



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
TOPCUOĞLU MAHALLESİ
494 ADA 14 NUMARALI PARSEL ÜZERİNDE YER
ALAN BAHÇELİ KARGİR ZİRAAT BANKASI
NİTELİKLİ TAŞINMAZA İLİŞKİN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



23-134
Aralık, 2023



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topcuoğlu Mahallesi, 494 Ada 14 Numaralı Parsel Üzerinde Yer Alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası Nitelikli Taşınmazın SPK Mevzuatı Gereği Güncel Rayiç Değerlerinin Tespiti			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	23-134			
RAPOR TARİHİ	22.12.2023			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçüm, m ²	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	494/14	1.210,82	4/339	Bahçeli Kargir Ziraat Bankası
MEVCUT KULLANIM	Ziraat Bankası Tarafından Kullanılmaktadır.			
İMAR DURUMU	İmar Fonksiyonu	Resmi Kurum Alanı		Ticaret+Konut Alanı
	Yapılaşma Şartı	Emsal: 1,00 - Yençok= 15,50		Bitişik Nizam - 7 Kat
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER				
Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç), ₺/USD	120.240.000,00		4.122.933,65	
Gayrimenkulün Değeri (%20 KDV Dahil), ₺/USD	144.288.000,00		4.947.520,38	

*20.12.2023 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 1 USD= 29,1637 ₺

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	8
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.....	24
4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış	26
4.5 2023 Yılı Üçüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler.....	29
4.6 Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü	30
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	34
5.1 Bölge Analizi	34
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	37
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	39
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	40
5.5 İmar Durum Bilgileri	41
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	42
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	42
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	43
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	44
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	44
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	44
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	45
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım	45

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	45
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	45
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	45
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	46
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	46
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	46
6.3 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	46
6.4 Kiralık Ofis Emsal Araştırması	49
6.5 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması	50
6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri	52
6.7 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri	54
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	55
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	55
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..	55
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	55
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	56
8. SONUÇ	57
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	57
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	57
RAPOR EKLERİ:	57

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

22.12.2023

1.2 Rapor Numarası

23-134

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, Topcuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 numaralı parsel üzerinde yer alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel rayiç ekspertiz değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

20.12.2023

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Merve BALİCA ve Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir. Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı da olan Yasin PEKTAŞ, 1972 yılı Afyonkarahisar, Bolvadin İlçesi doğumludur. Harita ve Kadastro Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında Kadastro Teknisyeni, Kontrol Mühendisi, Hendek Kadastro Müdürü ve İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Yasin PEKTAŞ 1997 yılında Hazine Gayrimenkullerinin en verimli değerlendirilmesine ilişkin yürütülen MEGİP (Milli Emlak ve Gecekondu Islah Projesi) Projesinde, Başbakan Müşaviri sıfatı ile görev yapmıştır. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği'nden 16.01.2007 tarihinde Değerleme Uzmanlığı Lisans belgesini almıştır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 11.10.2023 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	30.06.2022	28.12.2022
Rapor Numarası	ZİRAAT-09.16-19864 5080EXPT16001424	22-106	22-176
Raporu Hazırlayanlar	Emre MOLA	Merve BALİCA	Merve BALİCA
Raporu Kontrol Edenler	Arif Emre BALABAN Fatih PEKTAŞ	Hasan Serhat BERKLİ Yılmaz ALUÇ	Hasan Serhat BERKLİ Yılmaz ALUÇ
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	4. Kat Kira: 20.000,00 5. Kat Kira: 19.000,00	Toplam Değer: 60.145.000 Toplam Aylık Kira Değeri: 252.000.000 Bodrum Kat Kira: 18.000.000 Zemin Kat Kira: 78.000.000 Asma Kat Kira: 31.500.000 1. Kat Kira: 34.500.000 2. Kat Kira: 24.000.000 3. Kat Kira: 24.000.000 4. Kat Kira: 21.500.000 5. Kat Kira: 20.500.000

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 Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok No:44/A Ümraniye/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, Topcuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 numaralı parsel üzerinde yer alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel rayiç ekspertiz değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibarıyla 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 üç 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 değerlendirme 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(nın) değerleme 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 belirlenmesi için 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 kiralayan 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 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.

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

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

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* oluşturan a 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 Kasım 2023'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2022, 2023 ve 2024 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM							
		Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri							
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2022	3,5	3,3	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	3,0	0,7	2,1	3,1	2,2	6,3	5,0	2,0
	2024	2,9	1,2	1,5	1,5	1,1	6,3	4,2	1,0
OECD	2022	3,3	3,4	1,9	3,0	-2,0	7,2	3,0	0,9
	2023	2,9	0,6	2,4	3,0	0,8	6,3	5,2	1,7
	2024	2,7	0,9	1,5	1,8	1,1	6,1	4,7	1,0
Dünya Bankası	2022	3,1	3,5	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	2,5*	0,5*	2,1*	1,2	1,6*	6,3	5,0*	0,8
	2024	2,1*	0,7*	0,9*	1,4	1,3*	6,4	4,5*	0,7

Kaynak: IMF 2023 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2023 Kasım ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2023 Haziran ayı Görünüm Raporu
* Dünya Bankası 2023 Eylül Raporu

2022, 2023 ve 2024 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



T.C. TİCARET
BAKANLIĞI



MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM



TÜRKİYE
YÜZYILI



100
YIL
CUMHURİYET

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Bölgeler	2022	2023	2024
Dünya Mal Ticaret Hacmi	3,0	0,8	3,3
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika	4,2	3,6	2,7
Güney Amerika	2,2	1,7	0,6
Avrupa	3,4	0,4	2,2
Asya	0,4	0,6	5,1
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika	6,0	-1,2	2,2
Güney Amerika	3,6	-1,0	3,3
Avrupa	5,7	-0,7	1,6
Asya	-0,5	-0,4	5,8

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri

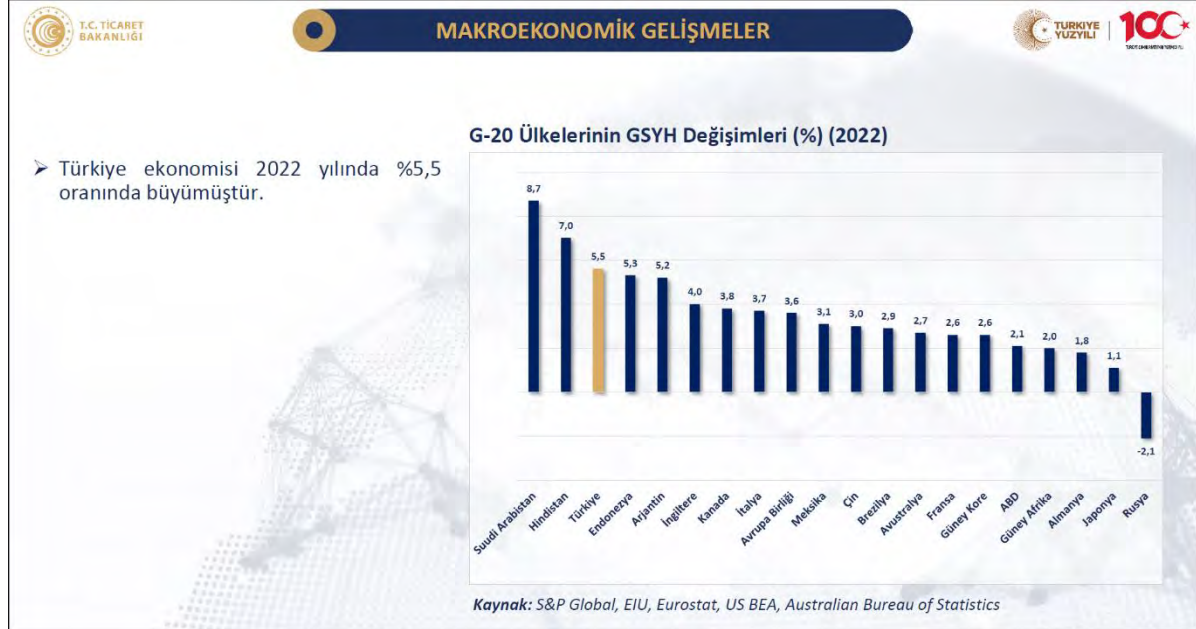
Reel Değişim (%)	2022	2023	2024
Küresel Ticaret Hacmi	5,1	0,9	3,5
İhracat			
Gelişmiş Ülkeler	5,3	1,8	3,1
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	4,1	-0,1	4,2
İthalat			
Gelişmiş Ülkeler	6,7	0,1	3,0
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	3,2	1,7	4,4

