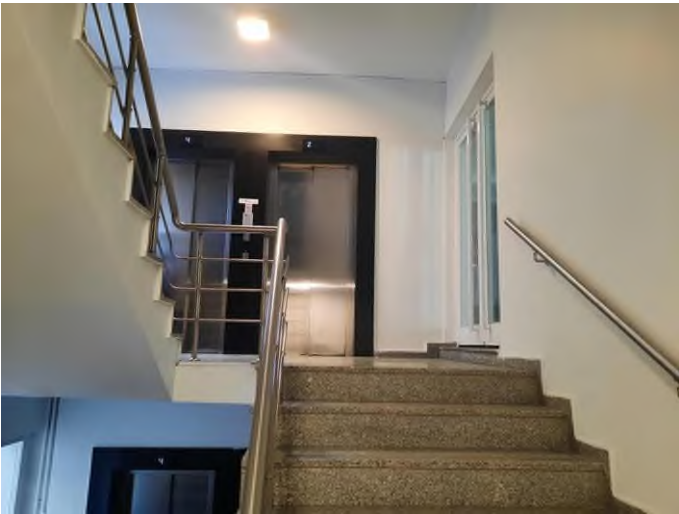
1. BODRUM KAT



ZEMİN KAT



ASMA KAT



NORMAL KATLAR



NORMAL KATLAR



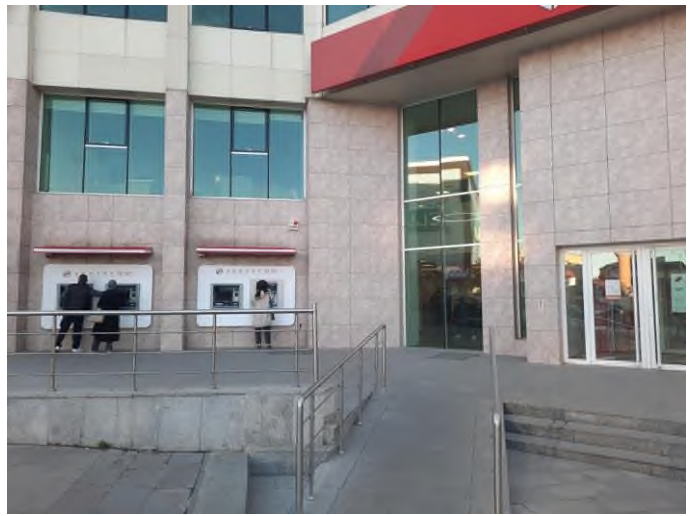
NORMAL KATLAR



NORMAL KATLAR



NORMAL KATLAR



PROJE RESİMLERİ

TC ZİRAAT BANKASI
ERZURUM MERKEZ VE BÖLGE
MÜDÜRLÜĞÜ

mimari uygulama projesi

Sınası Costun
Emoat Müh.
Dip. No: 86-CAAA-02

3.2.1987

KONTROL

ERZURUM BELEDİYESİ

ONAY ONAY ONAY

| ARŞANIN | | | | | |
|------------|--------|-----------|---------------|-------------------|------------------|
| belediyesi | ilçesi | mahallesi | sokağı | pafta-ada-parsele | imdu tarih.no su |
| ERZURUM | MERKEZ | TOPCUOĞLU | MUMCU CADDESİ | 59-461-12 | 18-4-1985 |

YALÇIN GÜREL y. mühendis mimar
MİMARLIK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK BÜROSU
DİPLOMA NO: 502/210 (K1U) TMMOB sicil: 4215 BESTEKAR sok 30/10 11/16 10 27 kavakdere. ANKARA

| mimari | avan | yalçın gürel | OLÇEK: | |
|--------|----------|------------------------|--------|-------|
| | uygulama | serpil evirgen (mimar) | | 1/200 |
| | çizim | | | 1/100 |
| | kontrol | yalçın gürel | | 1/50 |

| | | | |
|---------|--------------|----------|-----------|
| STATİK | KEY MİM LTD. | ELEKTRİK | ELİF LTD. |
| TESİSAT | SÜR-TEŞ MİM | DEKORAS. | |

