



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEMERAPORU

**KAHRAMANMARAŞ İLİ, DULKADİROĞLU
İLÇESİ, YENİŞEHİR MAHALLESİ
4 ADA 1 PARSEL'DE ARSA VASIFLI TAŞINMAZ
ÜZERİNDE YER ALAN 2,6,7,10 ve 11BAĞIMSIZ
BÖLÜMLERİN SATIŞ VE KİRA, 1, 14 ve 15
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN KİRA DEĞERİ TESPİTİ**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	22.06.2022
Değerleme Konusu Gayrimenkul Gayrimenkulün Adresi	Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir Mah, 4 Ada 1 Parselde kain ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' ne ait arsa İsmetpaşa Mah. 36018 Sokak, No: 1 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ
Değerleme Tarihi	06.07.2022
Rapor Tarihi Ve Numarası	07.07.2022 ZGYO-1
İmar Durumu	Dulkadiroğlu Belediyesi 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü	699,67 m2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Parsel üzerinde 2 Bodrum kat, Zemin kat, Asma Kat, 4 Normal kat seviyesinde yapı bulunmaktadır.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Tolga SARIKCI (Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Değerleme Raporu

Referans No: 22.06.2022 – ZGYO-1

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi
Ziraat Bankası Blok No:4 -Kadıköy / İstanbul

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir Mah, 4 Ada 1 Parsel' de "Arsa" vasıflı taşınmazın Cari Pazar ve Kira Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Tolga SARIKCI tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 07.07.2022 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir Mah, 4 Ada 1 Parselde kâin ana gayrimenkulde 2,6,7,10 ve 11 no.lu bağımsız bölümler için takdir edilen Pazar satış değeri ile 1,14 ve 15 no.lu bağımsız bölümler için takdir edilen kira değerleri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözetken yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı tebliğ formatı kapsamındadır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi Ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi
- 1-6 İşin Kapsamı

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı Ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti, vb Durumlara Dair Açıklama
- 3-5 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-6 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-7 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-8 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-9 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri
 - 4-8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
 - 4-8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama
 - 4-8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri
- 4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri
- 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 07.07.2022 tarihinde ZGYO-1 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ekinde belirtilen Formatı ve SPK'nın ilgili düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ,) kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Tolga SARIKCI (SPK Lisans No: 409155) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 06.07.2022 olup, değer geçerli olduğu tarih 07.07.2022 'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu standardında tanımlanan "Pazar değeri " dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutardır.

Çalışma 1 gün sürmüştür olup, yürürlüğe giriş tarihi 07.07.2022'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında imzalanan 22.06.2022 tarihli sözleşmedir.

1-6 İşin Kapsamı

Değerleme çalışması, Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir Mah, 4 Ada 1 Parsel' de "Arsa" vasıflı taşınmazın Cari Pazar ve Kira Değerinin tespitini kapsamaktadır.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 1.050.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi No:32/1/5 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerleme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve bağımsız değerleme uzmanları ile hizmet vermektedir. Şirketimiz sadece değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerleme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren,

bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi

Müşteri, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur. Adresi: Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası Blok No:4 -Kadıköy /İstanbul

Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	3.090.371.040	65,84
Fiili Dolaşımdaki Pay Grubu:B Tutarı:889.029.831 Oranı:18,94			
Toplam 4.693.620.000		4.693.620.000	100

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

ADRES

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

TESCİL TARİHİ

01.11.2016

İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

Not: Müşteri bilgileri, şirketin resmi internet sitesi <http://www.ziraatgyo.com.tr> adresinden edinilmiştir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Tapu kaydında Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir Mah, 4 Ada 1 Parsel, 699,67 m2 arsa üzerinde yer alan taşınmazın değerlemesine yönelik müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

