

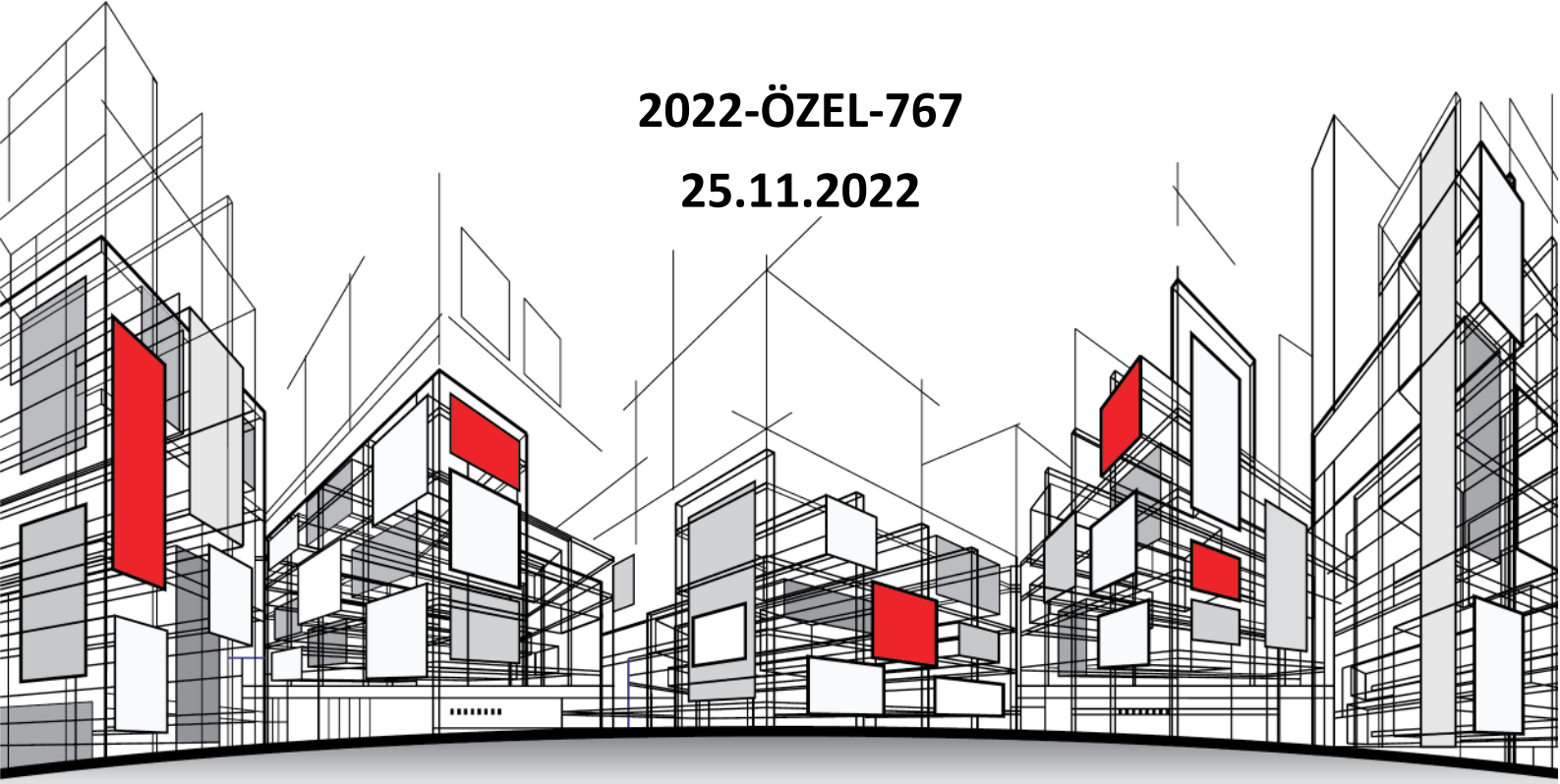
# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

## **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL – FATİH – KIRMASTI**  
**2123 ADA 9 PARSEL**  
**4 KATLI BETONARME İŞYERİ**

**2022-ÖZEL-767**

**25.11.2022**



**aden**<sup>®</sup>  
Değerleme

## İÇİNDEKİLER

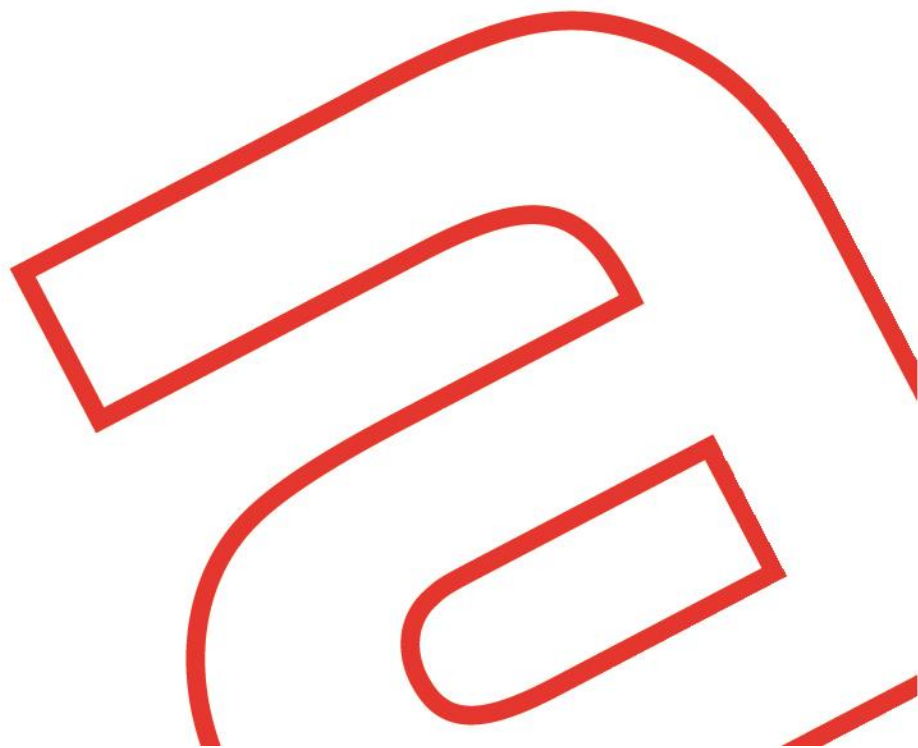
<b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>- 5 -</b>
<b>2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR</b>	<b>- 7 -</b>
<b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>- 9 -</b>
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
<b>4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU</b>	<b>- 13 -</b>
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 16 -
4.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 17 -
4.9. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 17 -
<b>5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>- 19 -</b>
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 19 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 20 -
<b>6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>	<b>- 22 -</b>
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 22 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 22 -
6.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 22 -
6.3.1. MALİYET YAKLAŞIMI	- 27 -
6.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 27 -
KAPİTALİZASYON ORANININ BELİRLENMESİ	- 27 -
6.4. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 28 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 29 -
<b>7. SONUÇ</b>	<b>- 31 -</b>
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 31 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 31 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 31 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 31 -
<b>8. RAPOR EKLERİ</b>	<b>- 33 -</b>

## UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

# 1 BÖLÜM

## RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



## 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

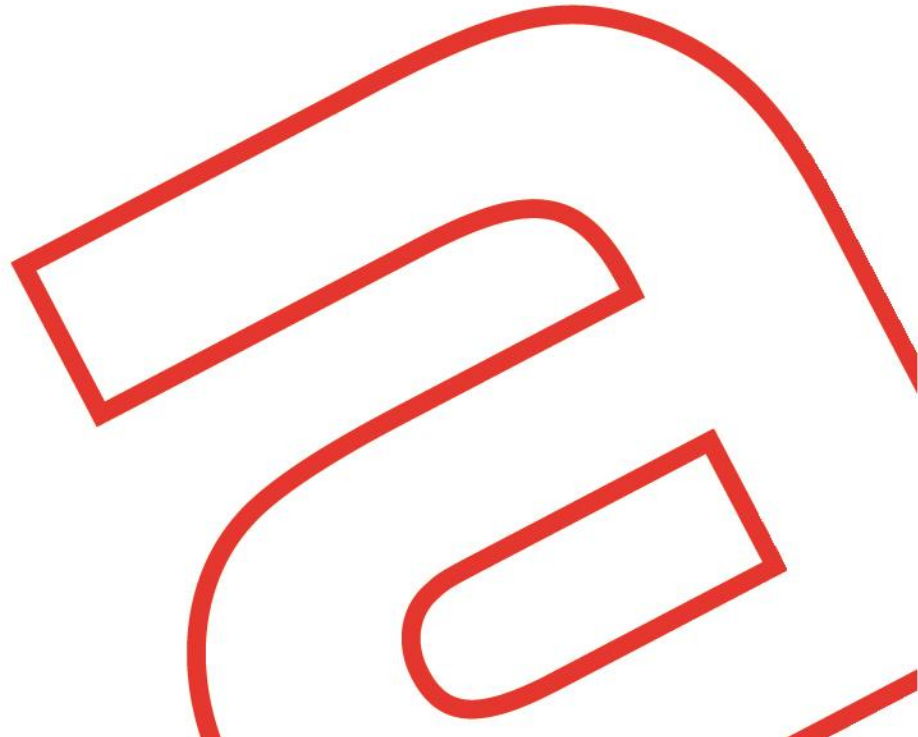
Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 03.10.2022/A268
Değer Tarihi	: 25.11.2022
Rapor Tarihi	: 25.11.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-767
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporla bilgileri verilen, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Ali Kuşçu (Tapuda Kırmastı) Mahallesi, 2123 Ada 9 Parsel üzerinde yer alan taşınmazın rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporla Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Raporu olumsuz etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri' ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporla; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	: <b>27.740.000-TL</b> YirmiYediMilyonYediYüzKırkBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	: <b>32.733.200-TL</b> OtuzikiMilyonYediYüzOtuzÜçBinikiYüz Türk Lirası
Müşteri Unvanı	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Şerifali Mahallesi Bayraktar Cad. Nutuk Sokağı No:4 Ümraniye/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Buğra K. ESEN 401282 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> ) Denetleyen (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> ) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> )

**KDV Uygulaması ile İlgili Karar:** "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %18 olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

# 2 BÖLÜM

## KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

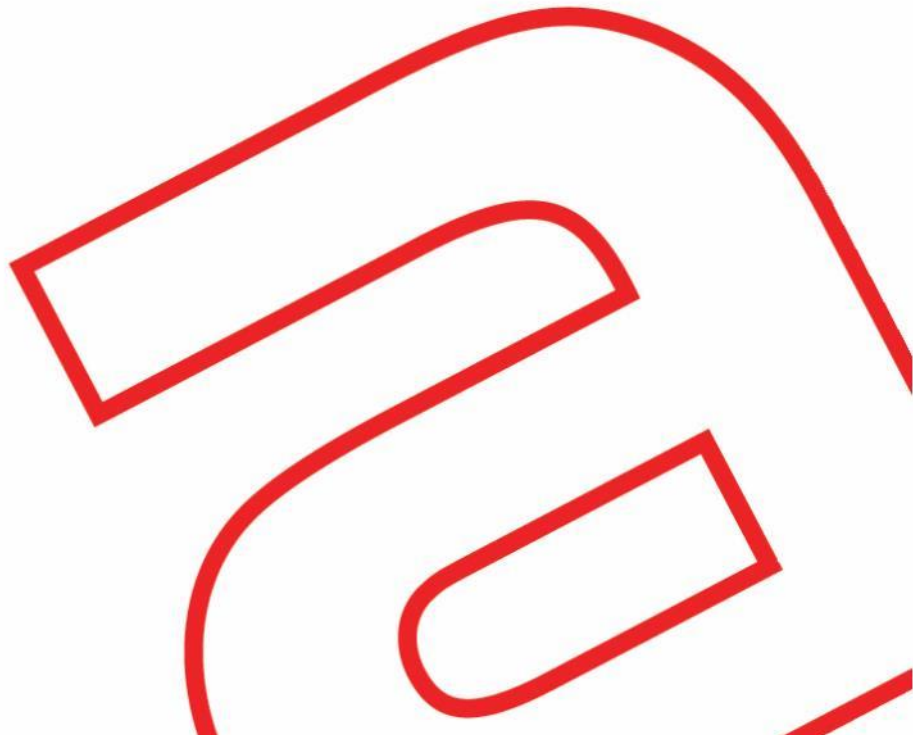


## 2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.

# 3 BÖLÜM

## EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER





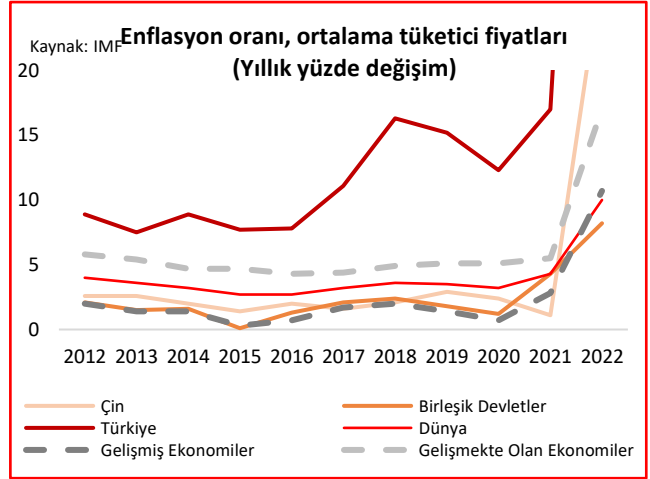
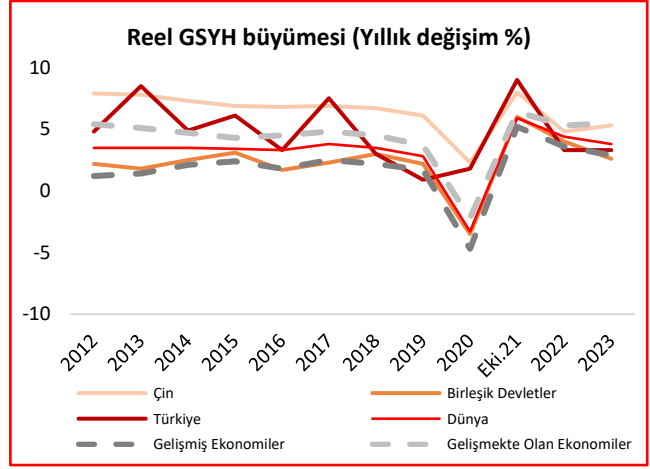
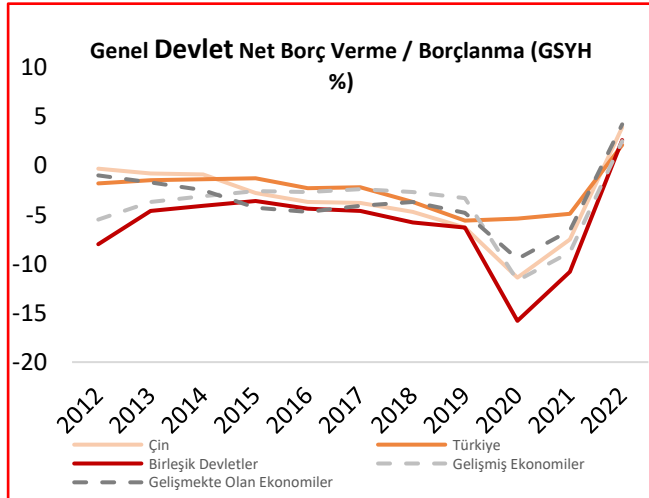
### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

#### 3.1. Dünya Ekonomisi<sup>1</sup>

Küresel ekonomi bu yıl ivme kaybetmiştir. COVID-19 pandemisinden güçlü bir şekilde geri döndükten sonra, Rusya'nın Ukrayna'ya karşı kışkırtılmamış, haksız ve yasadışı saldırganlık savaşından önce daha normal bir ekonomik duruma dönüş olasılığı ortaya çıkmıştır. Küresel büyümenin 2022'de yüzde 3'ten 2023'te yüzde 2¼'ye, savaştan önce öngörülen hızın çok altında yavaşlaması beklenmektedir. 2023'te, gerçek küresel gelirler bir yıl önce beklenenden yaklaşık 2,8 trilyon ABD doları daha düşük olabileceği söylenmiştir. 2022 yılında tahmini olarak yüzde 1,5 olan ABD GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,5 olması beklenmektedir. Avro bölgesinde, 2022 yılındaki 'deki yüzde 3,1'lik düşüşün ardından, GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,3 olması beklenmektedir. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2022 yılında yüzde 2,8'lik bir daralmanın ardından 2023 yılında yüzde 2,2 olması beklenmektedir.