Kaynak: DTÖ (Ekim 2023)

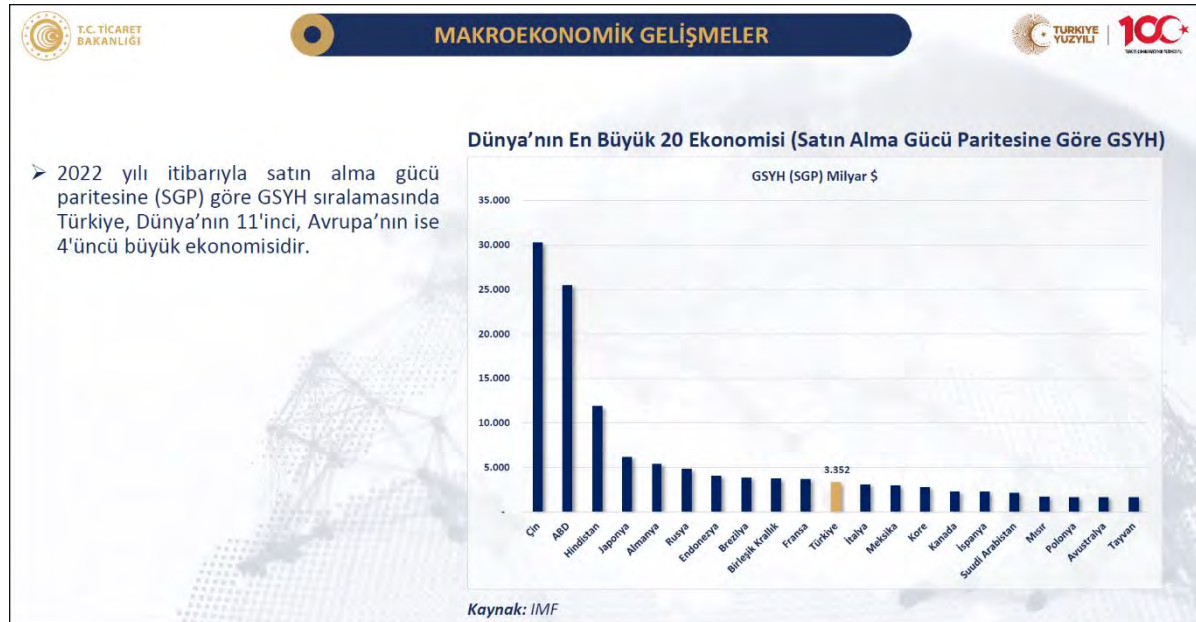
Kaynak: IMF (Ekim 2023)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2023'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2022 yılında %5,5 oranında büyüme sergilemiştir.

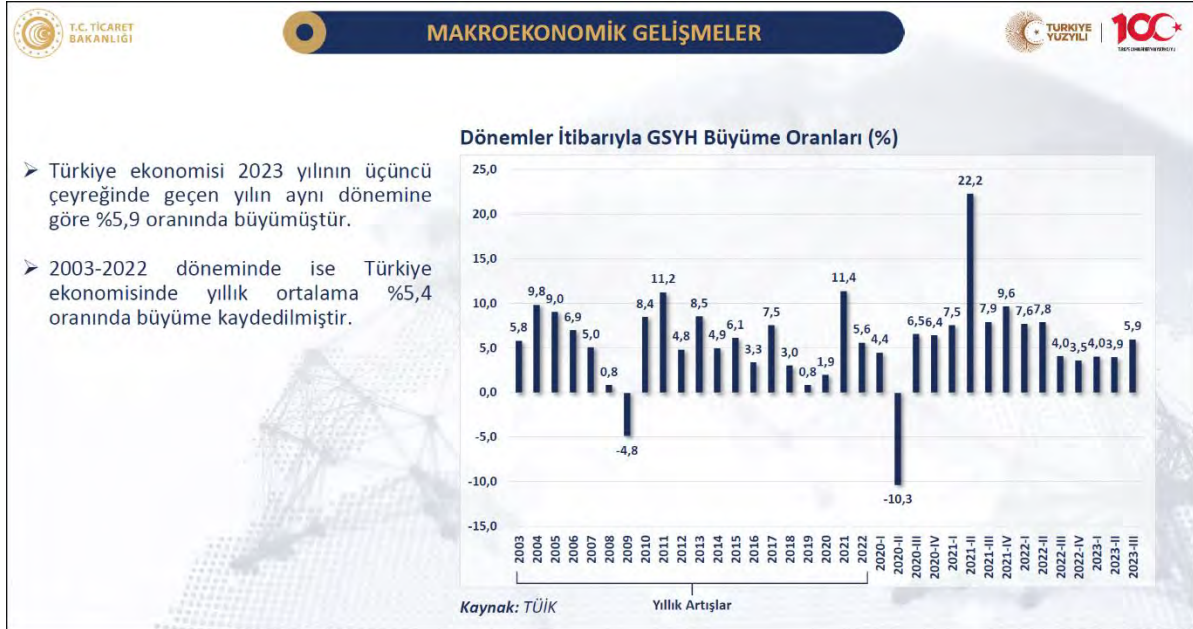


2022 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



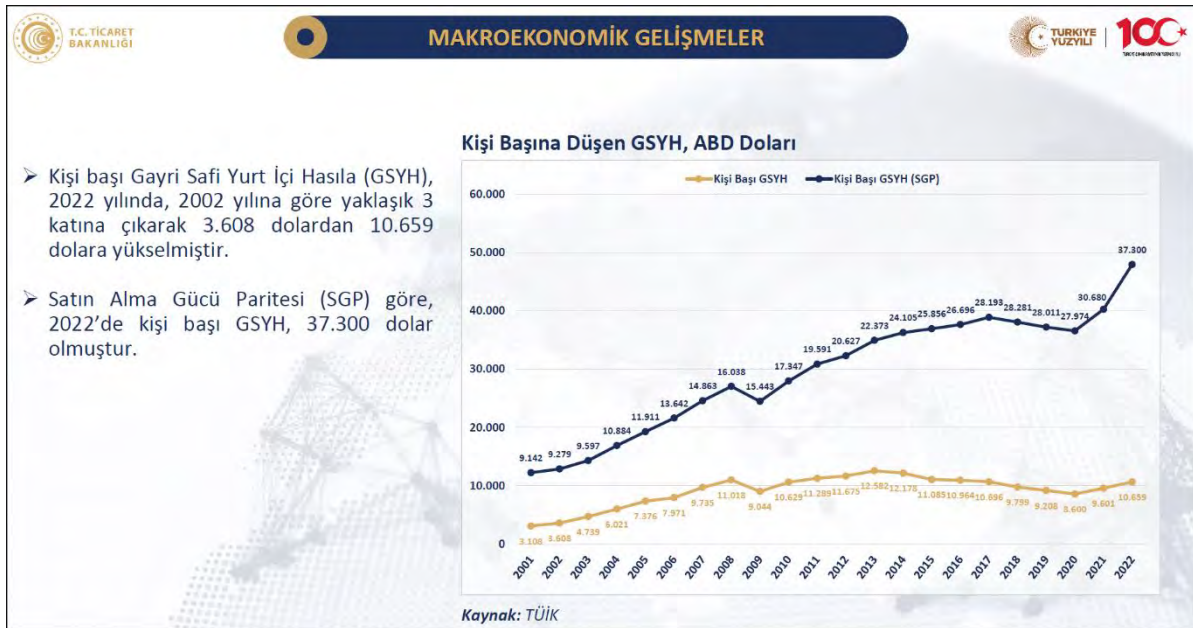
Türkiye ekonomisi 2023 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %5,9 oranında büyümüştür.