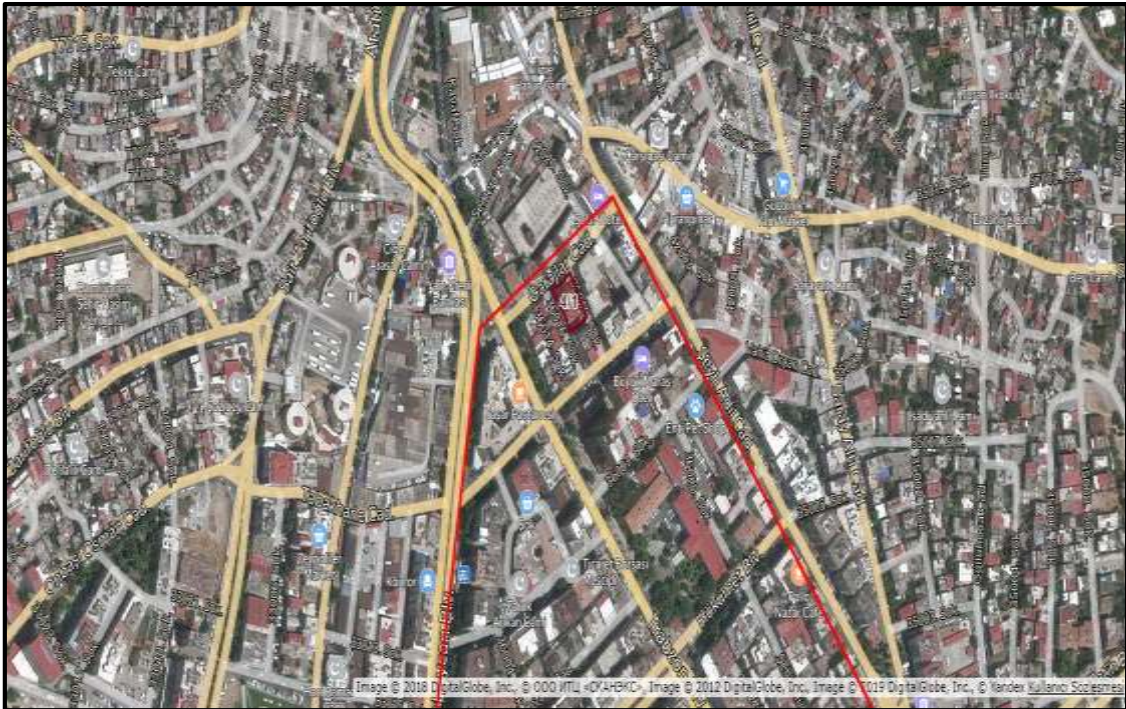
BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Rapor konusu taşınmaz İsmetpaşa Mah. 36018 Sokak, No: 1, Kat: Zemin, No:1A(14) ve 2A(15), Kat: 1, No: 1, Kat: 2, No: 2, Kat: 3, No: 6, 7, Kat: 4, No: 10, 11 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ posta adresinde konumlanmaktadır.

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi İsmetpaşa Mahallesi sınırları içerisinde Garajlar Caddesi, 36018 Sokak üzerinde yer alan 4 ada 1 parselde konumlu taşınmazdır. Dulkadiroğlu İlçesi, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi' ne bağlı merkez ilçelerinden biridir. Batısında Onikişubat, güneyinde Türkoğlu, doğusunda Pazarcık ve Çağlayancerit, kuzeyinde Ekinözü ilçeleri ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 1.313,58 km²'dir. Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi'nde toplam 103 adet mahalle bulunmaktadır. Değerleme konusu 4 ada 1 parselin CBS görüntüsü:





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli : Kahramanmaraş
İlçesi : Dulkadiroğlu
Mahallesi : Yenışehir
Pafta No : -
Ada : 4
Parsel : 1
Arsa Alanı : 699,67 m²
Mülk Sahibi : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

B.BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	ARSA PAY/PAYDA	NİTELİK	CİLT/SAYFA NO
15	BODRUM	161/699	İŞYERİ	151/14868
	ZEMİN			
	ASMA			
14	BODRUM	143/699	İŞYERİ	151/14869
	ZEMİN			
	ASMA			
	1. KAT			
1	1. KAT	83/699	OFİS	151/14855
2	2. KAT	26/699	OFİS	151/14856
6	3. KAT	26/699	OFİS	151/14860
7	3. KAT	24/699	OFİS	151/14861
10	4. KAT	26/699	OFİS	151/14864
11	4. KAT	24/699	OFİS	151/14865

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ekinde sunulmuştur.

1/1000 ölçekli İmar Planı Dahilinde Görünümü



* Değerleme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, kitle nizam – 5 kat yapılaşma koşullarına haiz olup merkezi iş alanlı lejantlıdır. Parselin terki bulunmamakta olup, Maks Taks: 1,00 olduğu belirlenmiştir.

Yasal İncelemeler;

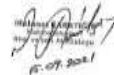
Değerleme konusu parselde ait mimari proje incelenmiştir.

Parsel üzerinde 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat, 4 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı betonarme – karkas yapı projelendirilmiştir.

Bağımsız bölüm tayin edilen projeye göre taşınmazın 2. Bodrum katında ortak alanlar, 1. Bodrum katında, 15 bağımsız bölüm numaralı Ziraat Şube devamı ve 14 bağımsız bölüm numaralı Para Grup Merkezi devamı, zemin katında, 15 bağımsız bölüm numaralı Ziraat Şube ve 14 bağımsız bölüm numaralı P.G.M., asma katta, zemin katta yer alan bağımsız bölüm devamları, 1. Normal katta, 14 bağımsız bölüm numaralı P.G.M. devamı ve 1 bağımsız bölüm numaralı Girişimci Şube, diğer normal katlarda her katta dörder adet ofis olmak üzere toplam 15 adet bağımsız bölüm tayin edilmiştir.