Küresel ekonomik aktivite, enflasyonun birkaç on yılda görülenden daha yüksek olduğu, geniş tabanlı ve beklenenden daha keskin bir yavaşlama yaşamaktadır. Yaşam pahalılığı krizi, çoğu bölgede sıkılaştırılan finansal koşullar, Rusya'nın Ukrayna'yı işgali ve devam eden COVID-19 salgını, bunların tümü görünüm üzerinde ağır bir baskı oluşturmaktadır. Küresel büyümenin 2021'de yüzde 6,0'dan 2022'de yüzde 3,2'ye ve 2023'te yüzde 2,7'ye yavaşlaması beklenmektedir.

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro



Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.

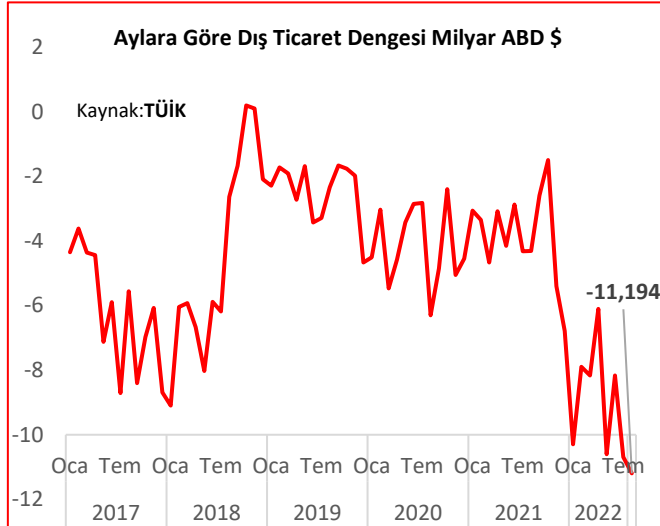
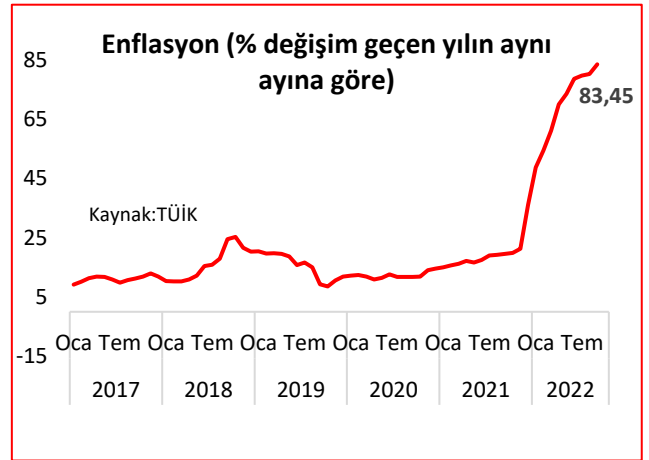
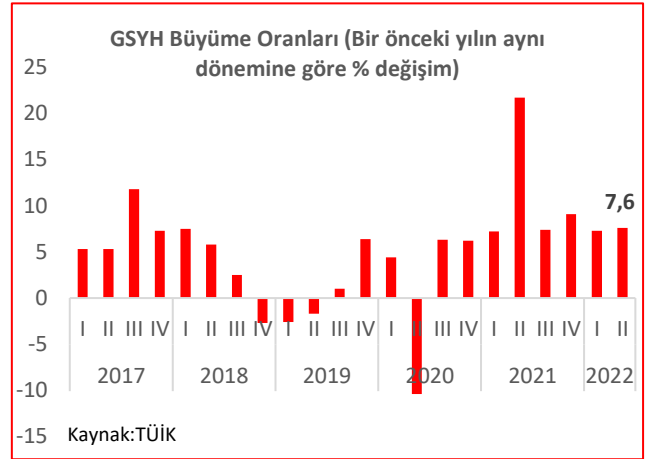
Dünya ticaret hacmi 2021'de yüzde 5,7, ardından 2022'nin ilk çeyreğinde %3,2 büyümüştür. 2022 yılı 2.çeyreğinde ihracat G20 bölgesinde %22,1, Çin'de %9,2, Birleşik Devletler'de %23,7, Türkiye'de %33,9 olarak kaydedilmiştir. 2022 yılı 2.çeyreğinde ithalat G20 bölgesinde %18,4, Çin'de %11,9, Birleşik Devletler'de %17,3, Türkiye'de %35,1 olarak kaydedilmiştir. Küresel ticaret büyümesi azalırken, küresel ticaret dengeleri genişlemiştir.

<sup>1</sup>IMF, World Bank, OECD

### 3.2. Türkiye Ekonomisi<sup>2</sup>

GSYH 2022 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 7,6 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 2,9 küçülürken, sanayi sektörü yüzde 7,8 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 9,7 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 2,1 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 4,7 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 22,4 ve yüzde 2,3 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 10,9 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 17,8 oranında artmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 83,45 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 3,08 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 83,45 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2022 yılı Eylül ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 23,55 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 17,24 ile Ulaştırma grubu, yüzde 13,09 ile Konut grubu olmuştur. İmalat fiyatları Eylül ayında yüzde 2,65 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 127,69 olarak gerçekleşmiştir.



Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 159,9 artarak 4 milyar 307 milyon dolardan, 11 milyar 194 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ağustos ayında yüzde 81,4 iken, 2022 Ağustos ayında yüzde 65,6'ya gerilemiştir.

Ocak-Ağustos döneminde dış ticaret açığı yüzde 146,3 artarak 29 milyar 817 milyon dolardan, 73 milyar 435 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Ağustos döneminde yüzde 82,5 iken, 2022 yılının aynı döneminde yüzde 69,3'e gerilemiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Ağustos ayında imalat sanayinin payı %95, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %2,5, madencilik ve taş ocakçılığı sektörünün payı %2 olmuştur.

Ağustos ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 664 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 483 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 258 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 104 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 949 milyon dolar ile Rusya Federasyonu takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Ocak-Ağustos döneminde Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 38 milyar 413 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 28 milyar 34 milyon dolar ile Çin, 15 milyar 328 milyon dolar ile Almanya, 10 milyar 295 milyon dolar ile ABD, 9 milyar 132 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %42,3'ünü oluşturmuştur.

