

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## PAŞABAHÇE CAM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, MERCANAĞA MAHALLESİ,  
769 ADA 16 PARSEL 44 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM,

DÜKKAN

19\_400\_330

20.10.2019

## **İÇİNDEKİLER**

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>UYGUNLUK BEYANI</b>                                               | <b>3</b>  |
| <b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>                                            | <b>4</b>  |
| <b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>                                 | <b>4</b>  |
| <b>3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ</b>                                     | <b>4</b>  |
| <b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER</b>             | <b>5</b>  |
| 4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER                      | 5         |
| 4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ              | 7         |
| 4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI                                            | 9         |
| <b>5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>                                       | <b>10</b> |
| 5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER                                         | 10        |
| 5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER                                | 11        |
| 5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI                                          | 12        |
| <b>6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ</b>                     | <b>13</b> |
| 6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)   | 13        |
| 6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ                            | 13        |
| 6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ                   | 14        |
| <b>7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b> | <b>16</b> |
| 8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI                            | 16        |
| <b>8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>                               | <b>17</b> |
| <b>9. RAPOR EKLERİ</b>                                               | <b>18</b> |
| <b>10. SERTİFİKASYONLAR</b>                                          | <b>25</b> |

### **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım: Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 18.11.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Başaran ÜNLÜ kontrolünde, Değerleme Uzmanı Aziz KOLAYLIOĞLU tarafından hazırlanmıştır.

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b> | : Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur. |
| <b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI</b>                                                | : Konu rapor; İstanbul ili, Fatih ilçesi, Mercanağa Mahallesi, 769 Ada 16 Parsel sayılı taşınmazın güncel pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER</b>                                    | : Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>       | : Değerlemeye konu olan gayrimenkule ilişkin daha önce tarafımızca 10.09.2018 tarih ve 18_400_187 numaralı gayrimenkul değerleme raporu hazırlanmıştır.                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                                                                                    | : Aziz KOLAYLIOĞLU<br>Değerleme Uzmanı<br>S.P.K. Lisans No: 409106<br>Aysel AKTAN<br>Şehir Plancısı – Harita Mühendisi<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>S.P.K. Lisans No: 400241                                                                                                                                                                                                                        |

**2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŞİRKETİN UNVANI</b>                                     | : HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                                     | : İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841<br>Maltepe / İSTANBUL<br>Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84<br><a href="http://www.harmonigd.com.tr">www.harmonigd.com.tr</a> -mail: <a href="mailto:info@harmonigd.com.tr">info@harmonigd.com.tr</a> |
| <b>MÜŞTERİ UNVANI</b>                                      | : PAŞABAHÇE MAĞAZALARI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>                                      | : İçmeler Mahallesi, D-100 Karayolu Cad. No:44/A Tuzla/İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b> | : Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncelpazar değerinin takdir edilmesi olupdeğerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.                                                                                                                                               |

**3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

|                                    |                                                                      |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPOR NUMARASI</b>              | : 19_400_330                                                         |
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>             | : 18.11.2019                                                         |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>            | : 22.11.2019                                                         |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                | : 25.11.2019                                                         |
| <b>GAYRİMENKULÜN TANIMI</b>        | : İstanbul ili, Fatih ilçesi, Mercanağa Mahallesi, 769 ada 16 parsel |
| <b>GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ</b>  | : <b>135.000.-TL</b>                                                 |
| <b>YASAL DURUM (K.D.V. HARİÇ)</b>  |                                                                      |
| <b>GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ</b>  | : <b>135.000.-TL</b>                                                 |
| <b>MEVCUT DURUM (K.D.V. HARİÇ)</b> |                                                                      |

#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

##### 4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul ili, Fatih ilçesi, Mercanağa Mahallesi, 769 ada 16 parselde kayıtlı taşınmazdır. Konu taşınmaza ait ayrıntılı incelemeler aşağıdaki gibidir.

##### 4.1.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 1 Tapu Bilgileri**

| ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ |                                                           |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| İLİ                            | İSTANBUL                                                  |
| İLÇESİ                         | FATİH                                                     |
| MAHALLESİ / KÖYÜ               | MERCANAĞA                                                 |
| MEVKİİ                         | -                                                         |
| PAFTA NO                       | 88                                                        |
| ADA NO                         | 769                                                       |
| PARSEL NO                      | 16                                                        |
| YÜZÖLÇÜMÜ                      | 315,00 m <sup>2</sup>                                     |
| NİTELİĞİ                       | 6 KATLI 45 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞ HANIKARGİR APARTMAN |

##### Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

| ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ |                                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| BLOK                           | -                                                    |
| KAT NO                         | ÇATI                                                 |
| BAĞ. BÖL. NO                   | 44                                                   |
| ARSA PAYI                      | 144/4000                                             |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ        | DÜKKAN                                               |
| CİLT/SAHİFE NO                 | 7/600                                                |
| MALİKLER/HİSSE ORANI           | PASABAHÇE CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1) |
| TAPU TARİHİ / YEVMİYE NO       | 23/01/2001-336 (SATIŞ)                               |