Bulunduğu Kat	Tasvira Göre Numarası	Arsa Payı	Niteliliği	Eksentrisi	Malihi	Hissesi	Yarı Brüt Alanı	Yarı Net Alanı
1. Kat	1	83 /699	Ofis	Yok	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	225 m ²	206 m ²
	2	26 /699	Ofis	Yok	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	76 m ²	68 m ²
2. Kat	3	24 /699	Ofis	Yok	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	67 m ²	56 m ²
	4	24 /699	Ofis	Yok	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	67 m ²	57 m ²
	5	30 /699	Ofis	Yok	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	86 m ²	71 m ²
	6	26 /699	Ofis	Yok	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	76 m ²	68 m ²
3. Kat	7	24 /699	Ofis	Yok	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	67 m ²	56 m ²
	8	24 /699	Ofis	Yok	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	67 m ²	57 m ²
	9	30 /699	Ofis	Yok	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	86 m ²	71 m ²
	10	26 /699	Ofis	Yok	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	76 m ²	68 m ²
4. Kat	11	24 /699	Ofis	Yok	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	67 m ²	56 m ²
	12	24 /699	Ofis	Yok	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	67 m ²	57 m ²
	13	30 /699	Ofis	Yok	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	86 m ²	71 m ²
Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 1. Kat	14	143 /699	İş Yeri	Yok	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	408 m ²	318 m ²
Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat	15	161 /699	İş Yeri	Yok	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	457 m ²	388 m ²

20.07.2021 Tarihinde, ... ile, dilekçeye istinaden bulunduğu kat, bağimsız bölüm sayısı, kullanım amacı ve bağimsız bölüm alanı kat itfalkına istinaden enaylanmıştır.




TAHMİNİ HESAPLAMA
Kullanılan ölçüler: ...
Ölçek: 1/2000
Çizim: ...
Tarih: ...

GATKI MÜHÜRÜ
GÜV. TIC. MÜHÜRÜ
Resit Nuri Sok. 82/A Kat: 5
TELEFON: 0312 444 4444
Sistemler V.D.331 007 9709

Yine ayrı ayrı irdelenecek olur ise;

- 15 bağımsız bölüm numaralı Ziraat Şube bölümünün 1. bodrum katı sistem odaları, kiralık kasa bölümleri, antre, hol ve arşiv bölümlerinden oluşmakta olup brüt 105 m² alandan, zemin katı ATM, müşteri holü, banko, operasyon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 205 m² alandan, asma katı müdür odası, müşteri holü, bireysel ve girişimci bölümleri, çağ ocağı ve WC bölümlerinden oluşmakta olup brüt 145 m² alanlıdır. 15 bağımsız bölüm numaralı Ziraat Şube isimli taşınmaz toplam brüt 455 m² alanlıdır.
- 14 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz Para Grup Merkezi bölümünün 1. bodrum katı, arşiv, soyunma odası, mescit, wc, sistem odası bölümlerinden oluşmakta olup brüt 125 m² alandan, zemin katı, ATM, Para Grup Merkezi. güvenlik şoför, Para Grup Merkezi giriş holü bölümlerinden oluşmakta olup brüt 100 m² alandan oluşmaktadır. Asma katı merkez bankası para sayma bölümü, kasa, kat holü bölümlerinden oluşmakta olup brüt 33 m² alanlıdır. 1. normal kat, Para Grup Merkezi ofisi, yönetici odası, kat holü, para sayma bölümlerinden oluşmakta

olup brüt 95 m2 alanlıdır. 14 bağımsız bölüm numaralı Para Grup Merkezi isimli taşınmaz toplam brüt 353 m2 alanlıdır.

- 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz Girişimci Şube bölümü, 1. Normal katta konumlu olup operasyon, müdür odası, müşteri holü, arşiv bölümlerinden oluşmakta olup brüt 250 m² alandan oluşmaktadır.
- 2 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, WC bölümlerinden oluşmakta olup brüt 72 m2 alandan oluşmaktadır.
- 6 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, WC bölümlerinden oluşmakta olup brüt 72 m2 alandan oluşmaktadır.
- 7 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, WC bölümlerinden oluşmakta olup brüt 65 m2 alandan oluşmaktadır.
- 10 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, WC bölümlerinden oluşmakta olup brüt 72 m2 alandan oluşmaktadır.
- 11 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup brüt 65 m2 alandan oluşmaktadır.

Ayrıca projesine göre taşınmazın 2. Bodrum katı brüt 376 m², 1. Bodrum katı brüt 376 m², zemin katı brüt 407 m², asma katı brüt 285 m², 1. Normal kat brüt 458 m², 2. Normal kat brüt 458 m², 3. Normal kat brüt 458 m², 4. Normal kat brüt 458 m² alandan oluşmakta olup toplam (ortak alanlarla birlikte) 3.276 m² alanlı olarak projelendirilmiştir.

- Dulkadiroğlu Belediyesi imar arşivinde incelenen dosyası içerisinde 30.07.2019 tarih, 212 sayılı yapı ruhsatı, 10.02.2020 tarih, 25 sayılı su basman vizesi düzenlenmiştir. Düzenlenen ruhsat 15 adet bağımsız bölüm için, yol kotu altı kat sayısı 2, yol kotu üstü kat sayısı 5 olarak 4B yapı sınıfı için düzenlenmiştir.
- Dulkadiroğlu Belediyesi imar arşivinde incelenen dosyası içerisinde 13.09.2021 tarih, 185 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. Düzenlenen iskan 15 adet bağımsız bölüm için, yol kotu altı kat sayısı 2, yol kotu üstü kat sayısı 5 olarak 4B yapı sınıfı için düzenlenmiştir.

3-4 Gayrimenkulün İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti, vb Durumlara Dair Açıklama

Dulkadiroğlu Belediyesi'nde incelenen arşiv dosyası içerisinde zabıt ve cezai işlem evrakı görülmüştür.