<sup>2</sup> TÜİK, TCMB

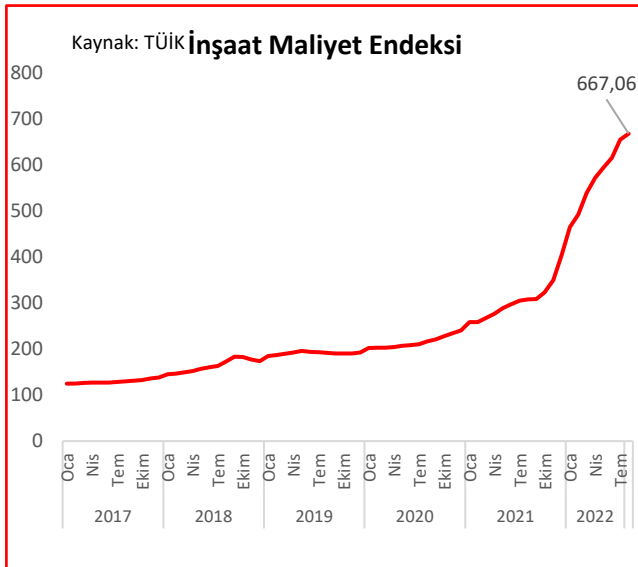
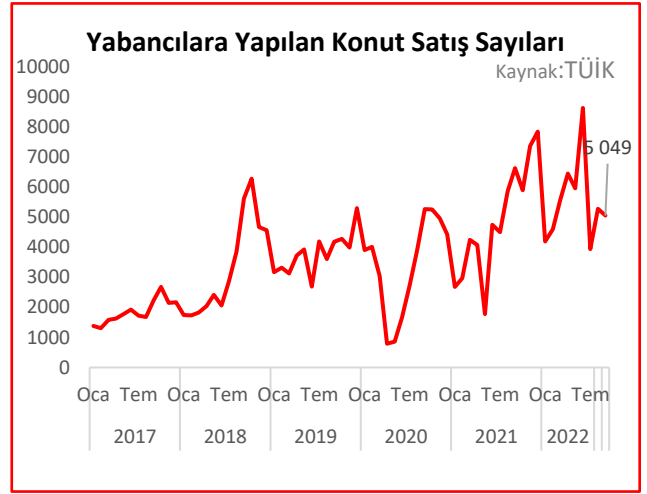
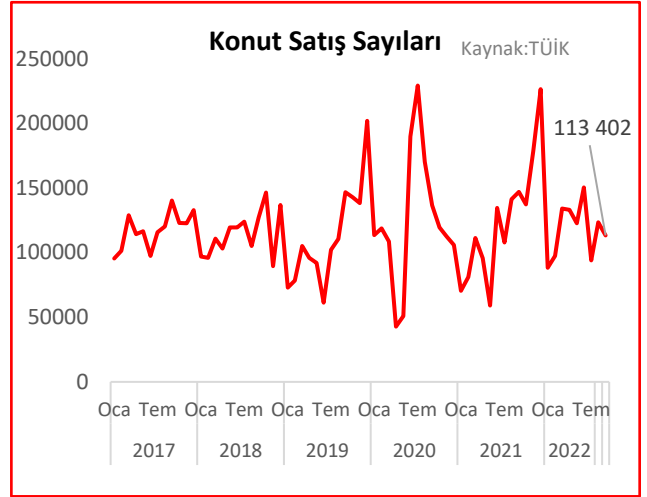
### 3.3. Gayrimenkul Sektörü<sup>3</sup>

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan, 98 konut ile Gümüşhane olmuştur.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1 milyon 57 bin 193 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı bir önceki yılın aynı ayına göre %43 azalış göstererek 16 bin 970, diğer satış türleri ise bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 ikinci el konut satışları ise %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul'u sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya, 335 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Temmuz ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 196 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 592 konut ile İran, 433 konut ile Irak vatandaşları izlemiştir.



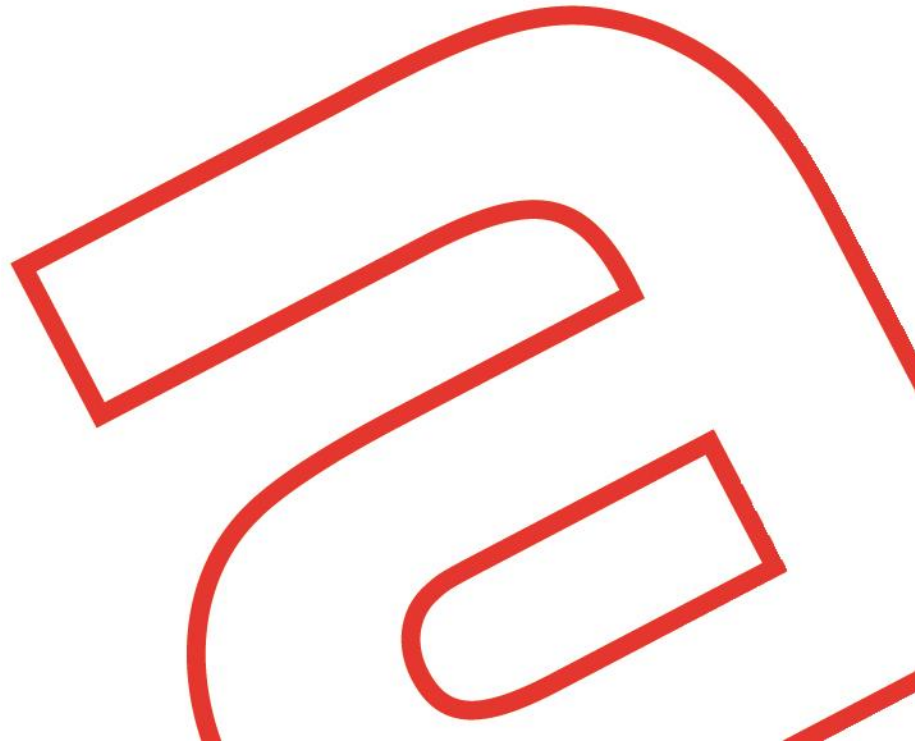
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10 bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,51, işçilik endeksi %0,86 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 artmıştır.

KAYNAKÇA: TÜİK

# 4 BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



## 4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

### 4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli:	İstanbul	Arsa Payı:	24800/50874
İlçesi:	Fatih	Ana Taşınmaz Niteliği/BB Niteliği:	4 Katlı Betonarme İşyeri /Ofis
Bucağı:	-	Blok/Kat/BB No.:	-/1. Bodrum Zemin/1
Mahallesi:	Kirmasti	Yüzölçümü:	124 m <sup>2</sup>
Tapu Cinsi:	Kat Mülkiyeti	Tapu Tarihi:	20.04.2021
Pafta:	-	Yevmiye No:	14045
Ada:	2123	Cilt No:	15
Parsel:	9	Sayfa No:	1473
Malik (Hisse):	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	Koordinat:	41.017000, 28.950600

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli:	İstanbul	Arsa Payı:	13000/50874
İlçesi:	Fatih	Ana Taşınmaz Niteliği/BB Niteliği:	4 Katlı Betonarme İşyeri /Ofis
Bucağı:	-	Blok/Kat/BB No.:	-/1. kat/2
Mahallesi:	Kirmasti	Yüzölçümü:	124 m <sup>2</sup>
Tapu Cinsi:	Kat Mülkiyeti	Tapu Tarihi:	20.04.2021
Pafta:	-	Yevmiye No:	14045
Ada:	2123	Cilt No:	15
Parsel:	9	Sayfa No:	1474
Malik (Hisse):	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	Koordinat:	41.017000, 28.950600

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli:	İstanbul	Arsa Payı:	13074/50874
İlçesi:	Fatih	Ana Taşınmaz Niteliği/BB Niteliği:	4 Katlı Betonarme İşyeri /Ofis
Bucağı:	-	Blok/Kat/BB No.:	-/2. kat/3
Mahallesi:	Kirmasti	Yüzölçümü:	124 m <sup>2</sup>
Tapu Cinsi:	Kat Mülkiyeti	Tapu Tarihi:	20.04.2021
Pafta:	-	Yevmiye No:	14045
Ada:	2123	Cilt No:	15
Parsel:	9	Sayfa No:	1475
Malik (Hisse):	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	Koordinat:	41.017000, 28.950600

### 4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
2123/9	Taşınmaz topografik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde ruhsatlı 4 katlı yapı olup banka şubesi bulunmaktadır. Parsel köşe konumunda olup Macar Kardeşler Caddesi ve Hulusi Noyan Sokağına cephelidir.

### 4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Fatih Tapu Müdürlüğünde 24.10.2022 tarihinde saat 14:34 de yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu bilgisi alınmıştır.