2003-2022 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2022 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 katına çıkarak 3.608 dolardan 10.659 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2022'de kişi başı GSYH, 37.300 dolar olmuştur.



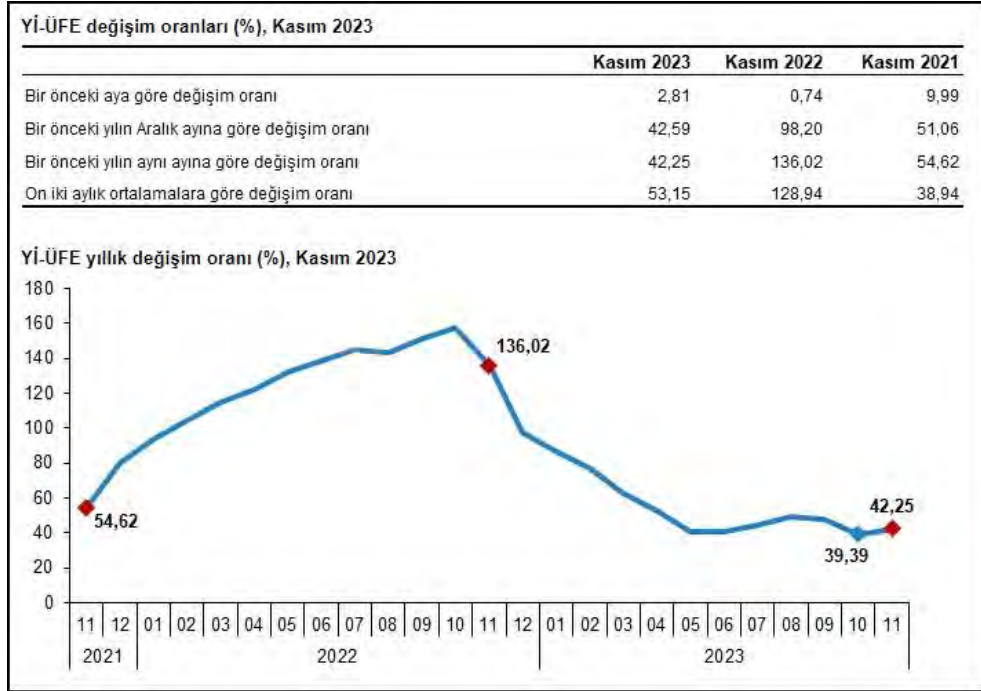
Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2023 Eylül ayında bir önceki aya göre %9,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,8 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %6,5 (Eylül), Almanya’da %3,0 (Eylül), Fransa’da %7,3 (Eylül) ve İtalya’da %7,4 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 330 bin kişi artarak 31 milyon 370 bin kişi, istihdam oranı ise 1,4 puanlık artış ile %48,2 olmuştur.

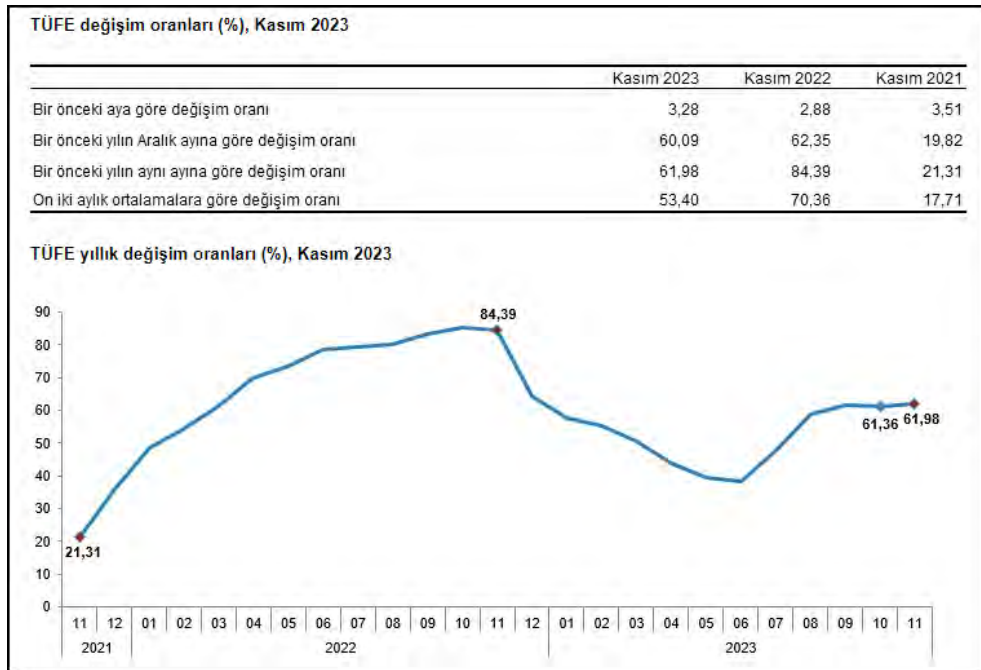


Yİ-ÜFE (2003=100) 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,81, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,59, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,25 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,15 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

4.3 Demografik Veriler

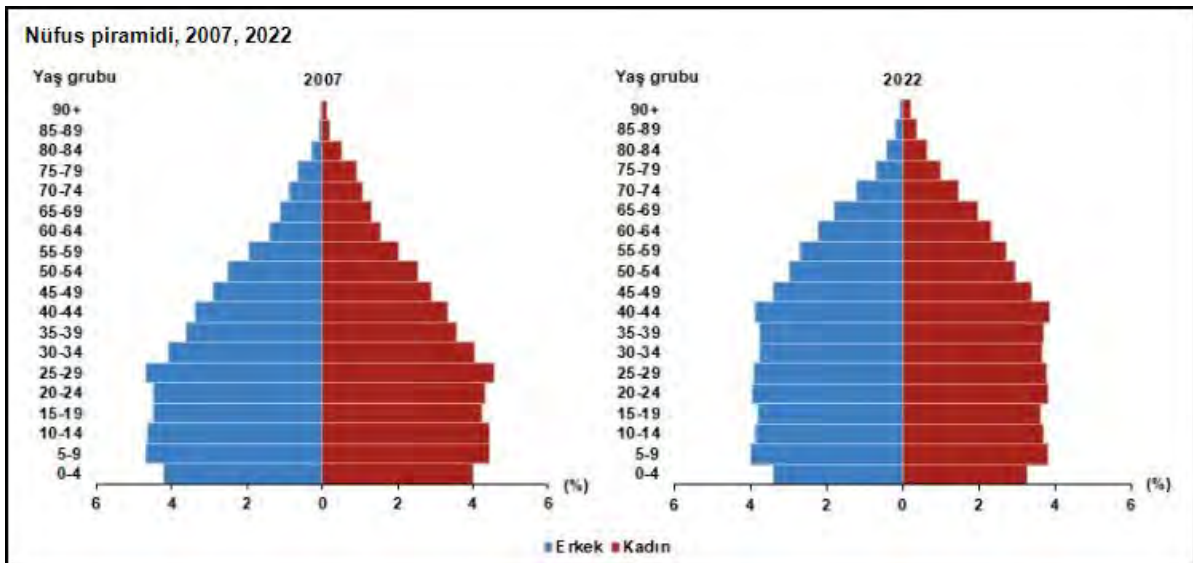
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2022 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.279.553 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.704.112), %49,9'unu ise kadınlar (42.575.441) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır. Bu oran 2021 yılında binde 7,1 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