3-5 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

06.07.2022 tarihinde saat 16:53 Takbis uygulamasından alınan ve raporda sunulan belgelere göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidat bilgileri bulunduğu tespit edilmiştir.

-Beyan: Yönetim Planı: 16/09/2021(Şablon: Yönetim planının belirtmesi)(17.09.2021 tarih, 24701 Yevmiye)

-Beyan: Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi) (16.07.2019 tarih, 13286 sayı)

-Beyan: 4 ada 1 parsel parseldeki binanın 7,79 m2 lik kısmı 1 nolu parsel üzerinde bulunan bina yola tecavüzlüdür.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) (23.03.2011 Tarih 6533 Yevmiye)

Not: Yapılan incelemede konu tecavüz beyanın geçerliliğini yitirdiği beyan edilmiştir. Takbis belgesi raporumuz ekinde sunulmuştur.

-Şerh: 49 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-Yıllık 1 TL bedel karşılığında 49 yıl süre ile 08/07/2021 tarihli kira sözleşmesi ekindeki krokiye istinaden 40,27 m2 lik kısımda kira şerhi vardır.)(08.07.2021 Tarih, 17926 Yevmiye)

3-6 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne bina olarak bulunmasında engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

3-7 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)

Değerleme konusu taşınmaza ait 30.07.2019 tarih, 212 sayılı yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Düzenlenen ruhsat 15 adet bağımsız bölüm için, yol kotu altı kat sayısı 2, yol kotu üstü kat sayısı 5 olarak 4B yapı sınıfı için düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2021 tarih, 185 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. Düzenlenen iskan 15 adet bağımsız bölüm için, yol kotu altı kat sayısı 2, yol kotu üstü kat sayısı 5 olarak 4B yapı sınıfı için düzenlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait incelenen mimari projesine göre taşınmazın 2. Bodrum katı brüt; 376 m², 1. Bodrum katı brüt; 376 m², zemin katı brüt; 407 m², asma katı brüt; 285 m², 1. Normal kat brüt; 458 m², 2. Normal kat brüt; 458 m², 3. Normal kat brüt; 458 m², 4. Normal kat brüt; 458 m² alandan oluşmakta olup toplam 3.276 m² alanlı olarak projelendirilmiştir. Yapılan incelemede taşınmazın projesine göre uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. 1,14 ve 15 no.lu bağımsız bölümlerin banka şubesi olarak iç dekorasyonu yapılmaktadır.

İncelenen mimari projesinde taşınmaz 15 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlara ayrılmış olup hâlihazırda kat irtifakı kurulmuştur.

- 15 bağımsız bölüm numaralı Ziraat Şube bölümünün 1. bodrum katı sistem odaları, kiralık kasa bölümleri, antre, hol ve arşiv bölümlerinden oluşmakta olup 105 m² alandan, zemin katı atm, müşteri holü, banko, operasyon bölümlerinden oluşmakta olup 205 m² alandan, asma katı müdür odası, müşteri holü, bireysel ve girişimci bölümleri, çağ ocağı ve wc bölümlerinden oluşmakta olup 145 m² alanlıdır. 15 bağımsız bölüm numaralı Ziraat Şube isimli taşınmaz toplam 455 m² alanlıdır. Banka şubesi olarak iç dekorasyonu yapılmaktadır.
- 14 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz Para Grup Merkezi bölümünün 1. bodrum katı, arşiv, soyunma odası, mescit, WC, sistem odası bölümlerinden oluşmakta olup 125 m² alandan, zemin katı, ATM, Para Grup Merkezi, güvenlik şoför, Para

Grup Merkezi giriş holü bölümlerinden oluşmakta olup 100 m2 alandan oluşmaktadır. Asma katı merkez bankası para sayma bölümü, kasa, kat holü bölümlerinden oluşmakta olup 33 m2 alanlıdır. 1. normal kat, Para Grup Merkezi ofisi, yönetici odası, kat holü, para sayma bölümlerinden oluşmakta olup 95 m2 alanlıdır. 14 bağımsız bölüm numaralı Para Grup Merkezi isimli taşınmaz toplam 353 m2 alanlıdır. Banka şubesi olarak iç dekorasyonu yapılmaktadır.

- 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz Girişimci Şube bölümü, 1. Normal katta konumlu olup operasyon, müdür odası, müşteri holü, arşiv bölümlerinden oluşmakta olup 250 m² alandan oluşmaktadır. Banka şubesi olarak iç dekorasyonu yapılmaktadır.
- 7,11 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup her biri 65 m2 alandan oluşmaktadır. Zeminleri granit, duvarları saten alçı üzeri boyalı, tavanları asma tavan, dış kapısı çelik hazır kapı, pencereleri alüminyum doğrama, mutfak tezgâhı granit, dolapları mdf'dir. Ofislerin inşası tamamlanmış vaziyettedir.
- 2,6,10 bağımsız bölüm numaralı ofisler ofis, çay ocağı, wc bölümlerinden oluşmakta olup her biri 72 m2 alandan oluşmaktadır. Zeminleri granit, duvarları saten alçı üzeri boyalı, tavanları asma tavan, dış kapısı çelik hazır kapı, pencereleri alüminyum doğrama, mutfak tezgâhı granit, dolapları mdf'dir. Ofislerin inşası tamamlanmış vaziyettedir.