**Tapu Takyidat Bilgileri**

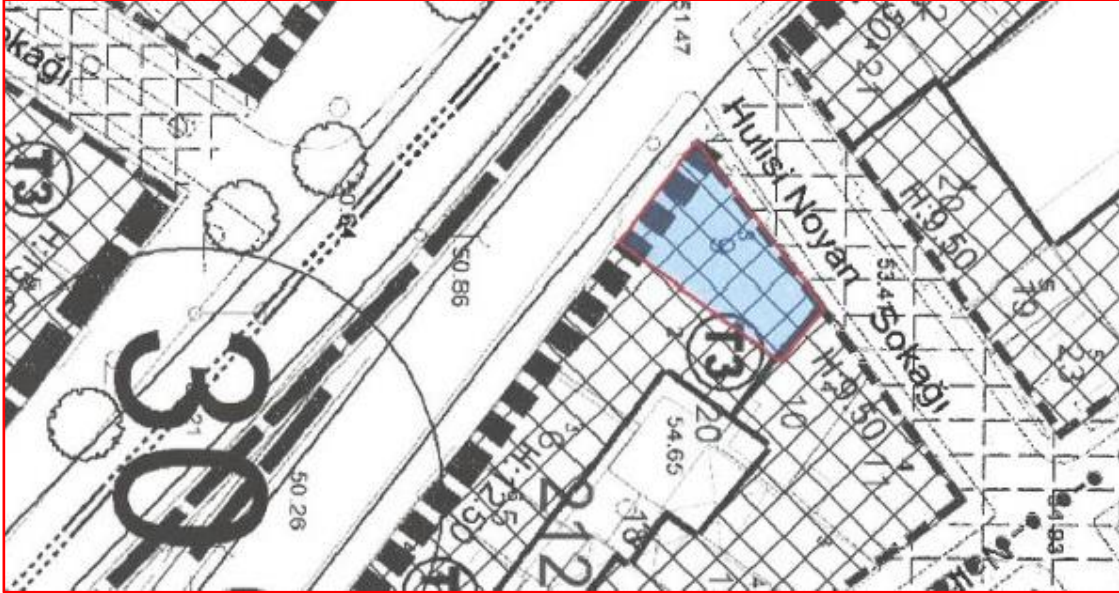
<b>İncelemesi Yapılan Kurum</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
<b>Ada/Parsel</b>	2123/9 (1-2-3 no.lu bağımsız bölümler için müşterek)
<b>İnceleme Tarih ve Saati</b>	24.10.2022 14:34
<b>Beyanlar Bölümü</b>	- Diğer (Konusu: Cins değişikliği iskân harcı kesilmiştir.) Tarih: 02/04/2021 (02.04.2021- 11946) - Yönetim Planı: 07/04/2021 (Başlama Tarih:09/04/2021, Bitiş Tarih:09/04/2021 – Süre: ) (20.04.2021-14045)

**➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmaz son 3 yıl içerisinde 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins Değişikliği kapsamında 20.04.2021 tarihinde 14045 yevmiye numarası ile işlem görmüştür. Tapu Kayıtlarında alım-satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

**4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri**

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 20.10.2022 tarih ve 70874 sayılı yazılı imar durumu belgesinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselin 04.10.2012 onay tarihli, 1/1000 ölçekli "Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" sınırlarında kaldığı, "3. Derece Koruma Bölgesi, 3. Derece Ticaret alanı, h:9,50 m" yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Yapılan incelemelerde bahsedilen planın İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylandığı öğrenilmiştir. Yapılan incelemelerde konu parselin Vezneciler-Sultangazi Metro güzergahında kalması sebebiyle uygulama aşamasında İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığından görüş alması gerektiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu belge raporun ekler kısmında sunulmuştur.

**İMAR PAFTASI****Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait son 3 yıllık dönemde gerçekleşen veya devam eden herhangi bir hukuki süreç tespit edilmemiştir.

#### 4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Fatih Belediyesi'nde gerçekleştirilen incelemelerde taşınmazların konumlandığı parsel için düzenlenmiş 01.09.2000 tarih ve bila numaralı mimari proje ile 2021 tarih bila numaralı mimari projeleri görülmüştür. Yapılan incelemelerde 01.09.2000 tarihli mimari projenin binada kat irtifakı kurulmadan önce hazırlanmış olduğu, kat planları üzerinde mevcut durumda yapılan değişikliklerin gösterilerek kaşelenip imzalandığı ve çatı katının üzerinin çizilerek iptal edildiği görülmüştür. 2021 tarihli mimari projesinin ise 2000 tarihli projede yapılan değişikliklere göre düzenlendiği ve taşınmazların mevcut hali ile uyumlu olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz 20.04.2021 tarihinde 3194 Sayılı Geçici 16. Madde gereğince kat mülkiyeti tesisi ve cins değişikliği işlemi görmüş olup, 2021 tarihli mimari projenin bu doğrultuda düzenlendiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu belgeler raporun ekler kısmında sunulmuştur.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )
01.09.2000	-	514,85
2021	-	508,74

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )
Yeni Yapı	BK: Kaz. Dair. + Depo + Bankaya ait mahal ZK: Banka 1.2NK: Bankaya ait Mahaller.	15.09.2000	2-41-2000	508,74

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )	
BK: Kaz. Dair. + Depo + Bankaya ait mahal ZK: Banka 1.2NK: Bankaya ait Mahaller.	12.06.2001	3461	508,74	

YAPI KAYIT BELGESİ				
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )	
İş bu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. Maddesi doğrultusunda; başvuru yapının beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.	29.06.2019	5570100	508	

#### ➤ Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir belgeye rastlanmamıştır.

#### ➤ Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi

Değerleme konusu taşınmaza ait ilk yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan önce düzenlenmiş olup bu kanuna tabi değildir.

#### ➤ Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme belgesine rastlanmamıştır.

#### ➤ Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

#### 4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

##### 4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkul İstanbul İli, Fatih İlçesi, Ali Kuşçu (Tapuda Kırmasti) Mahallesi'nde yer alan, 2123 ada, 9 parsel numaralı, 124 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde konumlanmış, "4 Katlı Betonarme İşyeri" vasıflı taşınmazdır. Mahallinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların birleştirilerek banka olarak kullanıldığı görülmüştür. Bina; Macar Kardeşler No:42 üzerinden numarataj almaktadır. Parselin güney ve batı cepheden yaklaşık 26 m yola cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz yaklaşık dörtgen bir geometrik şekle sahiptir.

Taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkul mimari projesine göre; bodrum+zemin+1normal+2.normal kattan oluşmakta olup 1. bodrum ve zemin katında; 1 bağımsız bölüm numaralı ofis, 1. normal katında; 2 bağımsız bölüm numaralı ofis ve 2. normal katında 3 bağımsız bölüm numaralı ofis bulunmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır.

**1 nolu bağımsız bölüm;** Binanın bodrum ve zemin katında yer alan ofis vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz katta bulunan tek bağımsız bölümdür.

Mimari projesine göre taşınmazın bodrum katında; 3 adet WC, jeneratör odası, depo, arşiv ve banka kasası (brüt 124 m<sup>2</sup>) zemin katında; müşteri holü, arşiv ve vezne hacimleri (brüt 124 m<sup>2</sup>) olmak üzere taşınmaz toplam 248 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın bodrum katında banka kasası hacmi görülemediği, zemin katın mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Bodrum katta zeminler fayans, duvarlar iç cephe boyası ile boyalıdır. Zemin katta zeminler seramik, duvarlar iç cephe boyalıdır. İç kapılar cam ve alüminyum panel, zemin kat şube girişi camekandır.

**2 nolu bağımsız bölüm;** Binanın 1. normal katında yer alan ofis vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz katta bulunan tek bağımsız bölümdür.

Mimari projesine göre banka hizmetleri, krediler servisi, müşteri holü ve müdür odası hacimleri olmak üzere taşınmaz toplam 130 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın toplam kullanım alanında farklılık olmadan bireysel bankacılık işlemleri, operasyon, arşiv, mutfak ve ofis olarak düzenlenmiş olduğu görülmüştür. Zeminler seramik, duvarlar iç cephe boyası ile boyalıdır.

**3 nolu bağımsız bölüm;** Binanın 2. normal katında yer alan ofis vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz katta bulunan tek bağımsız bölümdür.