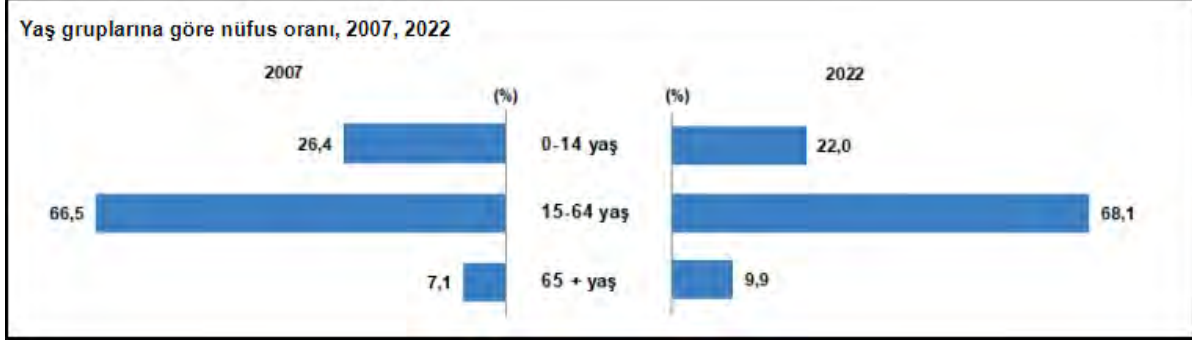
Türkiye’de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8’den %6,6’ya düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye’nin 2007 ve 2022 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 2022 yılında %68,1 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 907 951	7 955 820	7 952 131	18,65	18,63	18,68
Ankara	5 782 285	2 856 479	2 925 806	6,78	6,69	6,87
İzmir	4 462 056	2 215 716	2 246 340	5,23	5,19	5,28
Bursa	3 194 720	1 595 869	1 598 851	3,75	3,74	3,76
Antalya	2 688 004	1 351 702	1 336 302	3,15	3,17	3,14

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	84 241	42 851	41 390	0,10	0,10	0,10
Tunceli	84 366	44 541	39 825	0,10	0,10	0,09
Ardahan	92 481	47 946	44 535	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	144 544	72 485	72 059	0,17	0,17	0,17
Kilis	147 919	74 504	73 415	0,17	0,17	0,17

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 576 kişi ile Kocaeli ve 371 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 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir.

Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6’lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.

- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

4.5 2023 Yılı Üçüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin’de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6’ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı

bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalat %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

4.6 Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

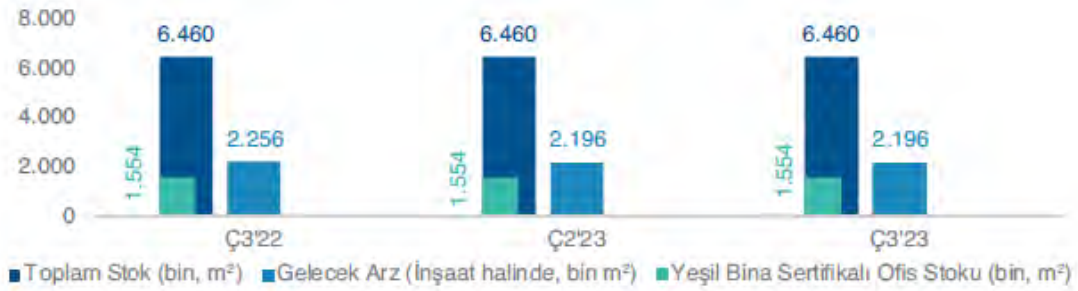
Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD\$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir. Bu durumun birincil kiralarda yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir.

2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır Üçüncü çeyrekte, metrekare

bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Met-Gün İnşaat (14.010 m², Doğu HQ), Mastercard (4.589 m², Bellevue Ofis Binası), Humanis Sağlık (3.840 m², Link Maslak), Huawei (3.300 m², Yılmaz Plaza 2), Columbia (3.300 m², Vadistanbul), Bir banka (2.500 m², Torun Center), TM Marketing (2.200 m², Skyland), Gözalan Group (2.067 m², Vadistanbul), BASF (2.065 m², NidaKule Batı), Erciyes Anadolu Holding (1.700 m², Skyland), Straumann Implantoloji (1.530 m², Torun Center), Migros (1.314 m², NidaKule Batı), Güven Holding (1.200 m², Skyland), Rödl & Partners (1.125 m², NidaKule Levent), SuperPay (1.000 m², Skyland), Office Link (1.000 m², Rönesans Piazza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde boşluk oranı %15,2'den %14,3'e düşüş kaydetmiştir.

Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır. Bu dönüşüm örneklerine, alışveriş merkezlerinin ofis kullanımına dönüştürülmesi veya tamamlanmamış ofis binalarının geliştirilerek kullanıma açılması örneklendirilebilir. Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna-Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir. Hem maliyetlerin daha düşük olması hem güvenlik sebebi hem de İstanbul Havalimanı gibi ulaşım projeleriyle daha erişilebilir duruma gelen İstanbul'un, gelecek dönemlerde taleplerin kuvvetlenerek ofis piyasasında daha büyük bir merkez haline gelmesi öngörülmektedir. Ayrıca daha erişilebilir bir merkez haline gelen İstanbul'a Uzakdoğu'daki ülkelerden de talebin arttığı gözlenmektedir. Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2022 yılının aynı döneminde %15,33 kaydedilmişken, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %9,49 kaydedilmiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %37'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



Kaynak: Ofis verileri Cushman & Wakefield / TR International tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	₺39.319	₺37.684	₺45.888
İzmir	₺32.651	₺32.163	₺37.773
Bursa	₺24.693	₺25.530	₺25.982
Ankara	₺25.626	₺25.623	₺27.414
Antalya	₺35.536	₺33.577	₺40.650
Kocaeli	₺25.015	₺25.138	₺24.447
Adana	₺22.133	₺23.755	₺20.537

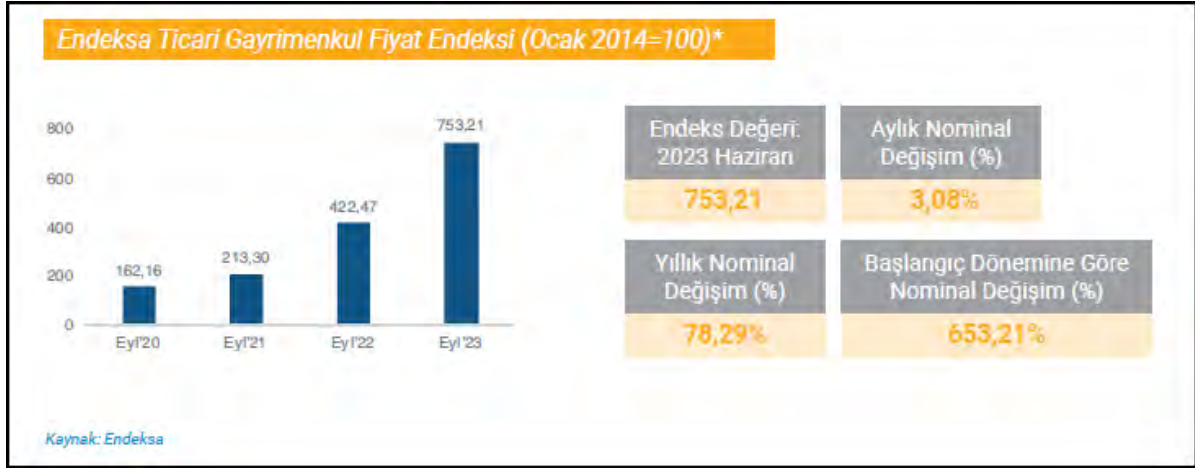
Kaynak: Endeksa
*Eyl'23 itibarıyla.

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2023 Eylül sonu itibariyle 753,21 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 330,74 puan artış gösterirken yıllık bazda %78,3 artış gösterdi. 2023 yılına 536,93 puan seviyesinde başlayan endekste, 9 aylık dönemde 216,28 puanlık bir artış yaşandı.