##### 4.1.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

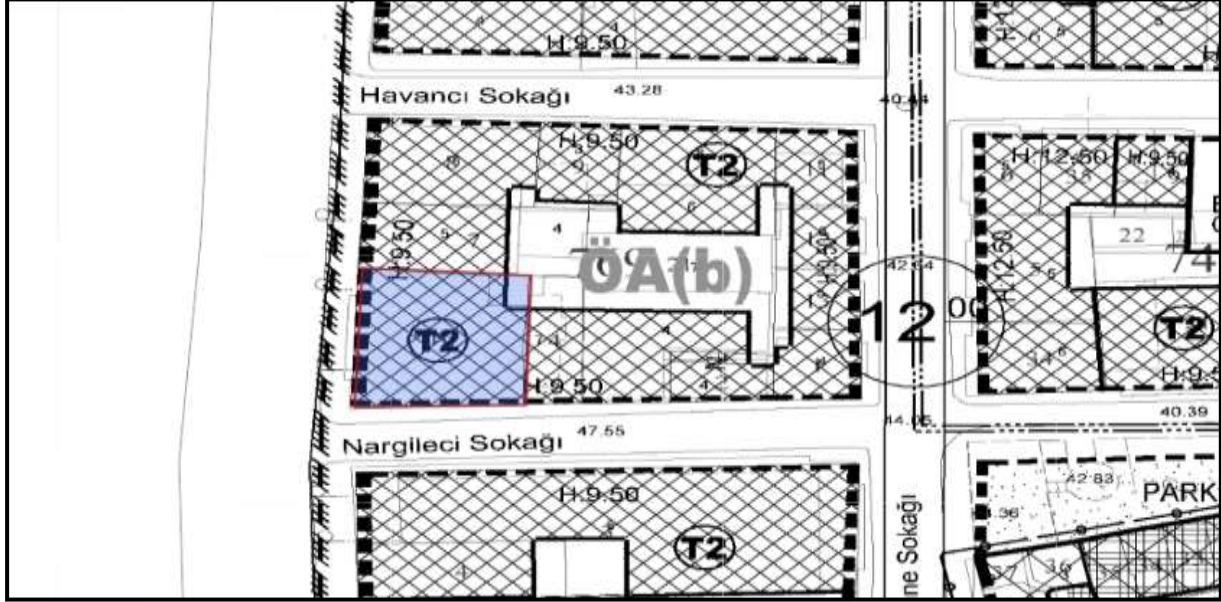
Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 18.11.2019 tarihi itibari ile TAKBİS belgeleri üzerinde yapılan incelemede, konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanılmıştır:

##### **Beyanlar Hanesi'nde:**

YÖNETİM PLANI:18/04/1980

#### 4.1.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Fatih Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu 769 ada 16 parsel; 04.10.2012 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada, 1. Dereceden Arkeolojik Kentsel Arkeoloji, Kentsel Tarih Sit Alanları) Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Hmax:9,50 kat irtifalı, Bitişik nizam 2. Derece ticaret alanında kalmaktadır. İmar planına göre konu parselin terki bulunmamaktadır.



#### 4.1.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivi'nde yapılan incelemeye göre 769 ada 16 numaralı parselde ait dosya incelenmiştir. Dosyada 06.03.1980 tarihli İl Özel İdare Müdürlüğü yazısında ana taşınmazın 1952 senesi tahrir kayıtlı olduğu, 2 bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluştuğu belirtilmektedir. Değerleme konusu taşınmaza ait işlem dosyasında herhangi olumsuz bir evraka ve karara rastlanılmamıştır.

Taşınmaza ait 11.03.1980 tarihli onaylı mimari proje Fatih Tapu Müdürlüğü arşivinde incelenmiştir.

**Tablo. 2 Yapı Ruhsatları ve Mimari Projeler**

| Belge Türü       | Belge Onay Tarihi | Belge Onay Numarası |
|------------------|-------------------|---------------------|
| ÖZEL İDARE KAYDI | 06.03.1980        | -                   |
| MİMARİ PROJE     | 11.03.1980        | -                   |