REVİZYON

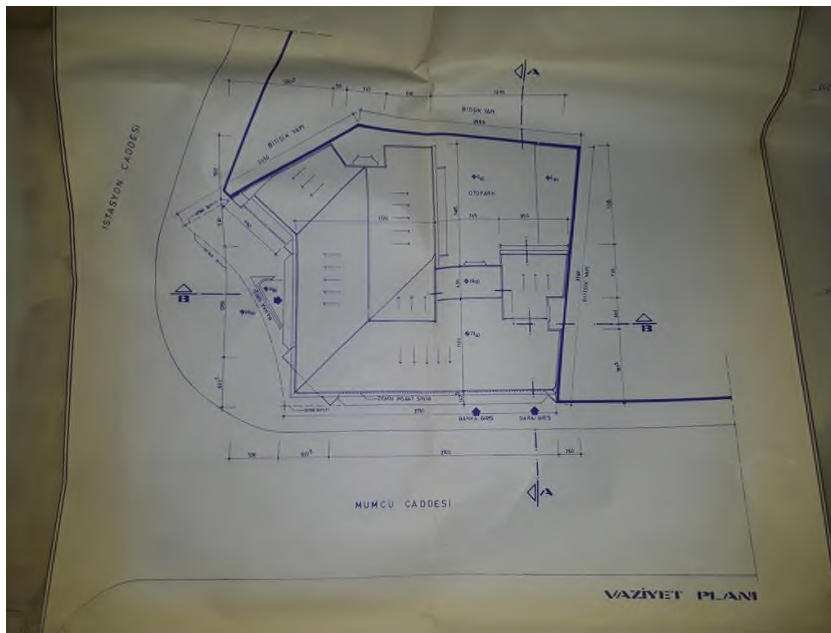
1

2

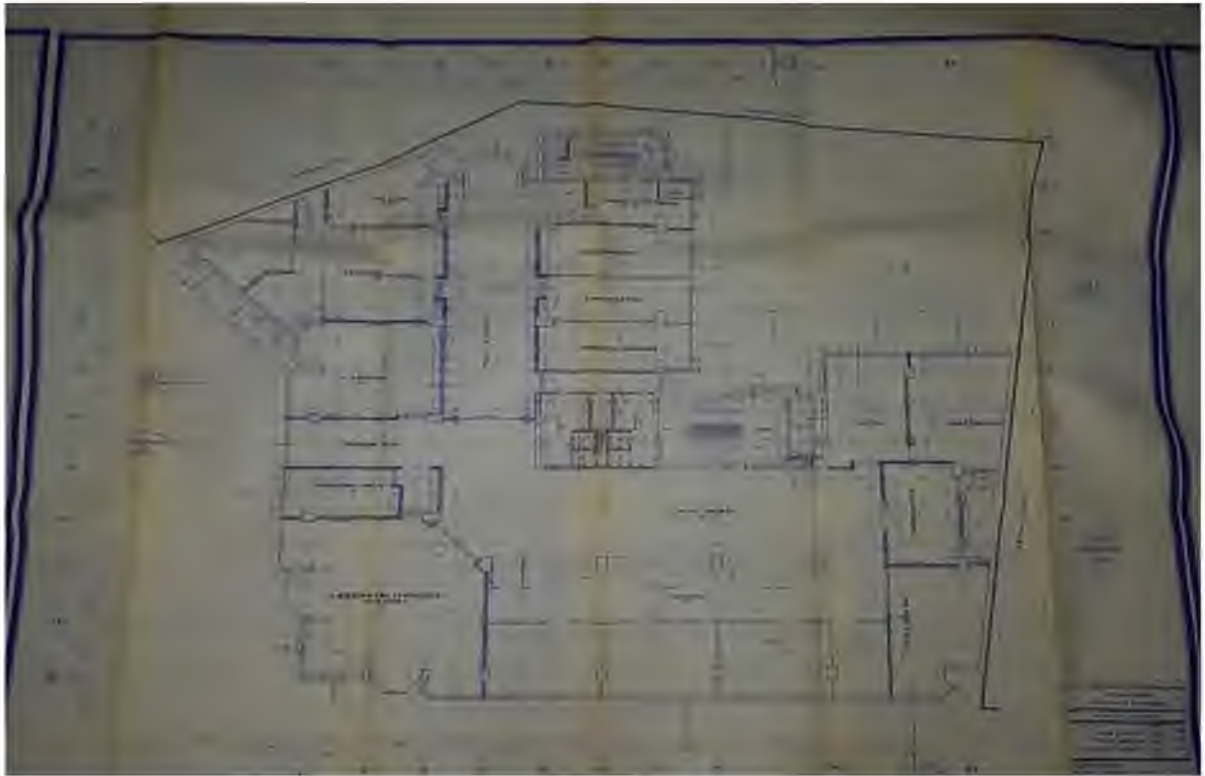
3

MU

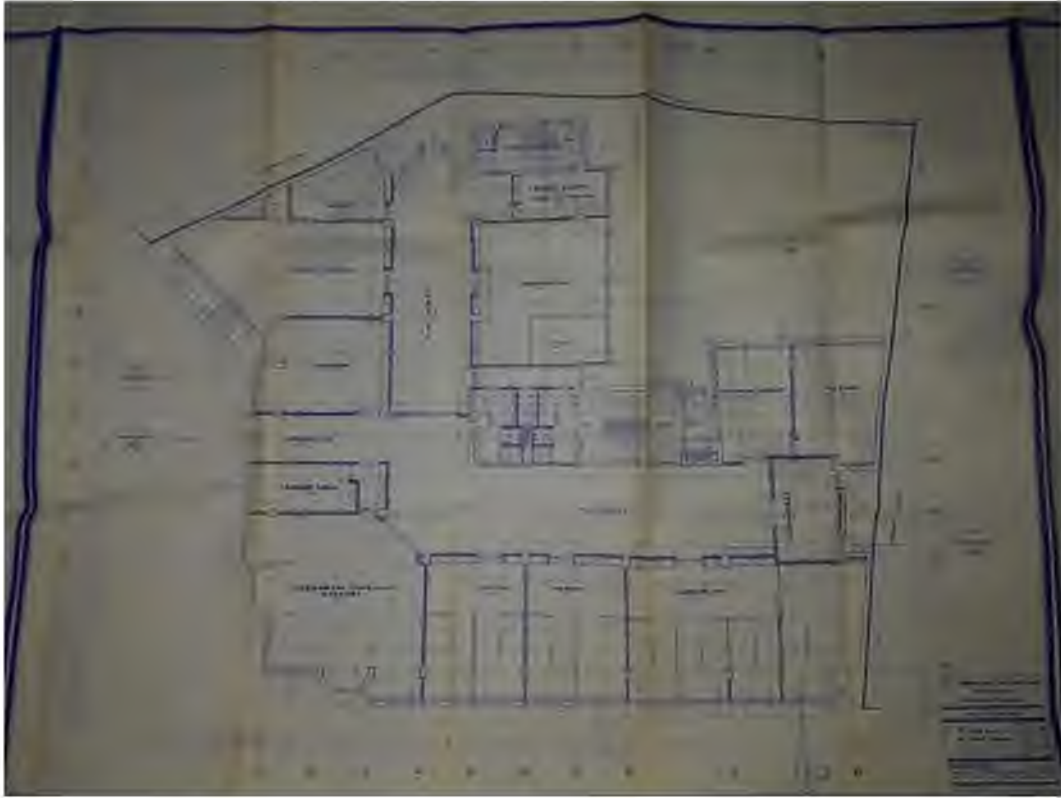
PROJE KAPAĞI ONAY KISMI











YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

(Daldurmadan önce kapakteki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Cilt No. : 4
Sahife No. : 4
Dosya No. : 131

KOD

İlçe
Belediyesi
Yapının Yeri (Adresi)

Yapının Sahibi

Semti :
Mahallesi :
Sokağı :
Bina No. su :
Pafta No. :
Ada No. :
Parsel No. :
İmar durumu No. :

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve adresi
Resmi daire veya kuruluş ise ismi : T.C. ZİRAAT BANKASI
Yapı kooperatifi ise ünvanı :
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi

Bölüm I - Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

| | |
|---------------------------|---|
| Yapı kullanma izin kağıdı | 1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir. |
| | 2. İlave yapı için verilmiştir. |
| | 3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. |

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin cilt ve No.