3-8 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yürürlükteki mevzuata göre binanın mevcut haliyle de GYO portföyüne alınmasına engel bulunmadığı görülmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği 22.madde b bendinde *"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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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."* anılan yapının yürürlükteki Mevzuata uygun olarak inşa edilmiş olması ve yapı kullanma izin belgesine sahip olması ve belgelerinin eksiksiz olması, iş merkezi olarak planlanması ve kiralama amacıyla inşa edilmiş olması sebebiyle GYO Portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

3-9 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Yapı Ruhsatında yapı sahibi "Kamu" olarak belirtilmiştir. 29.06.2021 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Kanununda 12.07.2013 tarihinde yapılan değişiklik ile kamu yapıları ilgili

kanun dışında bırakılmış olup fenni mesuliyet 3194 sayılı İmar Kanununun 26. ve 28. maddelerine göre mimar ve mühendislerce üstlenilmiştir.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi sınırları içerisindedir.

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi İsmetpaşa Mah. 36018 Sokak, No: 1, Kat: Zemin, No:1A(14) ve 2A(15), Kat: 1, No: 1, Kat: 2, No: 2, Kat: 3, No: 6, 7, Kat: 4, No: 10, 11 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ posta adresinde konumlanmaktadır. İlçeye bağlı mahallelerin toplam sayısı 103'tür. Yüzölçümü olarak 1.313.58 km² yüzölçümüne sahiptir. İlçemizin güneyinde Türkoğlu, güneydoğusunda Pazarcık, doğusunda Çağlayancerit ve kuzeyinde Ekinözü ile Nurhak ilçeleri ile sınırdır.

Dulkadiroğlu Belediyesi 37-38 kuzey paralelleri ile 36-37 doğu meridyenleri arasında yer alır. İlçemiz deniz seviyesinden 568 m. yükseklikte olup, kuzey kesimleri dağlıktır. Yeryüzü şekilleri genellikle Güneydoğu Torosların uzantıları olan dağlarla bunlar arasında kalan çöküntü alanlarından oluşmaktadır. İlçenin kuzeydoğusundaki bu dağ kütlesi, 2.815 m' ye dek yükselir. Engizek Dağı, Göksu Vadisi'yle kuzeyindeki Nurhak Dağları'ndan; çukur bir alanla da güneyindeki Ahır Dağı'ndan ayrılır. Doğu - batı doğrultusunda uzanan bu dağ da Güneydoğu Toroslar'ın bir uzantısıdır. Engizek Dağı'nın yapısında permo-karbonifer şistleri ve yeşil kayalar egemendir. Engizek dağı büyük ölçüde doğal bitki örtüsünden yoksundur. İl genelinde diğer başlıca dağlar şöyledir; Binboğa Dağları (2.942 m), Delihöbek Dağı (2.338 m) ve Ahır Dağı'dır (2.301 m). İlçe merkezinin 23 km kuzeydoğusunda, Erkenek çayı üzerinde inşa edilmekte olan Ayvalı barajı ile, Kahramanmaraş'a içme, kullanma ve endüstri suyu olarak yılda 52 hm³ su verilmesi planlanmaktadır.

Pazarcık Küçükknacar köyü mevkiinden doğan Erkenek Suyu, Maraşaltı Ovası'nı suladıktan sonra Aksu Irmağı'na kavuşur.

Bertiz-Ağabeyli mevkiinden doğan Ağabeyli Çayı Ağabeyli ve Himmetli yakınlarından geçerek batıya doğru akar. Ahırdağı'nın kuzeyinde Menzelet Baraj gölüne dökülür.

Beşenli Köyü mevkiinden doğan Kısık Deresi Pazarcık Sakarya Köyü yakınlarından geçerek Aksu Irmağı'na kavuşur.

İlçemiz üç ayrı coğrafi bölgenin (Akdeniz Bölgesi, Doğu Anadolu Bölgesi, Güneydoğu Anadolu Bölgesi) birbirine en çok yaklaştığı alanda yer alır. Coğrafi konumu ve diğer faktörlerinde etkisi ile üç farklı iklim tipi arasında bozulmuş Akdeniz iklimine daha yakın bir iklim özelliği gösterir. Kuzeye doğru gidildikçe yükseltiye bağlı olarak tamamen karasal iklim özellikleri görülür.

İlçe merkezinin yıllık ortalama sıcaklık değeri 16.8 °C aylık minimum sıcaklık ortalamalarının en düşük olduğu ay OCAK ve minimum ortalama sıcaklık değerleri 12 °C dir. Aylık minimum sıcaklık ortalamalarının en yüksek olduğu ay AĞUSTOS ve minimum ortalama sıcaklık değerleri 35.9°C dir. Yıllık ortalama sıcaklıklar güneyden-

kuzeye, batıdan doğuya doğru yükseltiye bağlı olarak karasallığın da etkisiyle bariz bir şekilde azalma göstermektedir.