Mimari projesine göre 2 adet WC, U.P.S., muhasebe ve yemekhane hacimlerinden oluşmakta olup brüt 130,74 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın toplam kullanım alanında farklılık olmadan müdür odası, sistem odası, arşiv ve açık ofis hacimleri olarak düzenlenmiş olduğu görülmüştür. Zeminler seramik, duvarlar iç cephe boyası ile boyalıdır.

#### 4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme tarihi itibarıyla yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazın yasal gereklileri yerine getirdiği tespit edilmiştir.



#### 4.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz Resmî Gazete’ de yayımlan 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. Maddesi’nin;

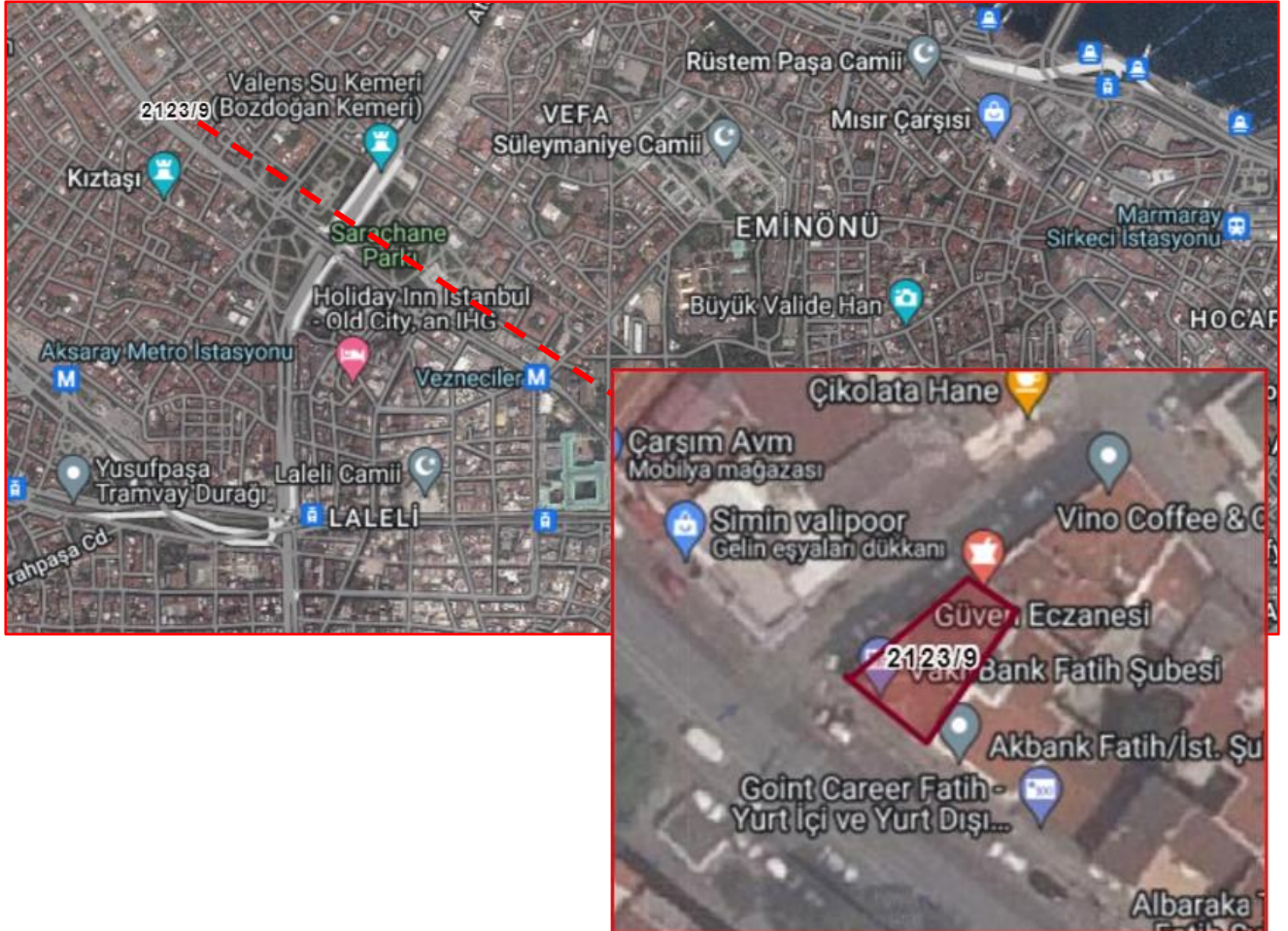
b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, 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.

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

bentleri gereğince ilgili şartları sağladığı ve fiili kullanım şekli gereğince GYO portföyünde “Bina” olarak alınabileceği görüş ve kanaatindeyiz.

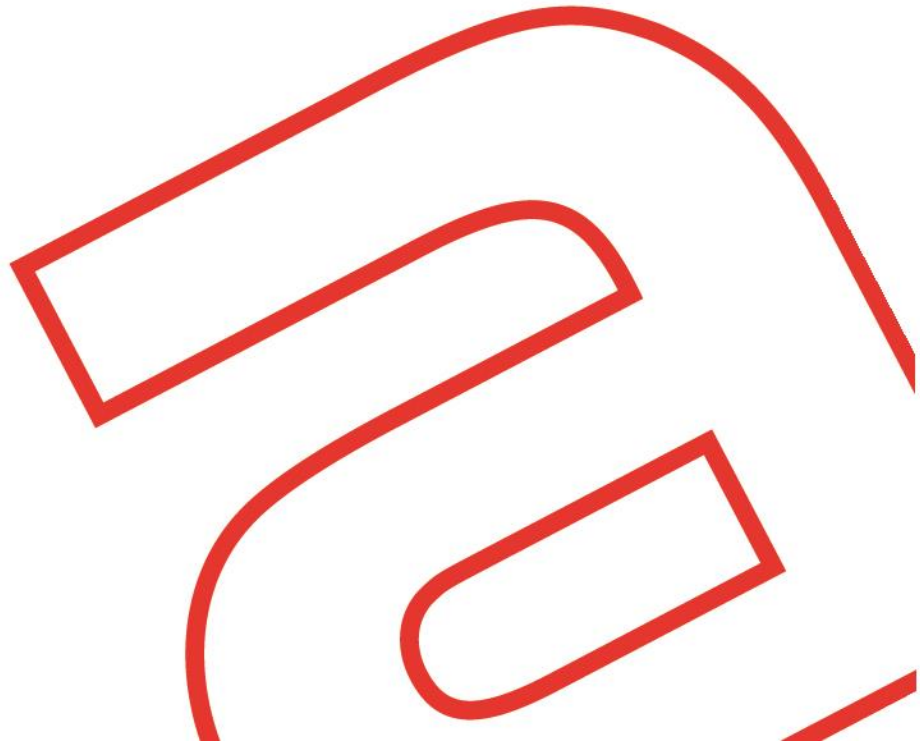
#### 4.9. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkul İstanbul İli, Fatih İlçesi, Ali Kuşçu (Tapuda Kırmasti) Mahallesi’nde yer alan, 124,00 m<sup>2</sup> arsa alanlı, 2123 ada, 9 parsel üzerinde konumlanmış, “4 Katlı Betonarme İşyeri” vasıflı taşınmazdır. Taşınmazların konumlandığı bina Macar Kardeşler Caddesi ve Hulusi Noyan Sokak kesişiminde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde; Fatih Camii, Millet Yazma Eser Kütüphanesi, Teyyare Şehitleri Anıtı, Saraçhane Arkeoloji Parkı yer almaktadır.