1. Esas ruhsatnamenin :
a) Tarihi : 5-2-1987
b) Cilt No. :
c) Sahife No. :
d) Dosya No. :
2. Varsa ek ruhsatnamenin :
a) Tarihi :
b) Cilt No. :
c) Sahife No. :
d) Dosya No. :

Bölüm III - Kullanma amacı ve yüzölçümü

| Kullanma amacı | Yüzölçümü m2 | Kullanma amacı | Yüzölçümü (m2) | KOD |
|---|--------------|-----------------------|----------------|-----|
| 1. Ev | | 8. Uzunama (Pafta) | | |
| 2. Apartman | | 9. Otal-motel | | |
| 3. Dükkan-mağaza (teyzel) | | 10. Lokanta-gazino | | |
| 4. Park | | 11. Fabrika | | |
| 5. İşletme bina (İçindeki teyzel Sayısı :) | | 12. Atölye | | |
| 6. Depo-Ardıya | | 13. İmalathane | | |
| 7. Garaj-bahçe (a ve b'nci maddelerde yazılmamış diğer yapılarla birlikte) (İnşaat için verilen izinler için ayrı bir izin alınmalıdır) | | 14. Mutfakhane | | |
| | | 15. Okul | | |
| | | 16. Camii | | |
| | | 17. Diğer (İsmi) (m2) | 8400,00 | |
| | | TOPLAM | 8400,00 | |

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (A.P. ve altında dükkanlar) ayrı ayrı izin alınmalıdır.
2) Yüzölçümleri tam sayı olarak alınır küsürleri göstermeyiniz.

Bölüm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi (*)

Yapıyı taşıyan sistem :
Yığmanlı Cinsi :
1. Briket
2. Tuğla
3. Taş
4. Kerpiç
5. Diğer
NOT : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemesi karışık kullanılmış ise, miktar itibarıyla fazla kullanılan malzemenin karşısındaki kutuyu (X) koyunuz.

Bölüm V - Yapının inşaat süresi

Yapının inşaatına başlama tarihi : 5-2-1987
Yapının inşaatına bitme tarihi : 10-2-1987

Bölüm VI - Yapının kat sayısı

| | |
|--------------------------------------|---|
| Toplam kat sayısı | 9 |
| Yol seviyesi üstündeki kat sayısı | 7 |
| Rol seviyesinin altındaki kat sayısı | 1 |

b - Yapının yüzölçümü (metre) : 2411/7

Bölüm VII - Yapının maliyeti ve yapılaşma şekli

Yapının cüm maliyet değeri, arsa harici :
1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır.
2. Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır.
3. Yapı ihale yolu ile müteahhitle yapılmıştır.

Bölüm VIII - Konularla Özellikleri

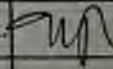
a) Birle ile ilgili özellikler

| Özellikler | Var | Yok | Kod | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|------------|-----|-----|-----|--------------|-----|-----|-----|
| Elektrik | | | | Kalorifer | | | |
| Havagsız | | | | Bisiklet | | | |
| Şehir Suyu | | | | Kanalizasyon | | | |
| İçeride | | | | Aksesuar | | | |
| Açıkta | | | | | | | |
| Dışarda | | | | | | | |

b) Daire ile ilgili özellikler

| Oda | Daire | Dairelerin Özellikleri | Olman | Olman | Toplam |
|---------|-------|------------------------|-------|-------|----------|
| Sayı | Sayı | | Daire | Daire | Sayıları |
| 1 Odalı | | Mutfak | | | |
| | | Banyo | | | |
| | | Yata (WC) | | | |
| | | Parko döşeme | | | |
| | | Marlar | | | |