4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri

Temel ekonomik büyüklüklere dair Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yayınladığı istatistikler baz alınmıştır.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2021	2022			
	Aralık	Ocak	Şubat	Mart	Nisan
Reel Kesim					
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)	7,5				
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)	2.313.810				
GSYH (Milyon \$)	198.968				

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2021	2022			
	Aralık	Ocak	Şubat	Mart	Nisan
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	14,4	7,6	13,3		
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	78,7	77,6	76,6	77,3	77,8
İşgücü					
İstihdam (Bin Kişi)	29.550	29.186	29.485		
İşgücüne Katılım Oranı	51,9	51,7	51,7		
İşsizlik Oranı	11,3	12,1	11,4		
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	12,6	-	-		
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi					
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-3.453	-6.982	-5.154		
Cari İşlemler Dengesi / GSYH					
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-5.032	-8.345	-6.003		
İhracat (FOB, Milyon \$)	22.236	17.576	20.004		
İthalat (CIF, Milyon\$)	29.066	27.848	27.885		
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-764	-473	-4		
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	1.995	766	765		
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	-1.584	-7.838	-4.209		
Kamu Maliyesi					
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)					
Gelir	1.407.399	176.002	446.557	602.524	
Gider	1.599.642	145.958	346.776	571.715	
Faiz Dışı Gider	1.418.790	131.727	288.875	486.876	
Denge	-192.244	30.044	99.781	30.809	
Faiz Dışı Denge	-11.391	44.276	157.682	115.648	
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)					
Denge					
Faiz Dışı Denge					
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	2.747,8	2.844,9	2.948,4	3.109,4	

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2021	2022			
	Aralık	Ocak	Şubat	Mart	Nisan
GSYH'ye Oran Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.321,2	1.354,8	1.397,1	1.483,0	
GSYH'ye Oran Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.426,6	1.490,0	1.551,3	1.626,4	
GSYH'ye Oran					
Mali Piyasalar					
Bankacılık Sektörü					
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	18,4	18,5	19,0		
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	4.526	4.709	4.791	4.877	
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	3,1	3,1	3,0		
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)					
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	52,3	57,7	65,8	65,5	
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	51,2	56,3	64,1	63,7	
Kredi Hacmi (Milyon TL)	4.899.579	4.972.229	5.180.715	5.489.951	
Faiz Oranları (Yüzde)					
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)	-	-	-	-	
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	12,50	12,50	12,50	12,50	
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	15,50	15,50	15,50	15,50	
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	14,00	14,00	14,00	14,00	
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	14,00	14,00	14,00	14,00	
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	72.564	71.636	70.200	66.857	
Fiyatlar ve Kurlar					
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	36,08	48,69	54,44	61,14	
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	13,58	11,10	4,81	5,46	
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	79,89	93,53	105,01	114,97	
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	19,08	10,45	7,22	9,19	

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2021	2022			
	Aralık	Ocak	Şubat	Mart	Nisan
Ortalama Dolar Kuru (TL)	13,53	13,52	13,62	14,57	
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	12,98	13,61	14,04	14,65	
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	14,68	15,15	15,71	16,31	

Kaynak: Hazine ve Maliye
Bakanlığı, TÜİK, TCMB, BDDK

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Kapalı otopark alanının bulunmaması olumsuz faktör olarak görülmüştür.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz 699,67.m² alanlı arsa üzerinde konumlu olup ana taşınmazın genel inşası ve ofislerinki tamamlanmış, banka olarak kullanılacak kısımların ince işçilikleri henüz imal edilmemiştir. Ana taşınmazın toplam brüt 3.276m² kullanım alanına sahiptir.
- Bina, 2 bodrum, zemin, asma, 4 normal kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, 699,67 m² alanlı parsel üzerinde 2 bodrum, zemin, asma, 4 normal katlı betonarme yapının inşası tamamlanmıştır. Dış cephesi cnc mermer kaplama, dış çerçeveleri camlı alüminyum doğramadır. Banka kısımlarında ince işçilikleri büyük ölçüde tamamlanmış vaziyette olup, kısa sürede tamamlanacağı ön görülmektedir. Ofislerin tüm işçilikleri tamamlanmıştır. Bina giriş kapısı ve merdiven korkulukları alüminyum doğrama, basamakları mermer, ortak alan zeminleri seramik kaplıdır. Ana taşınmazın yangın söndürme, su deposu, yağmur deposu, klima sistemleri, kalorifer tesisatları, elektrik ve sıhhi tesisatları tamamlanmıştır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Bu bağlamda;

Elektrik	:Şebeke
Su	:Mevcut
Kanalizasyon	:Mevcut
Jeneratör	:Mevcut

Su Deposu	:Mevcut
Hidrofor ve Pompalar	:Mevcut
Isıtma-Soğutma Sistemi	:Mevcut
Klima Santralleri	:Mevcut
Yangın Tesisatı	:Mevcut
Asansörler	:Mevcut
Otoparklar	: 2 Adet açık otopark alanı mevcuttur

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerleme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki tapuya beyan veya şerh edilmemiş alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5-) Bu rapor " Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Ulaşımı kolay olması
- ✓ Şehir merkezinde konumlu olması
- ✓ Ticari potansiyelin yüksek olması
- ✓ Yeni yapı olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Yüksek değer arz etmesi sebebiyle potansiyel alıcı kitlesinin kısıtlı olması.

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; yeterli sayıda emsallerin bulunması nedeniyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Pazar Yaklaşımı) kullanılmıştır

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "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" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen komple bina emsallerine rastlanmıştır.