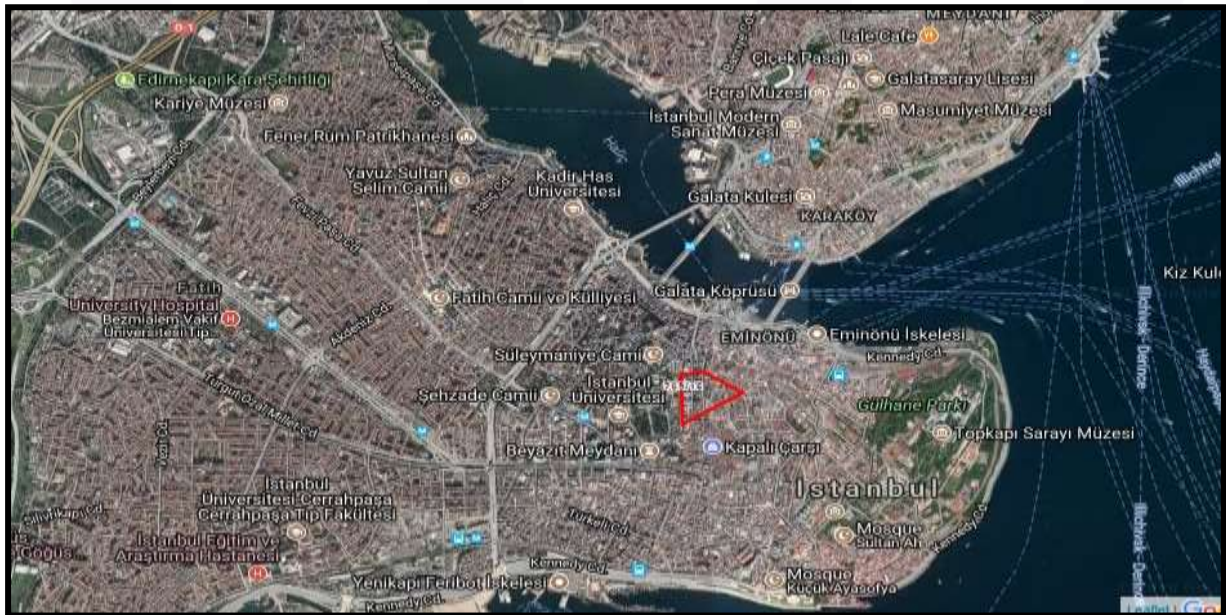
#### 4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Fatih ilçesi, Mercanağa Mahallesi, 769 ada 16 parselde kayıtlı "6 KATLI 45 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞ HANI" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu 44 bağımsız bölüm numaralı "DÜKKAN" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz Mercan Mahallesi, Fuatpaşa Caddesi, Sarı Han İş Merkezi, No:34 Fatih / İSTANBUL posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arterlerinden olan Yeniçeriler Caddesi üzerinden Beyazıt Aksaray istikametinde ilerlenirken sağ kolda kalan sırasıyla Çadırcılar Caddesine ardından Fuatpaşa Caddesine devam edilerek taşınmazın dahilinde bulunduğu binaya ulaşılır. Taşınmaz Nargileci Sokak ile Fuatpaşa Caddesi kesişiminde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Süleymaniye Cami, İstanbul Üniversitesi, Kapalı Çarşı, Beyazıt Tramvay İstasyonu gibi donatı alanları bulunmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde yapılaşmayı kısmen deprem öncesi, kısmen deprem sonrası, kısmen de eski eser nitelikli 5-8 katlı betonarme yapılar oluşturmaktadır. Cadde üzerindeki binalarda genellikle ticari üniteler, ara sokak üzerindeki binalarda konut fonksiyonlu üniteler gözlemlenmektedir. Bölgedeki silüetin yenileme ve restorasyon işlemleri ile olumlu yönde değişiklik gösterdiği görülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar Eminönü ile Beyazıt arasında kalan Mercan olarak tanımlanan bölge içerisinde yer almaktadır. Bizans ve Osmanlı dönemleri boyunca bir ticaret merkezi olma özelliğini gösteren bölge günümüzde de hareketli bir ticaret merkezi konumundadır. İstanbul'un en eski yerleşim merkezlerinden biri olan semt tarihi dokusunu büyük ölçüde korumuştur. Bölgede birçok tarihi hanlar mevcut olup yokuşları ve dar yapısı ile grift eski sokak dokusu hakimdir. Ticari merkez olma özelliğindeki bölgede tarihi han özelliğini koruyan binaların birçoğu komple işyeri binası olarak kullanılmakta, bazı binalarının normal katları büro zemin katları ise banka, mağaza, lokanta, büfe v.b. alanda faaliyet gösteren küçük-orta ölçekli işletmeler tarafından kullanılmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede ulaşım ilişkileri güçlü olup, toplu taşıma araçları ile bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde üzerinde zemin katlarda doluluk oranı yüksek seviyede olup ara katlarda boşluklar gözlemlenmiştir. Zemin katlar dükkân nitelikli kullanılırken ara katlar genel olarak imalathane ve depo olarak kullanılmaktadır.





### KONUM KROKİLERİ

**TABLO. 3 Bazı Merkezlere Kuşuçuşu Uzaklıkları**

| Merkezler          | Yaklaşık Mesafe (km.) |
|--------------------|-----------------------|
| D100 KARAYOLU      | 3,05                  |
| TEM OTOYOLU        | 10,07                 |
| BOĞAZİÇİ KÖPRÜSÜ   | 6,60                  |
| ATATÜRK HAVALİMANI | 14,00                 |

\*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

Taşınmazların yakın çevresinde yapılaşma oldukça yüksek seviyededir. Taşınmazın yakın konumunda 7-8 katlı çoğunluğu deprem öncesi yapılar yer almakta olup büro niteliği çoğunluktadır. Zemin katlarda ticaret birimleri yer almaktadır.

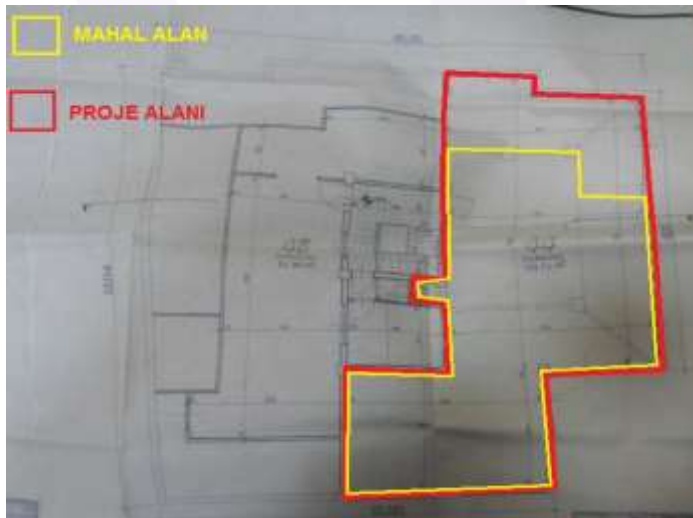
#### 4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul İstanbul ili, Fatih ilçesi, Mercanağa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 315 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 769 ada 16 parselde kayıtlı "6 KATLI 45 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞ HANI" nitelikli yapıdır. Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bina; onaylı mimari projesinde ve mevcutta, 2 bodrum + zemin + 3 normal kat ve çatı katı olmak üzere 6 kattan oluşmaktadır. Gayrimenkul üzerinde yer alan bina betonarme yapı tarzında, 3B yapı grubunda, bitişik nizamlı olarak inşaa edilmiştir. Binada yangın merdiveni ve yolcu asansörü bulunmamaktadır. Herhangi bir ısıtma sistemi bulunmamaktadır. Taşınmazın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyasıdır. Sahanlıklarda zeminleri mermer döşeli, duvarlar kısmen mermer kaplı kısmen plastik boyalıdır. İşveren talebi doğrultusunda konu gayrimenkulün içerisine girilmemiş olup taşınmazın iç özellikleri tarafımızca hazırlanmış 10.09.2018 tarih ve 18\_400\_187 numaralı değerlendirme raporunda alınmıştır.