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, Dumlu 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 engebeleri 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 2022 verilerine göre 749.754 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, ilaçlama, 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.

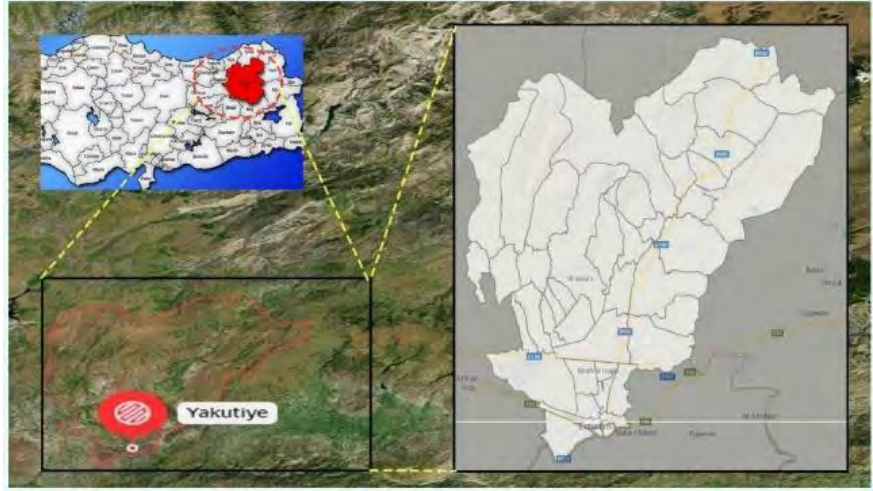
Madenleri: Erzurum'un en önemli madenleri Oltu taşı, Krom, Kaya tuzu, Bakır, Demirdir.

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



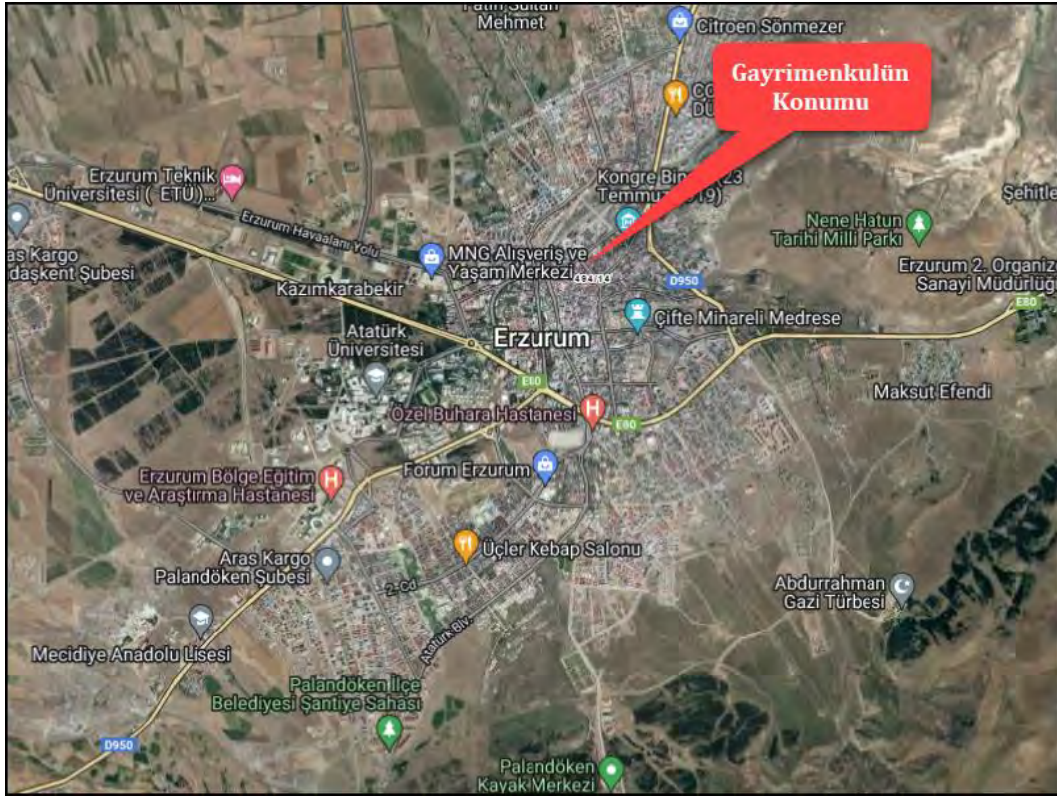
olarak 945 km²'dir. Yakutiye ilçesinin rakımı ise 1.879 m olarak hesaplanmıştır. Yakutiye ilinin Kuzeyinde Tortum, doğusunda ise Pasinler, batısında Aziziye, Güneyinde ise Palandöken ilçeleri bulunmaktadır. Yakutiye ilçesi Karasal iklimine sahiptir. Söz konusu olan ilçe tarım için elverişli alanları bulunmaktadır ve yatırım için uygun alanlar barındırmaktadır. Yakutiye İlçesinin turizm noktaları da vardır. Ayrıca tarihi, doğal ve kültürel gezilecek yerleri de barındırmaktadır. Yakutiye ilçesi 2022 yılı TÜİK verilerine göre 190.373 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, Topcuoğlu 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 taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri Müşteri tarafından 19.12.2023 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden temin edilmiştir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-12-2023-11:40





Kayıt Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	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:	TOPÇUOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	İSTASYON CADDESİ VE MUMCU CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	4/339	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGIR ZİRAAT BANKASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Taşınmaz değer artışına tabidir. Taşınmazın ilk satışında, bağış, mal değişimi ve benzeri sınırlı aynı hak tesisi işleminde, değer artış payının ödenip ödenmediği şerhi koyduran ilgili idaresinden sorulur, değer artış payının ödendiğinin bildirilmesinin akabinde işlem yapılır ve değer artış payı ödenmedikçe satış yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez.) Tarih: 05/12/2023 Sayı: 34216(Şablon: Diğer)	(SN:1553459) YAKUTİYE BELEDİYESİ VKN:9290028321	Yakutiye- 05-12-2023 11:01 : 33582	

1 / 2

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	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tynPvgiRGDF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı takyidat ve taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topcuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 parsel üzerinde yer alan “Bahçeli Kargir Ziraat Bankası” nitelikli taşınmazdır. 1.210,82 m² yüzölçüme sahip parsel geometrik olarak biçimsiz bir yapıdadır. Topografik olarak hafif eğimli arazi yapısına sahiptir.