Belediye Tabii

| YAPI RUHSATI | | | | Ruhsat Takip No.: 0 0 0 0 0 4 2 1 0 | | | | | |
|--|-----------------------------|--|---------------------|--|---|---|--|---|--|
| 1. Ruhsatı veren kurum YAKUTIYE BELEDİYESİ | | 2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> | | 3. Ruhsatın onay tarihi 21.07.2004 | 4. Ruhsat no 198714 | 5. Pafta no 69 | 6. Ada no 494 | 7. Parsel no. 14 | |
| 11. F. ERZURUM | | 8. İmar planı onay tarihi | | 9. Parselasyon planı onay tarihi | | 10. İmar durumu tarihi ve no. | | | |
| Bucak | Köy | 11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) | | 12. Tapu tesviye belgesi veriliş tarihi | | 13. Tapu tesviye belgesi iptal tarihi ve no. | | | |
| Belediye YAKUTIYE | Mahalle TOPÇUOĞLU | 14. Zemin etüdü onay tarihi | | 15. ÇED raporu onay tarihi | | 16. Şantiye inşaat başlangıç tarihi | | | |
| 19. Adı soyadı ünvanı TE. Z. BANLISI <input type="checkbox"/> Özet F. ERZURUM MELİTOĞLU | | 24. Adı soyadı ünvanı | | 25. Etkuluk durumu | | 34. Adı soyadı ünvanı | | | |
| 20. Bağlı olduğu vergi dairesi | | 26. Kurum sicil no. | | 27. Bağlı olduğu vergi dairesi | | 28. Vergi dairesi sicil no. | | | |
| 21. Vergi dairesi sicil no. | | 29. Sigorta sicil no. | | 30. Sözleşme tarihi ve no. | | 31. Müteahhittik kame no. | | | |
| 22. Adres | | 23. İmza | | 32. Adres | | 33. İmza | | | |
| 34. Adı soyadı ünvanı | | 35. Oda sicil no. | | 36. Büro tescil no. | | 37. Oda bölge no. | | | |
| 38. Sözleşme tarihi ve no. | | 39. Sigorta sicil no. | | 40. Adres | | 41. İmza | | | |
| 42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı | | 43. Ünite Sayısı | 44. Yüzölçümü | 45. Benzer yapı sayısı | 46. Toplam yapı sayısı | 47. Yapının taban alanı (m ²) | 48. Toplam taban alanı (m ²) | | |
| 49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı | | 50. Toplam bağımsız bölüm sayısı | | 51. Yapı inşaat alanı (m ²) | | 52. Toplam yapı inşaat alanı | | | |
| 53. Yapının yol kotu altı kat sayısı | | 54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı | | 55. Yapının toplam kat sayısı | | 56. İlave kat sayısı | | | |
| 57. Yapının yüksekliği (m) | | 58. İbne kat yüksekliği (m) | | 59. Yapının sınıfı | | 60. Yapının grubu | | | |
| 61. 1 m ² maliyeti (Bin TL.) | | 62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) | | 63. Yapının arsa değerini (Bin TL.) | | 64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.) | | | |
| YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER | | | | | | | | | |
| 65. ISITMA SİSTEMİ | | 67. TESİSATLAR | | 69. ORTAK KULLANIM ALANLARI | | 70. YAPIM SİSTEMLERİ | | | |
| <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtılabilir kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Sobası <input type="checkbox"/> Kilma <input type="checkbox"/> Diğer | | <input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu | | <input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu | | <input type="checkbox"/> Yiğme (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkası) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik | | <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> DOĞEME <input type="checkbox"/> Plak kırış... <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolon <input type="checkbox"/> Ahşap | |
| 66. YAKIT ÇİNSİ | | 68. SICAK SU | | 71. KULLANILAN MALZEME | | 72. DOĞEME | | | |
| <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik | | <input type="checkbox"/> Temosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş Kolektörü <input type="checkbox"/> Müşterek | | <input type="checkbox"/> Otogaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal | | <input type="checkbox"/> Plak kırış... <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolon <input type="checkbox"/> Ahşap | | | |
| YAPI PROJELERİ | | | | | | | | | |
| 73. Onay tarihi | 74. Adı Soyadı | 75. Oda Sicil no. | 76. Büro tescil no. | 77. Oda belge no. | 78. Adres | 79. İmza | | | |
| Mimar: | SELAT BATDAR | 29353 | | | T. ÇİZİMLERİ BAĞLI YAKUTIYE BELEDİYESİ ÇİM. BÜY. NO: 97 MALTEPE/ANKARA |  | | | |
| İmar | | | | | | | | | |
| Elektrik | | | | | | | | | |
| Mekanik Tesisat | | | | | | | | | |

RUHSAT



bep^{TR}
BİNA ENERJİ
PERFORMANSI

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Binanın | Belgenin | Binanın Görüntüsü |
|--|--|--|
| Tipi: İdari Bina / Karma İmarat Ruhsat Tarihi: 5.2.1987 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 7.066,66 Ada/Parsel/Pafta: 494 / 14 / 69 UAVT Bina No: 351329924 Adı: ERZURUM BİNASI Adresi: LALAPAŞA MAH. POLAT SOK. NO: 6 YAKUTİYE/ERZURUM | 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 PERFORMANSE
Yüksek