Onaylı mimari projesine göre bina 2 bodrum, zemin ve 3 normal kat ve çatı katı şeklinde inşa edilmiştir. Bina, bodrum katında 8 adet dükkân, zemin katında bina girişi ve 8 adet dükkân, 1. Normal katında 10 adet dükkân, 2. Normal katında; 8 adet dükkân, 3. Normal katında; 8 adet dükkân ve çatı katında 2 adet dükkân bulunmakta olup ana taşınmazda toplamda 45 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Yapının malzeme kalitesi orta derecede olup tamamı işyeri amaçlı kullanılmaktadır. Binada zemin katta konumlu bağımsız birimler dükkân, bodrum kat ve ara katlarda konumlu bağımsız birimler kısmen depo, kısmen imalathane, kısmen dükkân niteliklidir. Ara katlarda kısmen boş durumda olan dükkanlar mevcuttur. Binaya giriş Fuatpaşa Caddesi üzerinden zemin kat seviyesinde sağlanmaktadır

Değerleme konusu 44 bağımsız bölüm numaralı "Dükkân" nitelikli taşınmaz binanın çatı katında bina girişine göre sol tarafta yer almaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre yekpare hacimden oluşmakta olup yaklaşık 135 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Taşınmaz mahallinde yapılan ölçümlere göre yaklaşık brüt 100 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Mahallinde bina girişine göre ön kısımda yaklaşık 35 m<sup>2</sup> lik alanın çatı altında kalmakta olup taşınmazla ilgisi bulunmamaktadır. Değerleme yapılırken mevcut durumdaki 100 m<sup>2</sup> lik alan dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz halihazırda metruk halde olup kullanılmamaktadır. Taşınmazda zeminler şap döşeli, duvarlar sıva kaplıdır. Taşınmaz masraf gerektirmektedir.



Yukarıda konumları belirtilen bağımsız bölüm katları tarafımızca isimlendirilmiş olup alan bilgileri, kullanım şekli, yapı cinsi, yükseklik gibi özellikleri aşağıda belirtilmiştir.

| KONU TAŞINMAZ                                          | KAT  | PROJE ALANI(M2) | MAHAL ALANI (M2) |
|--------------------------------------------------------|------|-----------------|------------------|
| 44 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI 'DÜKKAN' NİTELİKLİ TAŞINMAZ | ÇATI | 135             | 100              |

## 5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

### 5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- Maliyet, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
  - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
  - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlendirme amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

## 5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

**Pazar**, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

**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 kullanılacak tahmini tutardır.

- 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 sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

### 5.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### 5.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### 5.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem geliri uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

#### 5.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu

hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

### **Uygulama Yöntemleri**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

## **6. GAYRİMENKUL İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ**

### **6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (S.W.O.T. Analizi)**

#### **❖ GÜÇLÜ YANLAR**

- Cadde cephe olması
- Ana yaya aksında konumlu olması
- Ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bölgede konumlu olması

#### **❖ ZAYIF YANLAR**

- Deprem öncesi binada konumlu olması

### **6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

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.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.

Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceğini dikkate alır.

Konu taşınmaz "Dükân" niteliğinde olup; ticari kullanıma yönelik olarak projelendirilmiş ve inşaa edilmiştir. Konumu itibarı ile ticari amaçlı kullanımının etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir. Taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin tarafımızca herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

### 6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde satılık ve kiralık benzer mülkler araştırılmış, konu taşınmazın değeri Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon yöntemleri kullanılarak hesaplanmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerine ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanmıştır.

#### 6.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde pazar analizi kapsamında gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan satılık/kiralık dükkân emsalleri araştırılmış ve emlak uzmanlarının görüşlerine başvurulmuştur.

### SATILIK VE KİRALIK EMSAL VERİLERİ

**Tablo. 4 Satılık ve Kiralık Taşınmaz Emsalleri**

| AÇIKLAMA                                                                                                                                                                                                                                                            | ALAN (m <sup>2</sup> ) | SATIŞ/ KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | BİRİM SATIŞ/KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | İLETİŞİM                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|
| Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, doluluk oranının düşük olduğu konumda, 30 m <sup>2</sup> alanlı beyan edilen binanın 3. Katında konumlu ofis 100.000 TL bedelle Satılıktır. Emsal taşınmaz kullanıma hazır olup yüksek şerefeliyedir.                     | 30                     | 85.000 ₺                                | 2.888 ₺                                      | Sahibinden<br>536 627 80 74     |
| Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 50 m <sup>2</sup> alanlı beyan edilen, 50-55 yıllık binanın 2. Kat yer alan ofis 180.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.                                                                                         | 50                     | 150.000 ₺                               | 3.000 ₺                                      | Sahibinden<br>530 032 73 19     |
| Değerlemeye konu taşınmaz ile bölgede tarihi tescilli bulunan hanın 2. Katında yer alan 79 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ofis 220.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.                                                                                      | 79                     | 200.000 ₺                               | 2.531 ₺                                      | Sahibinden<br>532 541 30 41     |
| Değerlemeye konu taşınmaz yakın konumda bulunan 60-65 yıllık han binasının 4. Katında konumlu depo olarak kullanılan 75 m <sup>2</sup> alanlı beyan edilen depo 750 TL bedelle kira ödemektedir.                                                                    | 75                     | 750 ₺                                   | 10 ₺                                         | Bölge Emsali                    |
| Değerlemeye konu taşınmaz yakın konumda bulunan 30-35 yıllık han binasının 30-35 yıllık han binasının 5. Katında konumlu depo olarak kullanılan 100 m <sup>2</sup> alanlı beyan edilen 85 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen depo 225.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. | 85                     | 225.000 ₺                               | 2.647 ₺                                      | Dengeium Emlak<br>212 665 87 71 |
| Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde bölgede ticari nitelikli gayrimenkullerin kira geliri üzerinden geri dönüş sürelerinin 15-20 yıl olduğu belirtilmiştir.                                                                        |                        |                                         |                                              |                                 |