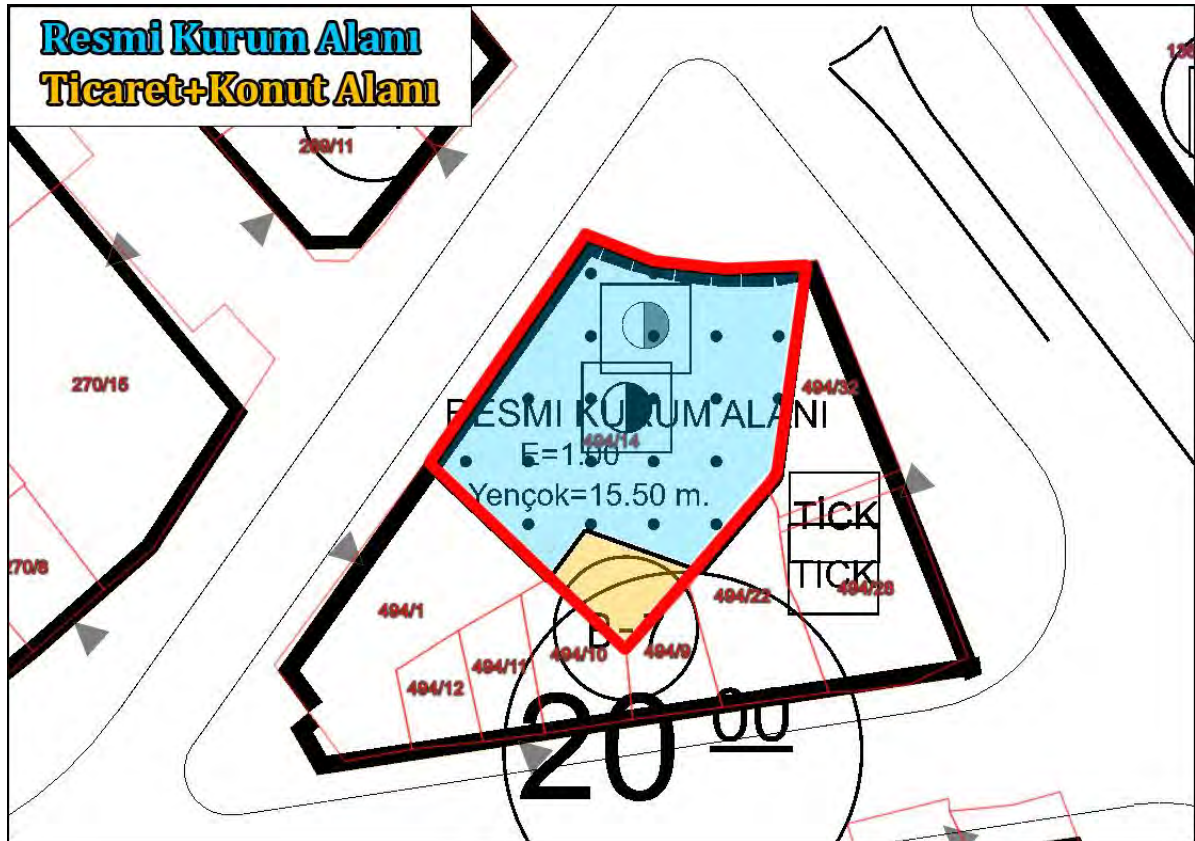


5.5 İmar Durum Bilgileri

Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden 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 kalmaktadır. İmar planına göre parsel "**Kısmen Resmi Kurum Alanı Kısmen Ticaret+Konut Alanı**" sınırları içerisinde kalmaktadır. Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan alının şifahi bilgiye göre ticaret+konut alanında klan kısmın yaklaşık 120,00 m² olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu alan dağılımının kullanımına yönelik belediyeden resmi imar durumu alınması gerektiği belirtilmiştir.

Resmi Kurum Alanı Yapılaşma Şartları: Emsal (KAKS): 1,00– Yençok: 15,50 metre

Ticaret+Konut Yapılaşma Şartları: Bitişik Nizam - 7 Kat



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 1 cilt, 4 sahife 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. 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 Ziraat Bankası A.Ş. tarafından müşteri iletişim merkezi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullere ilişkin fotoğraflar rapor ekinde sunulmuştur.

Kat No	Yasal Alanı m ²	Mevcut Alanı m ²
1. Bodrum Kat	1.010,00	1.010,00
Zemin Kat	865,00	865,00
Asma Kat	705,00	705,00
1.Kat	903,00	903,00
2.Kat	903,00	903,00
3.Kat	903,00	903,00
4.Kat	903,00	903,00
5.Kat	853,00	853,00
Toplam	7.045,00	7.045,00

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Söz konusu taşınmaz Yakutiye Belediyesinde incelenen 06.05.2013 onay tarihli mimari projesine göre konum, kat ve alan olarak 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.

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

- 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 **“Kısmen Resmi Kurum Alanı Kısmen Ticaret+Konut Alanı”** sınırları içerisinde kalmaktadır.

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, Topcuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 numaralı parsel üzerinde yer alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazın, imar durumu, mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve en verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışması Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topcuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 numaralı parsel üzerinde yer alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmaza 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

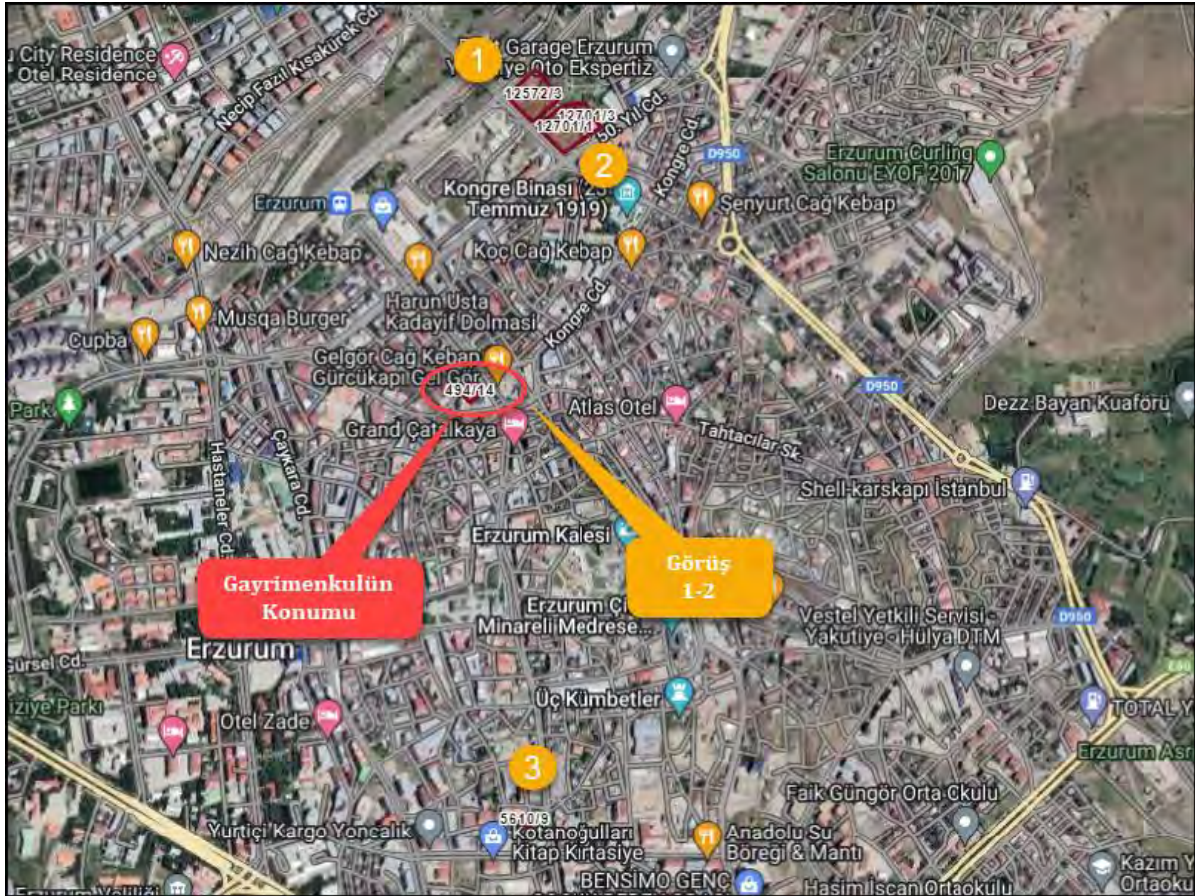
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topcuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 numaralı parsel üzerinde yer alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazın cins tahsisli yapı olması sebebi ile Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Alternatif olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle "Gelir 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 Satılık Arsa Emsal Araştırması



Emsal 1: Kadir Çoşkun - 0 (532) 571 00 25

Erzurum, Yakutiye, İstasyon Mahallesi, 50.Yıl Caddesine 2.parsel konumlu, 12572 ada 3 parsel numaralı, toplam 8.432,47 m² alanlı, 8 kat, konut + ticari imarlı parsel 88.536.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü konumdadır. Ancak imar fonksiyonu ve kat yüksekliği bakımından şerefiye değeri yüksektir.