İş Yeri Emsalleri:

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 250 m2 asma, 250 m2 zemin katlı iş yeri alanlı sahip olduğu beyan edilen ancak 200 m2 zemin kat, 200 m2 asma kat alanına sahip olabileceği düşünülen taşınmaz için 7.250.000 TL bedel istenilmektedir. (Asma kat değerinin 1/2 oranında olabileceği ön görülmektedir. Taşınmaz konum bakımından dez avantajlıdır. (Emlak Pakı Gayrimenükul: 0344 221 46 00)

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 25 m2 zemin kat alanlı olduğu beyan edilen iş yeri için 700.000 TL bedel istenilmektedir. Taşınmaz alan bakımından küçük olsa da bina yaşı bakımından dez avantajlıdır. (İmfa Emlak: 0344 216 03 65)

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın Trabzon Caddesi üzerinde yer alan 40 m2 zemin, 40 m2 asma katlı iş yeri için 2.250.000 TL bedel istenilmektedir. (Asma kat değeri 750.000 TL, bodrum kat değeri 1.500.000 TL olarak düşünülmüştür.)
(Envar Gayrimenkul: 0344 215 44 60)

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 70 m2 alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz için 600.000 TL bedel istenilmektedir. Taşınmaz ticari yoğunluğun bulunduğu bölgede olup, daha vasat konumdadır. (Çamsarı Gayrimenkul: 0344 290 87 21)

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 200 m2 alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz için 1.750.000 TL bedel istenilmektedir. Taşınmaz ticari yoğunluğun bulunduğu bölgede olup, daha vasat konumdadır. (DG Gayrimenkul 0344 223 98 98)

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ofislerin kat ve cephelerine göre 14.000 TL – 18.000 TL aralığında alıcı bulabileceği beyan edilmiştir. (Gündeş Emlak: 0344 215 14 44)

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATIŞ						
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	7.250.000	700.000	2.250.000	600.000	1.750.000
Alanı (m2)	1,00	400	25	80	70	200
m2 Birim Değeri		18.125	28.000	28.125	8.571	8.750
Satışa Arz Tarihi	Haz.22	Haz.22	Haz.22	Haz.22	Haz.22	Haz.22
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon		0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		Orta İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		İyi	İyi	İyi	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		-25%	-25%	-25%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		İyi	Çok İyi	Çok İyi	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		-10%	-20%	-20%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme		-55%	-65%	-65%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	8.678	8.156	9.800	9.844	7.714	7.875

Bölgede benzer nitelikli gayrimenkuller için emsallerden elde edilen verilere göre m2 birim değerinin 8.500.TL-9.000.TL civarlarında olabileceği değerlendirilmiş olup konum şerefiyesine göre bağmız bölüm bazlı farklılaştırılmıştır.

Buna göre takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir;

B.BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	ALAN (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Nihai Durum Değer (TL)
2	2. KAT	72	8.333	600.000 ₺
6	3. KAT	72	8.333	600.000 ₺
7	3. KAT	65	9.769	635.000 ₺
10	4. KAT	72	8.333	600.000 ₺
11	4. KAT	65	9.769	635.000 ₺
TOPLAM				3.070.000 ₺

Kira Emsalleri:

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin katta konumlu, 32 m2 alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz işyeri için yıllık 67.500 TL kira bedeli istenilmektedir. Taşınmaz ticari yoğunluğun bulunduğu bölgededir.
(Celal Gayrimenkul: 0533 453 53 10)

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin katta konumlu, 25 m2 alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz işyeri için yıllık 42.000 TL kira bedeli istenilmektedir. Taşınmaz ticari yoğunluğun bulunduğu bölgededir.
(Sahibinden 0537 650 76 06)

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin katta konumlu, 15 m2 alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz işyeri için yıllık 38.000 TL kira bedeli istenilmektedir. Taşınmaz ticari yoğunluğun bulunduğu bölgededir.
(Envar Gayrimenkul 0344 215 44 60)

Bu verilerden oluşturulan emsal tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRA

Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	67.500	42.000	38.000
Alanı (m2)	1,00	32	25	15
m2 Birim Değeri		2.109	1.680	2.533
Satışa Arz Tarihi	Haz.22	Haz.22	Haz.22	Haz.22
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon		0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)		Küçük	Küçük	Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		-15%	-15%	-15%
Lokasyon Karşılaştırması		İyi	İyi	İyi
Lokasyona İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%
Kat Karşılaştırması		İyi	İyi	İyi
Kata İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%
Ticari Hareketlilik		İyi	İyi	İyi
Ticari Hareketlilik Düzeltme		-10%	-10%	-10%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme		-55%	-55%	-55%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	79	949	756	1.140

Buna göre 15 no.lu bağımsız bölümün bodrum, zemin ve asma kat ortalamasının m2 birim kira değerinin 80.TL olabileceği değerlendirilmiş olup 1 no.lu bağımsız bölümün konumu ve şerefyesinin %25 daha düşük, 1 no.lu bağımsız bölümün de kat konum

şerefiyesinin %40 daha düşük olacağı değerlendirilmiştir. Buna göre yapılan hesaplara takdir edilen kira değerleri de aşağıdaki gibidir;

Nihai Durum KİRA TABLOSU(TL)					
B.BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	ALAN (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Aylık kirası (TL)	Yıllık kirası (TL)
15	BODRUM	105	80,00	36.400	436.800
	ZEMİN	205			
	ASMA	145			
14	BODRUM	125	60,00	21.180	254.160
	ZEMİN	100			
	ASMA	33			
	1. KAT	95			
1	1. KAT	250	48	12.000	144.000
TOPLAM				69.580 ₺	834.960

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri hesap ve tespit edilmiştir.