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binada zemin katlar dükkân, ara katlar kısmen depo, kısmen imalathane, kısmen dükkân olarak kullanılmaktadır. Bununla birlikte binada ara katlarda boş durumda olan, kullanılmayan bağımsız birimler bulunmaktadır. Çevre esnafıyla yapılan görüşmede bölge genelinde han içlerinde ticari faaliyetlerde gerileme olduğu, değerlendirme konusu taşınmazın masraf gerektirdiği, kullanılması durumunda tadilat görse bile yalnızca depo olarak kullanılabileceği beyan edilmiştir.

Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmede cadde üzerinde yer alan Çatı katında konumlu taşınmazların birim m<sup>2</sup> kira değerlerinin 7-10 TL/m<sup>2</sup> aralığında, satış m<sup>2</sup> birim değerlerinin 1.200-1.500 TL/m<sup>2</sup> cephe özelliklerine göre değiştiği öğrenilmiştir.

**Tablo. 5 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Dükkan Değeri Hesabı**

| KAT  | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Değer (TL) |
|------|------------------------|-----------------------------------------|------------|
| Çatı | 100                    | 1.350                                   | 135.000    |

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu değerlendirme konusu taşınmazın toplam değeri **135.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

### 6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında değer takdiri için hazırlanmış olup değerlemede Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

#### 6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmaz için birim kira değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanmış olup ikinci değerlendirme yöntemi olarak Direkt Kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

Bölgedeki satılık ve kiralık ticari mülkler incelenmiş olup cadde üzerinde yer alan ve caddeye cepheli durumdaki dükkanlar için kapitalizasyon oranı **R0: %6,7** olarak kabul edilmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

| Bağımsız Bölüm No | Alan (m <sup>2</sup> ) | Kira Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı | Taşınmazın Değeri (TL) |
|-------------------|------------------------|------------------|----------------------|------------------------|
| 44                | 100                    | 7.5              | %6,7                 | 134.328                |

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi sonucu; taşınmazın satış değeri **134.328-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Nakit / Gelir akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Nakit Akımları analizi kullanılmamıştır.

**7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Değerlemeye konu gayrimenkulün değer takdirinde; Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemleri kullanılmıştır. İşveren talebi doğrultusunda konu gayrimenkulün içerisine girilmemiş olup taşınmazın iç özelliklerinin tarafımızca hazırlanmış 10.09.2018 tarih ve 18\_400\_187 numaralı değerlendirme raporu ile aynı olduğu varsayımı ile değerlendirme çalışması yapılmıştır. Taşınmazın toplam kira değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanmış olup **750.- TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın satış değerinin takdirinde kullanılan değerlendirme yöntemleri ile elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda verilmiş olup uyumlaştırma yapılarak taşınmazın değeri **135.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

| Değerleme Yöntemi            | Takdir Edilen Değer (TL) |
|------------------------------|--------------------------|
| Emsal Karşılaştırma Yöntemi  | 135.000                  |
| Direk Gelir Kapitalizasyonu  | 134.328                  |
| <b>Uyumlaştırılmış Değer</b> | <b>135.000</b>           |

Müşteri talebi doğrultusunda toplam nihai değer; Arsa, Yapı Maliyeti ve Şerefiye değerleri olarak ayrıştırılmış olup değerler aşağıdaki tabloda verilmiştir. Arsa Değeri Toplam Değerden Yapı Maliyeti ve Şerefiye değerinin çıkarılması sonucu hesaplanmıştır.

| ARSA DEĞERİ (TL) | YAPI DEĞERİ (TL) | DEĞERİ ETKİLEYEN DİĞER FAKTÖRLER, TL (ŞEREFIYE VB.) | TOPLAM DEĞER (TL) |
|------------------|------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|
| <b>49.000</b>    | <b>59.000</b>    | <b>27.000</b>                                       | <b>135.000</b>    |

**8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ**

Değerlemeye konu gayrimenkul; İstanbul ili, Fatih İlçesi, Mercanağa Mahallesi, 769 ada 16 parsele kayıtlı "6 KATLI 45 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞ HANI" niteliğindeki ana gayrimenkulde konumlu "Dükkân" nitelikli, 44 bağımsız bölüm numaralı taşınmazdır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan taşınmazla rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, bulundukları lokasyon dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma, Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemleri kullanılarak hesaplanan değerlerin uyumlaştırılması sonucu değer takdiri yapılmıştır.