# 5 BÖLÜM

## DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



## 5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### 5.1. Değer Tanımları

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 unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

#### 5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

#### 5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- 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 kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir göstere sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

#### 5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satış gerçekleştirilememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

## 5.2. Değerleme Teknikleri

### 5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

### 5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi” ‘dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

### 5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirme yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

#### **Sonuç olarak;**

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

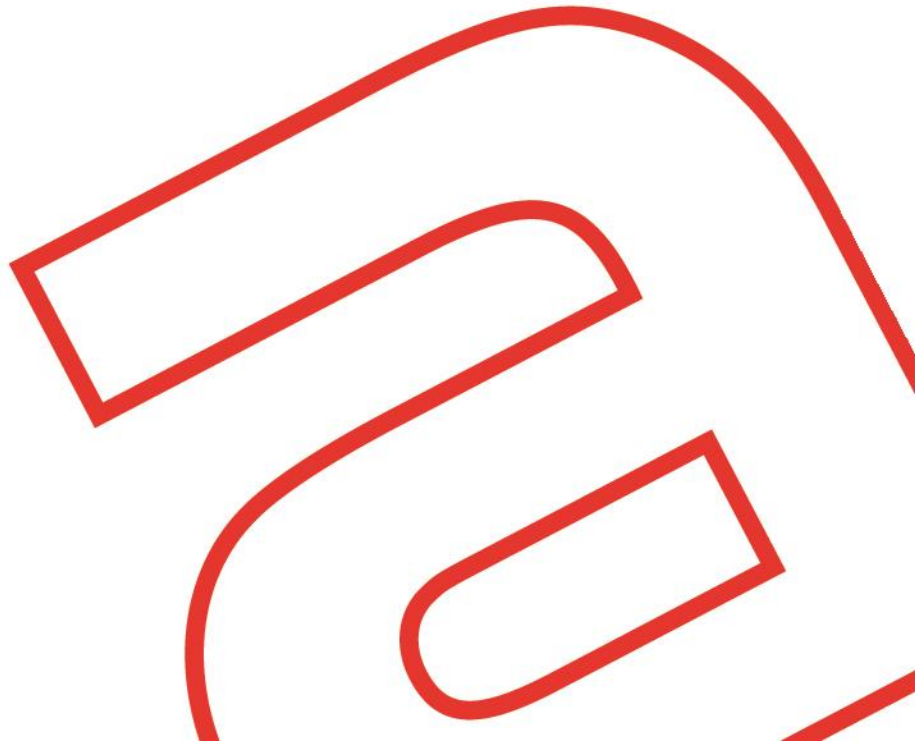
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değeri için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

# 6. BÖLÜM

## DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



## 6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

### 6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımudur.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Ticaret" olarak belirlenmiş olup tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

### 6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

### 6.3. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır. Bölgede incelenen satılık dükkân-ofis emsalleri ve kiralık dükkân-ofis emsalleri aşağıda belirtilmiştir;

#### SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

No	Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Akşemsettin mahallesinde yer alan 300 m <sup>2</sup> alanlı dükkân 32.000.000 TL pazarlıklı fiyat ile satıştır. (İkram Gayrimenkul: 0 (532) 594 79 44)	1	300	32.000.000	106.667	30.000.000	100.000
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Akşemsettin mahallesinde yer alan 120 m <sup>2</sup> alanlı dükkân 15.000.000 TL pazarlıklı fiyat ile satıştır. (Dünya Emlak İnşaat ve Gayrimenkul: 0 (536) 959 29 75)	1	120	15.000.000	125.000	13.000.000	108.333
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, İskenderpaşa mahallesinde yer alan 2 bodrum + zemin + 4 normal kattan oluşan toplamda 2.745 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip komple bina dükkân 140.000.000 TL pazarlıklı fiyat ile satıştır. Emsal taşınmaz ile ilgilenen emlak yetkilisi ile gerçekleştirilen görüşmede söz konusu binanın kat alanının yaklaşık 392 m <sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır. Gerçekleştirilen görüşmede 2 bodrum + zemin katın (1.176 m <sup>2</sup> ) ayrı satılması durumunda pazarlıklı fiyatının 90.000.000 TL olduğu öğrenilmiştir. (NOT: Yapılan görüşmelerde istenilen fiyatın bölge rayıçlarına göre yüksek olduğu, taşınmazın 2b+1b+zk kullanım alanlarının gerçekçi satış rakamının 70.000.000 TL olabileceği öğrenilmiştir.) (2. Bodrum: 11.734TL/m <sup>2</sup> , 1. Bodrum: 23.469 TL/m <sup>2</sup> , zemin: 143.367 TL/m <sup>2</sup> ) (Reis Arsa Gayrimenkul Yatırım: 0 (532) 345 76 00) (NOT: Konu taşınmazın ilanındaki alanı 2.745 m <sup>2</sup> dir. Tabloda belirtilen 489 m <sup>2</sup> taşınmazın tamamını zemin katta olması halinde olacağı tahmin edilen bir rakam olup, taşınmazın zemin kat birim satış m <sup>2</sup> fiyatının hesaplanmasında kullanılan bir değerdir.)	3	489	90.000.000	184.049	70.000.000	143.149
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, İskenderpaşa mahallesinde yer alan zemin + asma kattan oluşan toplamda 450 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkân (zemin: 250 m <sup>2</sup> , asma: 200 m <sup>2</sup> ) 29.500.000 TL pazarlıklı fiyat ile satıştır. (zemin: 91.500 TL/m <sup>2</sup> , asma: 30.625 TL/m <sup>2</sup> ) (KW Boğaziçi: 0 (553) 071 39 94) (NOT: Konu taşınmazın ilanındaki alanı 450 m <sup>2</sup> dir. Tabloda belirtilen 320 m <sup>2</sup> taşınmazın tamamını zemin katta olması halinde olacağı tahmin edilen bir rakam olup, taşınmazın zemin kat birim satış m <sup>2</sup> fiyatının hesaplanmasında kullanılan bir değerdir.)	3	320	29.500.000	92.188	29.250.000	91.406
5	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede aktif olarak faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile gerçekleştirilen görüşmede söz konusu taşınmazın özelliklerini gösteren dükkânların Ali Kuşçu mahallesinde birim fiyatının yaklaşık 110.000 TL/m <sup>2</sup> olabileceği bilgisi alınmıştır. (İnce Yapı Gayrimenkul: 0 (530) 861 80 00)						110.000
6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede aktif olarak faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile gerçekleştirilen görüşmede söz konusu taşınmazın özelliklerini gösteren dükkânların Ali Kuşçu mahallesinde birim fiyatının 100.000-110.000 TL/m <sup>2</sup> arasında olabileceği bilgisi alınmıştır. (Nova Emlak: 0 (532) 218 49 92)						105.000

\*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

	1	2	3	4	5	6
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	100.000	108.333	143.149	91.406	110000	105.000
Konum Şerefiyesi (%)	10%	10%	5%	10%	0%	0%
Bulunduğu Kat Şerefiyesi(%)	0%	0%	10%	10%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükölçü Şerefiyesi(%)	-10%	-10%	-20%	-5%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	100.000	108.333	135.992	105.117	110.000	105.000
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>110.000</b>					

Bölgedeki satılık benzer nitelikteki zemin nitelikli taşınmazlar araştırılmış olup, birim satış değerlerinin 91.000-TL ile 143.000-TL arasında değiştiği görülmüş olup, değerlendirme konusu parsel üzerindeki yapıda yer alan zemin kat dükkân için **110.000-TL/m<sup>2</sup>** birim değer takdir edilmiştir.