Emsal 2: Prestij Gayrimenkul - Kadir Yıldırım - 0 (532) 784 44 05

Erzurum, Yakutiye, İstasyon Mahallesi, 50.Yıl Caddesi üzerinde konumlu, 12701 ada 1 ve 3 parsel numaralı, toplamda 10.958,80 m² alanlı, 8 kat, konut + ticari imarlı parselin 165.000.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü konumdadır. Ancak imar fonksiyonu bakımından şerefiye değeri yüksektir.

Emsal 3: Eren Turan - 0 (531) 101 65 58

Erzurum, Yakutiye, Çırçır Mahallesi, Çırçır Sokak üzerinde konumlu, 5610 ada 9 parsel numaralı, 342,00 m² alanlı, 6 kat, ticaret+konut imarlı parselin 10.000.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü konumdadır.

Görüş 1: Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, faaliyet gösteren Önder Emlak yetkilisi Arif Bey ile yapılan görüşmede (0535 465 21 39) yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın ticari yoğunluğu yüksek konumda yer almasından dolayı arsa m² birim fiyatının 40.000-50.000 ₺/m² aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Görüş 2: Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, faaliyet gösteren Remax İlke (0532 784 44 05) yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın ticari yoğunluğu yüksek konumda yer almasından dolayı arsa m² birim fiyatının 45.000-50.000 ₺/m² aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal Analizi					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Görüş 1	Görüş 2
Satış Fiyatı, ₺	88.536.000,00	165.000.000,00	10.000.000,00		
Alan, m ²	8.432,47	10.958,80	342,00		
Birim Değer, ₺/m ²	10.499,41	15.056,39	29.239,77	45.000,00	47.500,00
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	9.449,47	13.550,75	26.315,79	45.000,00	47.500,00
Konum (Ticari Potansiyel)	Kötü	Kötü	Çok Kötü	Benzer	Benzer
Düzeltilme	60,00%	60,00%	70,00%	0,00%	0,00%
Büyüklik	Büyük	Büyük	Küçük	Benzer	Benzer
Düzeltilme	40,00%	50,00%	-10,00%	0,00%	0,00%
İmar Durum (Kat Sayısı/Fonksiyon)	İyi	İyi	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	-10,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltilme	90,00%	100,00%	60,00%	0,00%	0,00%
Düzeltilme	8.504,53	13.550,75	15.789,47	0,00	0,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	17.954,00	27.101,51	42.105,26	45.000,00	47.500,00
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	35.932,15				

Emsal düzeltme sonrası arsa birim değeri **~36.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.4 Kiralık Ofis Emsal Araştırması

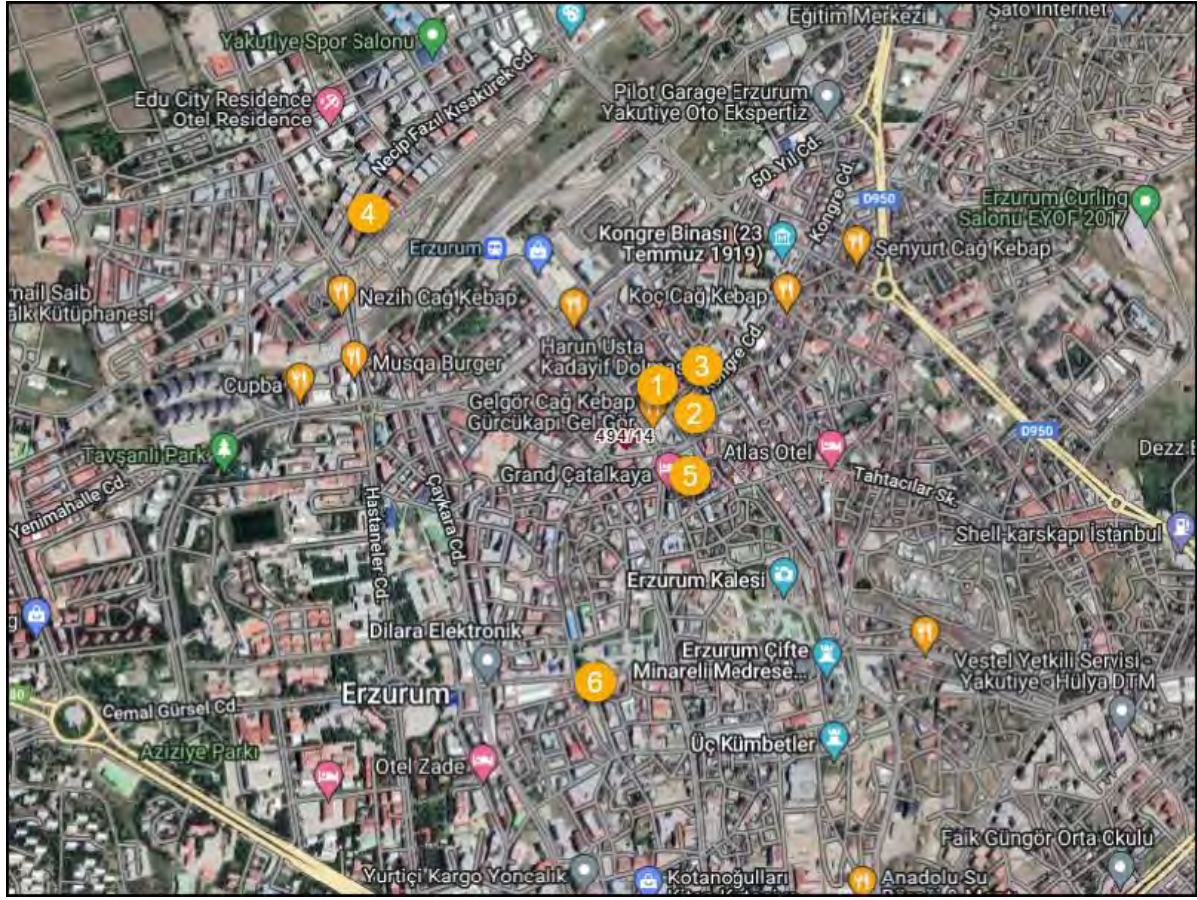


No	Konum	Katı	Alan, m ²	Kira Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²	İlgili
1	Orhan Şerifsoy Cd.	6	230,00	14.000,00	60,87	Altın Emlak Elif Özcan 0 (532) 659 00 86
2	Orhan Şerifsoy Cd.	5	460,00	22.000,00	47,83	Remax İlke 0 (532) 113 12 36
3	Orhan Şerifsoy Cd.	3	160,00	25.000,00	156,25	Taha Aksu 0 (545) 127 53 25
4	Orhan Şerifsoy Cd.	5	180,00	14.000,00	77,78	Yusuf Tavlaşoğlu 0 (530) 066 80 25
5	Kongre	2	55,00	6.000,00	109,09	Yalçın Özbek 0 (505) 765 89 06

Emsal Analizi					
Kira Birim Değeri, ₺/m ² /Ay	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
	60,87	47,83	156,25	77,78	109,09
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ² /Ay	54,78	43,04	140,63	70,00	98,18
Konum (Ticari Potansiyel)	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Kısmen Kötü
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%
Büyüklik	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Çok Küçük
Düzeltilme	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-30,00%
Toplam Düzeltilme	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Düzeltilme	-10,96	-8,61	-28,13	-14,00	-19,64
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ² /Ay	43,83	34,43	112,50	56,00	78,55
Ortalama Birim Değer, ₺/m ² /Ay	65,06				

Emsal düzeltme sonrası ofis birim değeri ortalama **65,00 ₺/m²/Ay** olarak hesap edilmiştir.