**Tablo. 8 Nihai Değer Tablosu**

| Ada/Parsel No                               | Kapalı Alan (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM YASAL DEĞER<br>(KDV HARİÇ, TL) | TOPLAM MEVCUT DEĞER<br>(KDV HARİÇ, TL) |
|---------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| 769 Ada 16 Parsel 44 Nolu<br>Bağımsız Bölüm | 100                           | 135.000                               | 135.000                                |

-Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

Sonuç olarak;

Paşabahçe Mağazaları A.Ş. mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 769 ada16 parselde üzerinde bulunan Çatı kat, 44 numaralı "Dükkân" nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri K.D.V. Hariç 135.000.-TL (Yüzotuzbeşbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM YASAL DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

**135.000.-TL (YÜZOTUZBEŞBİN TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

**135.000.-TL (YÜZOTUZBEŞBİN TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

**Aziz KOLAYLIOĞLU**  
Değerleme Uzmanı  
SPK LİSANS NO: 409106



**Başaran ÜNLÜ**  
Şehir Plancısı  
SPK LİSANS NO: 403857  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



**9. RAPOR EKLERİ**

**MAHAL FOTOĞRAFLARI**

KONU TAŞINMAZIN  
BULUNDUĞU ANA  
GAYRİMENKUL

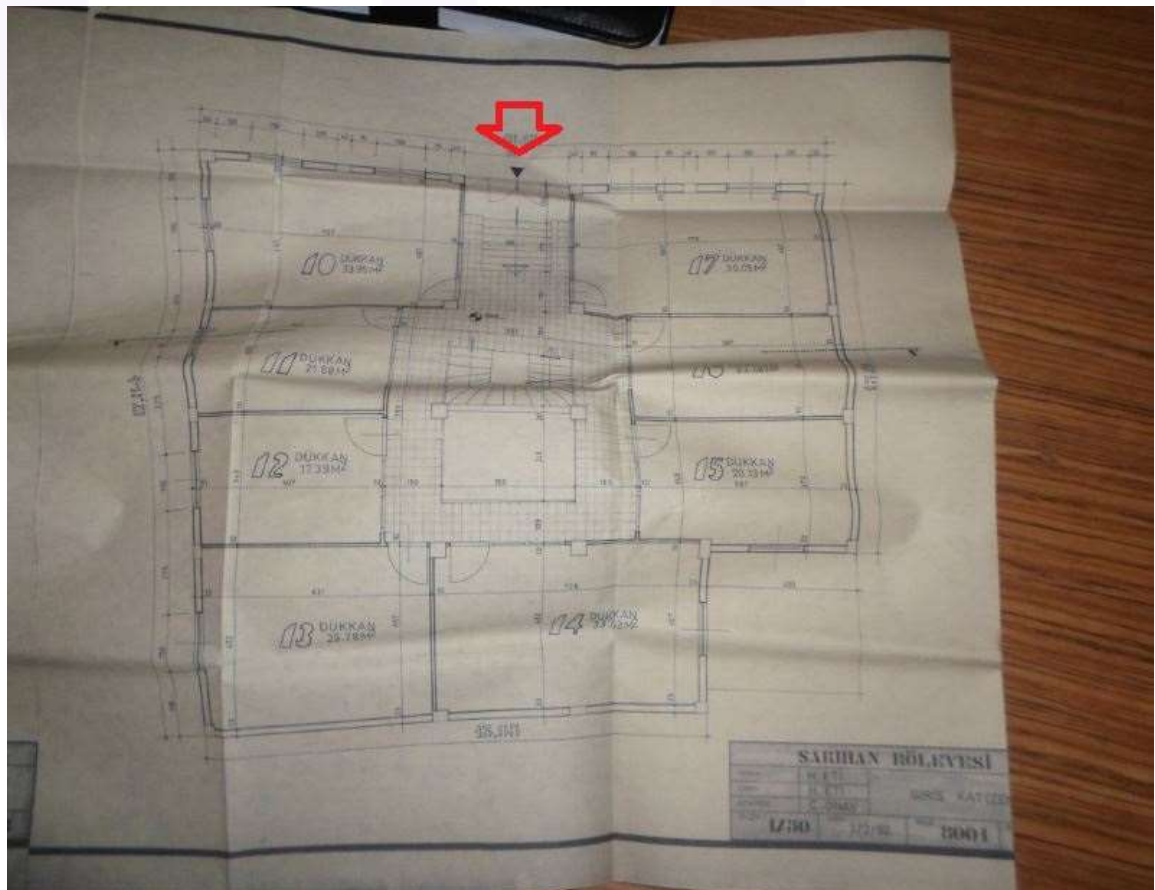
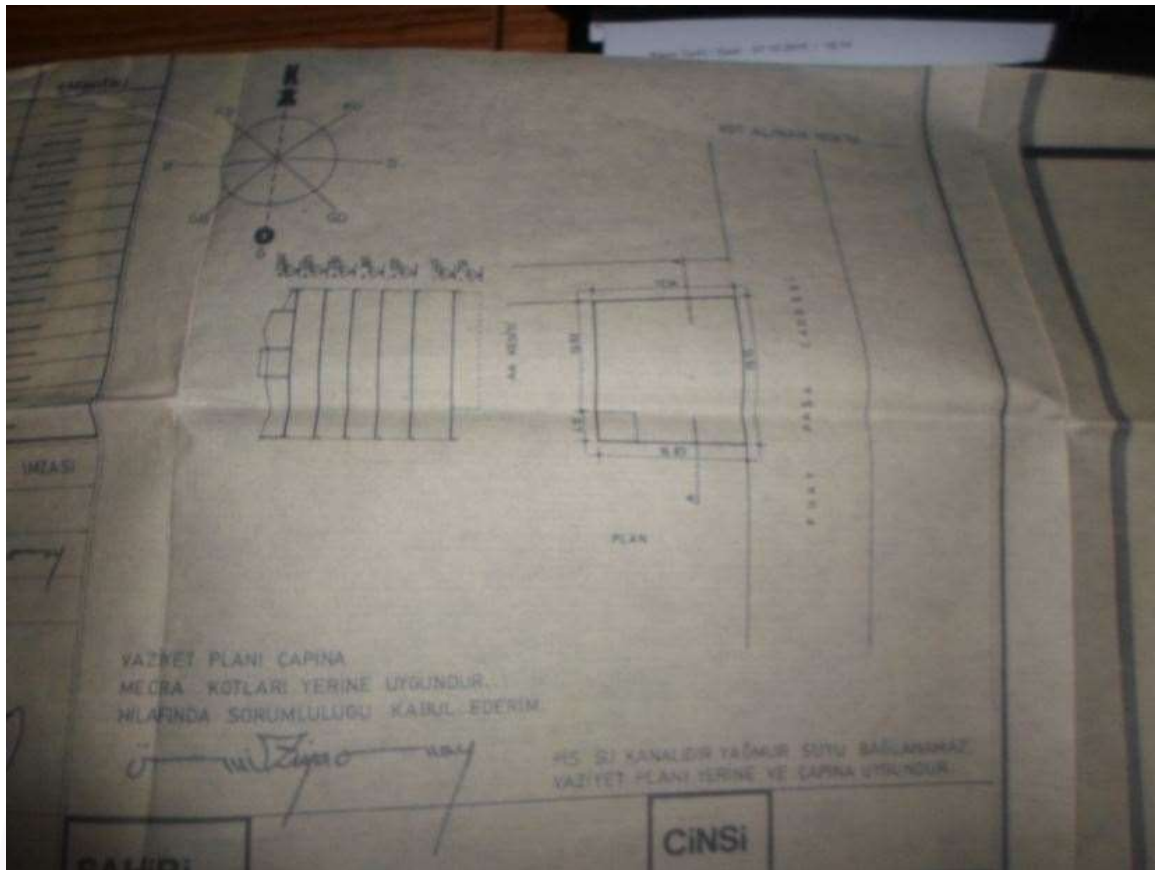