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşvikin ilan edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamlanmış bağımsız bölüm niteliğinde gayrimenkuller olması sebebiyle bu yöntem uygulanmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımı değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerlendirme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı nakit akışlarının (net gelirlerinin) bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Bu yöntemde, direk kapitalizasyon yönteminde olduğu gibi süresiz bir

gelir değil dönem esaslı gelir indirgenmektedir. Çalışmamızda, indirgeme 10 yıllık net gelir üzerinden gerçekleştirilmiştir. İndirgeme, taşınmazın ekonomik ömrünün sonuna kadar gitmediğinde, projeksiyonun sonunda taşınmazın satıldığı ve nakde çevrildiği varsayımı ile 10.yılın sonundaki satış değeri de bugüne indirgenerek nihai sonuca ulaşılmaktadır. 10.yıldaki satış rakamında 10.yılın geliri ve 10 yıl sonra gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü de baz alan artık değer kapitalizasyon oranı kullanılmakta ve satış aşamasında, %10 oranında komisyon/satış gideri/vergi oluşacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranının, iskonto/indirgeme oranı ile aynı olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi de, projeksiyon sonunda, değerlemeye konu gelir üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

İndirgeme/iskonto oranı, gayrimenkulün gelecekte oluşturması beklenen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılan orandır. Bu oran, risksiz getiri oranı + risk primi olarak tanımlanabilir.

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Çalışmanın kapsamı ve amacı bu başlık kapsamında olmadığı için bu konuda bir analiz gerçekleştirilmemiştir.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- ✓ Fiziksel olarak olası,
- ✓ Yasal Olarak Mümkün,
- ✓ Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- ✓ Finansal olarak yapılabilir,
- ✓ En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu gayrimenkulün hali hazırda ruhsatlandırılmış ve tasdik edilmiş projesi dâhilinde planlanan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı değerlendirilmektedir.

4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme, tam mülkiyet baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "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" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Konu bağımsız bölümlerin yasal gerekleri yerine getirilmiş olup gereken tüm izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yürürlükteki mevzuata göre binanın mevcut haliyle de GYO portföyüne alınmasına engel bulunmadığı görüşündeyiz.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği 22.madde b bendinde "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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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." anılan yapının yürürlükteki Mevzuata uygun olarak inşa edilmiş olması ve yapı kullanma izin belgesine sahip olması ve belgelerinin eksiksiz olması, iş merkezi olarak planlanması ve kiralama amacıyla inşa edilmiş olması sebebiyle GYO Portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 23.06.2022 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında seneden Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 4 ada, 1 parselde kayıtlı değerlemesi talep edilen bağımsız bölümlerin satış ve kira değerleri aşağıdaki gibidir;

Pazar Değeri talep edilen gayrimenkuller için takdir edilen değerler

BĞ.BL	KATI	ALAN (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Nihai Durum Değer (TL)	KDV Tutarı	KDV Dahil Toplam Değer
2	2. KAT	72	8.333	600.000 ₺	108.000 ₺	708.000 ₺
6	3. KAT	72	8.333	600.000 ₺	108.000 ₺	708.000 ₺
7	3. KAT	65	9.769	635.000 ₺	114.300 ₺	749.300 ₺
10	4. KAT	72	8.333	600.000 ₺	108.000 ₺	708.000 ₺
11	4. KAT	65	9.769	635.000 ₺	114.300 ₺	749.300 ₺
TOPLAM				3.070.000 ₺	552.600 ₺	3.622.600 ₺

Kira değerlemesi talep edilen bağımsız bölümler için takdir edilen aylık net kira bedelleri ise aşağıdaki gibi hesap ve tespit edilmiştir.

Nihai Durum KİRA TABLOSU(TL)					
B.BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	ALAN (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Aylık kirası (TL)/Net	Yıllık kirası (TL)/Net
15	BODRUM	105	80,00	36.400	436.800
	ZEMİN	205			

	ASMA	145			
14	BODRUM	125	60,00	21.180	254.160
	ZEMİN	100			
	ASMA	33			
	1. KAT	95			
1	1. KAT	250	48	12.000	144.000
TOPLAM				69.580 ₺	834.960

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı Hakkında Bilgi

Konu gayrimenkul daha önce de şirketimiz tarafından 23.12.2020 tarih, ZGYO-6 rapor numaralı ve 11.06.2021 tarih ve ZGYO-2, 08.10.2021 tarih ve ZGYO-3 rapor numaralı raporlar düzenlenmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

Değerlemeyi Gerçekleştiren

Tolga SARIKCI
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409155

Kontrol Eden

Deniz ARSLAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400203

Şirket Kaşe ve İmzası