6.5 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması



No	Nitelik	Alan, m ²					Kira Fiyatı, ₺/Ay	Birim Değeri, ₺/m ² /Ay	İlgili
		Zemin	Asma	Bodrum	Normal Kat	Zemine İndirgenmiş Alan			
1	Gürcü Kapı Çarşısı	65,00	0,00	0,00	0,00	65,00	15.166,67	233,33	Emlak Durağı Reşat Okur 0 (539) 913 12 19
2	Gürcü Kapı Çarşısı	70,00	0,00	0,00	0,00	70,00	12.500,00	178,57	Hedef Gayrimenkul Yaşar Peksöz 0 (541) 597 61 30
3	Gürcü Kapı Çarşısı Orhan Şerifsoy Cd.	130,00	130,00	0,00	0,00	195,00	69.000,00	353,85	Kent Gayrimenkul 0 (532) 205 16 46
4	Mustafa Durmaz Pınar Sk.	200,00	0,00	0,00	0,00	200,00	27.000,00	135,00	Emlak C Cengiz Gezder 0 (538) 987 58 79
5	Namık Sk.	150,00	0,00	0,00	600,00	350,00	45.000,00	128,57	Prestij Gayrimenkul Erzurum Çağlar Almaz 0 (538) 502 10 46
6	Erzincan Kapı Sk.	40,00	0,00	0,00	0,00	40,00	11.000,00	275,00	Rota Gayrimenkul 0 (543) 453 25 25

***Not:** Dükkan zemin kat birim fiyatı hesaplanırken, asma katlar 1/2'si, bodrum katlar (depo alanları) 1/5'i, normal katlar 1/3'ü oranında kabul edilmiştir.

Emsal Analizi						
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Kira Birim Değeri, ₺/m ² /Ay	233,33	178,57	353,85	135,00	128,57	275,00
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ² /Ay	210,00	160,71	318,46	121,50	115,71	247,50
Konum (Ticari Potansiyel)	Benzer	Benzer	Benzer	Kötü	Kötü	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	75,00%	60,00%	0,00%
Büyüklik	Küçük	Küçük	Benzer	Benzer	Benzer	Küçük
Düzeltilme	-20,00%	-20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%
Toplam Düzeltilme	-20,00%	-20,00%	0,00%	75,00%	60,00%	-20,00%
Düzeltilme	-42,00	-32,14	0,00	91,13	69,43	-49,50
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ² /Ay	168,00	128,57	318,46	212,63	185,14	198,00
Ortalama Birim Değer, ₺/m ² /Ay	201,80					

Emsal düzeltme sonrası zemin kat ticari alan birim değeri **~200 ₺/m²/Ay** olarak hesap edilmiştir.

6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

➤ Arsa Değeri Tespiti:

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, reklam kabiliyeti, imar koşulları ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek arsa birim m² değeri **36.000,00 ₺/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri= Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/m²) olarak hesap edilmiştir.

Parsel Alanı, m ²	Arsa Birim Değeri, ₺/m ²	Arsa Değeri, ₺	Düzeltilmiş Arsa Değeri, ₺
1.210,82	36.000,00	43.589.520,00	43.590.000,00

➤ **Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:**

- Söz konusu parsel Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğine göre 4/B (12.050,00 ₺/m²) yapı grubunda yer almaktadır. Bölgede inşaat firmaları ile yapılan görüşmeler sonucunda söz konusu yapının birim maliyetinin tebliğ birim fiyatlarından inşa edilemeyeceği öğrenilmiştir. Buna göre parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin olarak, kullanılan malzemeler, kat yükseklikleri, çevre düzenlemeleri göz önünde bulundurularak bina birim maliyeti 16.000,00 ₺/m² olarak kabul edilmiştir.
- Söz konusu yapının yaşı ve mevcut durumu gözetilerek yaklaşık %32 yıpranma oranı kabul edilmiştir.

Yapı Değeri= İnşaat Alanı (m²) x Yapı Değeri (₺/m²) x (1 - Yıpranma Oranı %) olarak hesap edilmiştir.

Yapı Niteliği	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet (₺/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yapı Değeri (₺)	Takdir Edilen Yapı Değeri, ₺
Bahçeli Kargir Ziraat Bankası	7.045,00	4/B	16.000,00	32%	76.649.600,00	76.650.000,00

Not: Yapı kullanma izin belgesinde yapı alanı toplam 8.400 m² olarak belirtilmiştir. İncelenen belge üzerinde 5. katın diğer normal katlar (1-2-3-4) ile aynı alana sahip olduğu yazılmıştır. Ancak onaylı mimari projesine göre 5. katın diğer normal katlara göre daha küçük alanlı olduğu tespit edilmiştir. Sonuç olarak söz konusu 5. katın mevcut durumda mimari projesi ile uyumlu olması sebebi ile değerlendirme çalışmasında proje üzerinden hesaplanan toplam inşaat alanı (**7.045 m²**) kabul edilmiştir.

Toplam Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli (Yapı Değeri) olarak hesap edilmiştir.

Arsa Değeri, ₺	Yapı Değeri, ₺	Toplam Değeri, ₺ (KDV Hariç)	Toplam Değeri, ₺ (%20 KDV Dahil)
43.590.000,00	76.650.000,00	120.240.000,00	144.288.000,00

6.7 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “Kapitalizasyon Oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

- Ticari birimler için amorti süresi beklentilerinin 20 yıl civarında olduğu ve yapılan Pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının %5 olacağı kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Kat	Alan, m ²	Kira Birim Değeri, ₺/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, ₺	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri, ₺	Takdir Edilen Yıllık Kira Değeri, ₺	Gayrimenkulün Değeri, ₺	Gayrimenkulün Değeri, ₺ (%20 KDV Dahil)
1. Bodrum	1.010,00	40,00	40.400,00	40.500,00	486.000,00	9.720.000,00	11.664.000,00
Zemin	865,00	200,00	173.000,00	173.000,00	2.076.000,00	41.520.000,00	49.824.000,00
Asma	705,00	100,00	70.500,00	70.500,00	846.000,00	16.920.000,00	20.304.000,00
1.Kat	903,00	75,00	67.725,00	67.500,00	810.000,00	16.200.000,00	19.440.000,00
2.Kat	903,00	68,00	61.404,00	61.500,00	738.000,00	14.760.000,00	17.712.000,00
3.Kat	903,00	68,00	61.404,00	61.500,00	738.000,00	14.760.000,00	17.712.000,00
4.Kat	903,00	63,00	56.889,00	57.000,00	684.000,00	13.680.000,00	16.416.000,00
5.Kat	853,00	53,00	45.209,00	45.000,00	540.000,00	10.800.000,00	12.960.000,00
Toplam	7.045,00		576.531,00	576.500,00	6.918.000,00	138.360.000,00	166.032.000,00

**Değerleme çalışmasında bodrum katın birim değeri zemin kat birim değerinin 1/5'i oranında, asma katın birim değeri zemin kat birim değerinin 1/2'si oranında kabul edilmiştir. Diğer katlar ise bölge emsalleri oranında kabul edilerek değer takdiri yapılmıştır.*

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 Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topcuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 numaralı parsel üzerinde yer alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazın cins tahsisli yapı olması sebebi ile Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır.

Alternatif olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı(direk kapitalizasyon)” kullanılmıştır. Bu çerçevede; bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı”na bölünür.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Maliyet Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Özet Tablo		
Yöntemler	KDV Hariç Toplam Değer	%20 KDV Dahil Toplam Değer
Maliyet Yaklaşımı	120.240.000,00	144.288.000,00
Gelir Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon)	138.360.000,00	166.032.000,00

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 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

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

Madde 22:

Birinci Fıkra a Bendi (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.

Birinci Fıkra b Bendi (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 fıkarda 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

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topcuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 numaralı parsel üzerinde yer alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel rayiç ekspertiz değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme 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.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topcuoğlu Mahallesi, 494 ada 14 numaralı parsel üzerinde yer alan Bahçeli Kargir Ziraat Bankası nitelikli taşınmaz için takdir edilen değer aşağıdaki gibidir.

Arsa Değeri, ₺	Yapı Değeri, ₺	Toplam Değeri, ₺ (KDV Hariç)	Toplam Değeri, ₺ (%20 KDV Dahil)
43.590.000,00	76.650.000,00	120.240.000,00	144.288.000,00

Merve BALİCA
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 408876

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yasin PEKTAŞ
Jeodezi ve Fotogrametri
Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400446

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