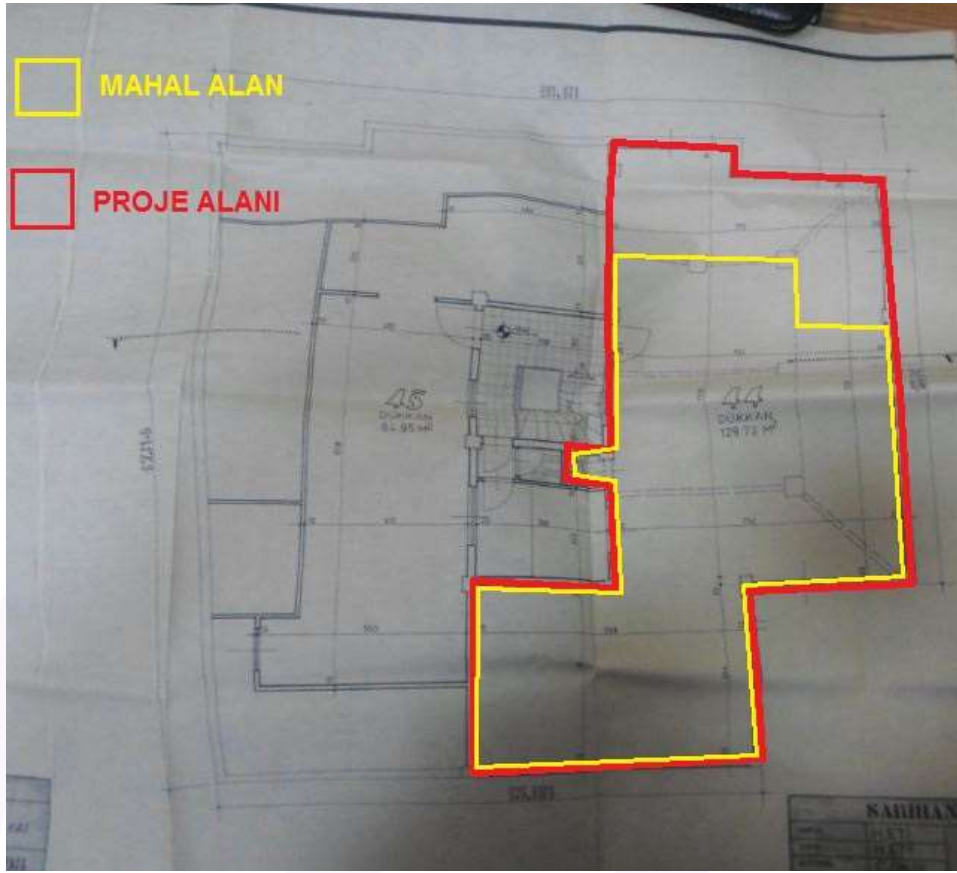


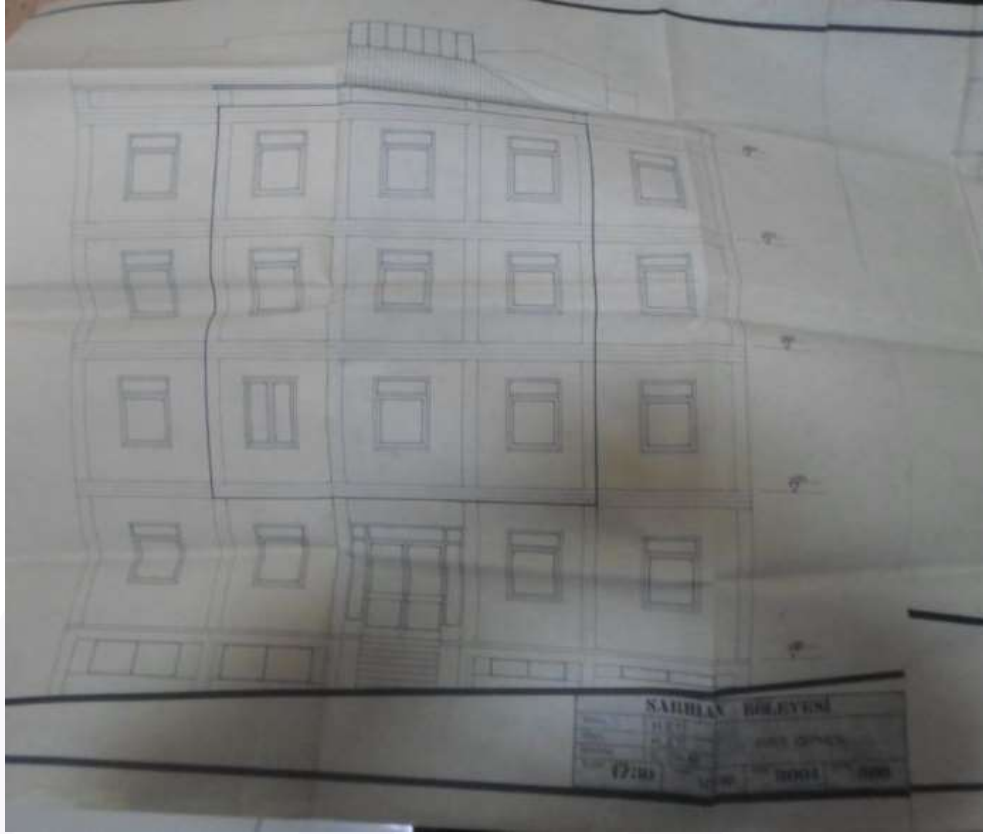


| NO | ADRESİ | YATIRIMCI | YATIRIM | YATIRIM |
|----|--------|-----------|---------|---------|
| 1  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 2  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 3  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 4  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 5  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 6  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 7  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 8  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 9  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 10 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 11 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 12 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 13 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 14 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 15 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 16 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 17 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 18 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 19 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 20 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 21 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 22 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 23 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 24 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 25 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 26 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 27 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 28 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 29 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 30 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 31 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 32 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 33 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 34 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 35 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 36 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 37 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 38 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 39 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 40 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 41 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 42 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 43 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 44 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 45 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 46 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 47 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 48 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 49 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 50 | ...    | ...       | ...     | ...     |

| NO | ADRESİ | YATIRIMCI | YATIRIM | YATIRIM |
|----|--------|-----------|---------|---------|
| 1  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 2  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 3  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 4  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 5  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 6  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 7  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 8  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 9  | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 10 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 11 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 12 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 13 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 14 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 15 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 16 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 17 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 18 