ORAN

SEERA GAZI EMİSYONU

81,97
Küresel İklim Etkisi

ORAN



Yüksek

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00



| SİTEMLER | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ | | YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ | | SINIFI |
|----------------|---------------------------|-----------------|------------------------------------|--------------------|--------|
| | Toplam (MWh/y) | Emisyon (MWh/y) | Yenilenebilir (MWh/y) | Kojenasyon (MWh/y) | |
| Toplam | 1.676.758,24 | 337,66 | 0,00 | 0,00 | D |
| Isınma | 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 |
| Kojenasyon | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | — |
| Fotovoltaik | — | — | 0,00 | 0,00 | — |

| Belgenin | Belge Düzenleyenin | Kare Kod |
|----------------------------------|---|---|
| Numarası: M2925AA3CA2E9 | Adı Soyadı: İSMAIL CALAYIR |  |
| Veriliş Tarihi: 4.12.2020 | Firma adı: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ | |
| Son Geçerlilik Tarihi: 4.12.2030 | Sertifika No: Saz-34-0065 | |
| İptal Edilen EKB No: | İmza: | |

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-14:18



TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Zemin Tipi: | AnaTasınmaz | Ada/Parsel: | 494/14 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 5121618 | AT Yüzölçüm(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: | |
| Mevkil: | 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 ZİRAAT 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) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 1210.82 | 1210.82 | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 10-07-2020 8657 | - |

TAPU KAYDI


TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

| | | | | |
|---------------------------|------------------------------|------------|---------------|-------|
| TAŞINMAZ BİLGİLERİ | İdare: | BURSA | | |
| | İlçe: | YAKUTLIYE | | |
| | Mahalle: | TOPCUOĞLU | | |
| | Mevki: | İSTASYON | | |
| | Ada: | CADDESİ V1 | Pafta: | 14 |
| | Yüz Ölçümü: | 491 | Çokluğuna No: | 4-139 |
| İhtisap: | BAHÇELİ KARGI ZİRAAT BANKASI | | | |

| | | | |
|------------------------|---|----------|----------------|
| MALİK BİLGİLERİ | Adı Soyadı/Bana Adı: | Hissesi: | Mutlak Oranım: |
| | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | Tam | (100%) |

| | | | |
|---------------------------------|---|---|---|
| TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER | Tasarruflar No: | Edrime Nedeni: | İşlem Bedeli: |
| | 5121618 | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması | 15.150.000,00 |
| | Konum Bilgisi: | Tebdi Tarih/Yevmiye No: | Siciline Uygunluk: |
| |  | 10/07/2020 - R657 |  Veren Tarih: 10/07/2020 Etra KÜÇÜK Tapu Müdürü V. |

Mülkiyeti devredilen her bir taşınmazın her bir parçasının ayrı ayrı elektronik imzasıyla onaylanması gerekmektedir.

TAPU SURETİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.09.2020

Belge No: 2019-02.6896

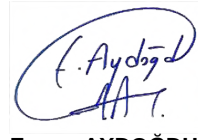
Sayın Fetullah BOZOK

(T.C. Kimlik No: 16877001460 - Lisans No: 406997)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 21.07.2017

No : 406997

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

Fetullah BOZOK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.02.2010

No : 401262

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

Serhat BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezat Öztangut

E. Nezat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.11.2019

Belge No: 2019-01.2465

Sayın Serhat BOZAN

(T.C. Kimlik No: 18630285540 - Lisans No: 401262)

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 Karşı

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009

No : 401226

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

Faruk BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGÜT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.12.2019

Belge No: 2019-01.2803


Sayın Faruk BOZAN

(T.C. Kimlik No: 16627285614 - Lisans No: 401226)

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



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 **628**
Konu : İzin yazısı.

6555

25./Ş./2009

EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Yedikule Çırpıcı Yolu Topkapı Ticaret Merkezi-2
No:150-151 Bayrampaşa-İstanbul

İlgi: 26.01.2009 tarih ve 3371 sayı ile Kurulumuz kaydına alınan yazınız.

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 Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 05.05.2009 tarih ve 319 sayılı toplantısında; Şirketinizin Tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak hazırlanan 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