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 19 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 20 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 21 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 22 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 23 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 24 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 25 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 26 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 27 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 28 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 29 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 30 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 31 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 32 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 33 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 34 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 35 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 36 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 37 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 38 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 39 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 40 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 41 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 42 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 43 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 44 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 45 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 46 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 47 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 48 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 49 | ...    | ...       | ...     | ...     |
| 50 | ...    | ...       | ...     | ...     |







1434

27-3-1980

EMİNÖNÜ TAPU SİCİL MUHAFİZLİĞİNE

Mercan Fustpaşa cad. 767 ada, 16 parsel sayılı yerde mevcut binanın İmar Kanunun'dan evvel yapılarak vergiye bağlanmış olduğunun Özel İdarenin 6.3.1980 tarih ve 616 sayılı kararı ile belirtildiğinden ve bu gibi binalardan iskân belgesi aranmayacağı hususunun bilgi edinilmesini rica ederim.

TAHSİN ÇELİKTEPELİ  
İmar İşleri Vefi

ÇETİN KUTUPOĞLU  
Res. Muh.  
27/3/80

EMİN ÇETİNER  
Tek. Muh. Yardımcısı

173

5

**TAKYİDAT BELGESİ****TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kaydı Oluşturan: LEVENT CANER YÜCE

Tarih: 18/11/2019 14:29

| MakbuzNo           | DekontNo            | BaşvuruNo                 |
|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 181719422974       | 20191118-529-F14220 | 42297                     |
| Taşınmaz Tipi:     | Bağımsız Bölüm      | Ada / Parsel:             |
| Taşınmaz ID:       | 24819043            | AT Yüzölçümü ( m²):       |
| İl / İlçe          | İSTANBUL/FATİH      | Taşınmaz Nitelik:         |
| Kurum Adı:         | Fatih TM            | Blok/Kat/Giriş/BBNo:      |
| Mahalle / Köy Adı: | MERCANAĞA           | Bağımsız Bölüm Tipi:      |
| Mevkii:            |                     | Arsa Pay / Payda          |
| Cilt / Sayfa       | 7/600               | Ana Taşınmaz Nitelik      |
| Kayıt Durum:       | Aktif               | Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa |

**Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

| Tip   | S.B.İ. Metin             | Malik/Lehtar | Tesis İşlem | Terkin İşlem |
|-------|--------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:18/04/1980 |              |             |              |

**Mülkiyet**

| SistemNo | Malik                                                                      | Tip / İştirakNo  | Pay / Payda | Tesis İşlem                                                   | Terkin İşlem |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------------------------------------------|--------------|
| 56444764 | (SN:5835953) PAŞABAĞCI CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:7230005479 | Paylı Mülkiyet / | 1 / 1       | Fatih 2. Bölge(Kapatıldı) TM Satış Yev: 336 Tarih: 23/01/2001 |              |

1 / 1

## 10. SERTİFİKASYONLAR