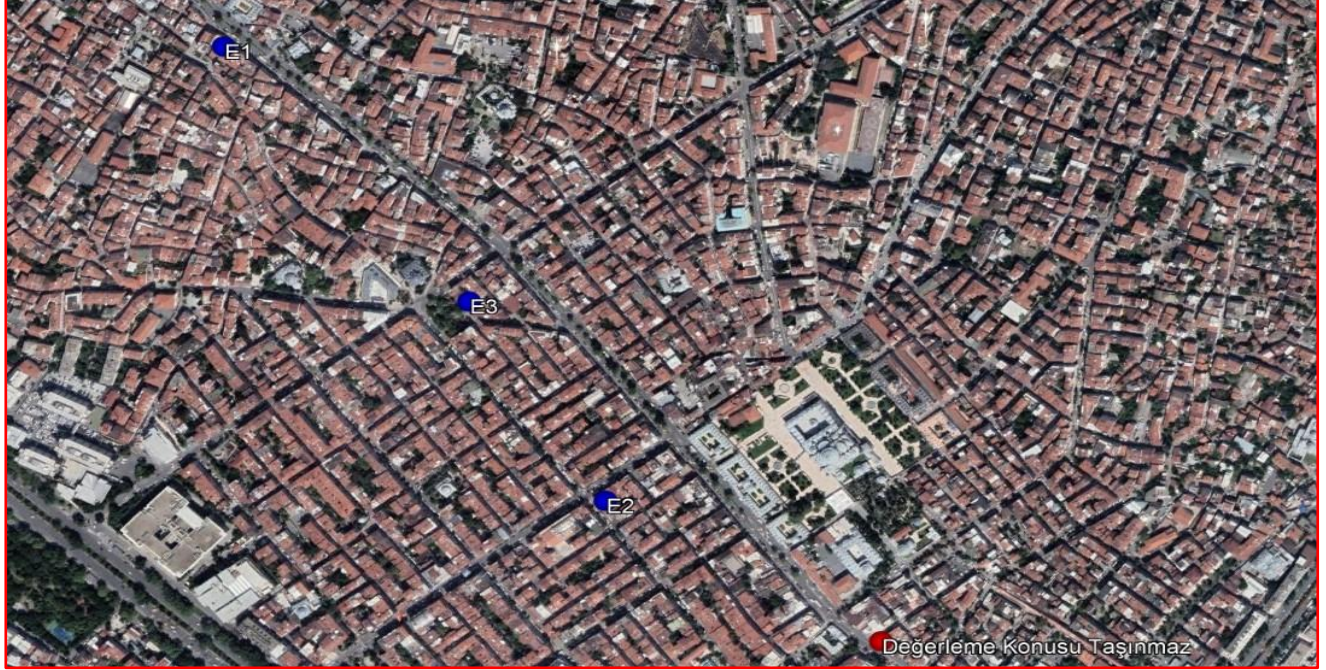
**Satışa Konu Dükkanlara İlişkin Harita****SATILIK OFİS EMSALLERİ**

No	Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Hırka-i Şerif Mahallesinde yer alan 55 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis 1.750.000 TL pazarlıklı fiyat ile satıştır. (Coldwell Banker Angel: 0 (507) 860 29 62)	2	55	1.750.000	31.818	1.700.000	30.909
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Akşemsettin Mahallesinde yer alan 120 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis 5.000.000 TL pazarlıklı fiyat ile satıştır. (Remax Yuvam: 0 (532) 687 09 44)	1	120	5.000.000	41.667	4.500.000	37.500
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Akşemsettin Mahallesinde yer alan 110 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis 4.650.000 TL pazarlıklı fiyat ile satıştır. (VIP 34 Emlak: 0 (535) 795 26 26)	1	110	4.650.000	42.273	4.000.000	36.364
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede aktif olarak faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile gerçekleştirilen görüşmede taşınmazın konumlandığı bölgede normal katta yer alan ofislerin 40.000 TL/m <sup>2</sup> - 45.000 TL/m <sup>2</sup> birim fiyatlarında satılabileceği görüşü alınmıştır. (Ermaz Gayrimenkul: 0 (552) 247 49 70)	Görüş	-	-	-	-	42.500

\*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	30.909	37.500	36.364	42.500
Konum Şerefiyesi (%)	20%	10%	20%	0%
Bulunduğu Kat Şerefiyesi(%)	10%	15%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyükölçü Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	40.182	46.875	43.636	42.500
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>43.400</b>			

**Satışa Konu Ofislere İlişkin Harita**

**Sonuç;** Bölgede satılık olan benzer özelliklerdeki ofis ve dükkân nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve söz konusu gayrimenkuller için talep edilen m<sup>2</sup> birim satış değerlerinin ofisler için **31.000-42.000-TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıda yer alan ofisler için **43.400-TL/m<sup>2</sup>** ve **41.000 TL/m<sup>2</sup>** birim değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binada yer alan kullanım alanları için takdir edilen birim satış değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar katlarına göre kendi içlerinde şerefiyeye tabii tutulmuştur.

**NOT:** Taşınmaz için takdir edilen değer taşınmazın katları için farklı birim fiyatlar üzerinden belirtilmiştir. (Taşınmazın bodrum katı için: 25.000 TL/m<sup>2</sup>, zemin katı için: 115.000 TL/m<sup>2</sup>, 1 normal katı için: 43.400 TL/m<sup>2</sup>, 2 normal katı için: 41.000 TL/m<sup>2</sup> üzerinden değer takdir edilmiştir.) Bodrum ve zemin kat için hazırlanan tabloda belirtilen yaklaşık birim m<sup>2</sup> satış değeri ise zemin ve bodrum kat için takdir edilen fiyatın taşınmazın zemin ve bodrum kat alanları toplamına bölünmesi ile bulunan bir rakamdır.

<b>BODRUM VE ZEMİN KAT (1 NO.LU B.B.)</b>	<b>Yasal Değer</b>
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	248
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	67.500
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	16.740.000
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>16.740.000</b>

<b>1. NORMAL KAT (2 NO.LU B.B.)</b>	<b>Yasal Değer</b>
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	130
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	43.400
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	5.642.000
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>5.640.000</b>



2. NORMAL KAT (3 NO.LU B.B.)		Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )		130,74
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		41.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)		5.360.340
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>		<b>5.360.000</b>
<b>Taşınmazların Yaklaşık Toplam Değeri (TL)</b>		<b>27.740.000</b>

Değerleme konusu parselin "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile tespit edilen Pazar değeri **~27.740.000 TL** olarak takdir edilmiştir. Gelir yönteminde kullanılmak üzere bölgedeki konut ve dükkanların kira piyasası analizi yapılmış olup, piyasadaki elde edilen veriler aşağıda belirtilmiştir.

### KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

No	Açıklama	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mahallede yer alan Türkiye Finans Bankası'nın kullandığı bodrum+zemin+2 normal kattan oluşan toplamda 4 katlı, 240 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip binanın güncel kirasının 65.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (bodrum: 167 TL/m <sup>2</sup> /Ay, zemin: 500 TL/m <sup>2</sup> /Ay, 1. normal: 250 TL/m <sup>2</sup> /Ay, 2. normal: 167 TL/m <sup>2</sup> /Ay) (NOT: Bodrum katı 1/5, normal katı 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup, indirgenmiş toplam kullanım alanı 130 m <sup>2</sup> dir)	130	65.000	500	65.000	500
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mahallede yer alan Ziraat Bankası'nın kullandığı bodrum+zemin+2normal kattan oluşan toplamda 4 katlı, 320 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip binanın güncel kirasının 80.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (bodrum: 154 TL/m <sup>2</sup> /Ay, zemin: 462 TL/m <sup>2</sup> /Ay, 1. Normal: 231 TL/m <sup>2</sup> /Ay, 2. Normal: 154 TL/m <sup>2</sup> /Ay) (NOT: Bodrum katı 1/3, 1.normal katı: 1/2, 2.normal katı: 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş olup, toplam indirgenmiş alan 173 m <sup>2</sup> dir)	173	80.000	462	80.000	462
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mahallede yer alan Kuveyt Türk Bankası'nın kullandığı bodrum+zemin+2 normal kattan oluşan toplamda 4 katlı, 260 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip binanın güncel kirasının 60.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (bodrum: 142 TL/m <sup>2</sup> /Ay, zemin: 426 TL/m <sup>2</sup> /Ay, 1. Normal: 213 TL/m <sup>2</sup> /Ay, 2. Normal: 142 TL/m <sup>2</sup> /Ay) (NOT: Bodrum katı: 1/3, 1.normal katı: 1/2, 2.normal katı: 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş toplam kullanım alanı 141 m <sup>2</sup> dir)	141	60.000	426	60.000	426
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mahallede yer alan Yapı Kredi Bankası'nın kullandığı bodrum+zemin+3 normal kattan oluşan toplamda 5 katlı, 375 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip binanın güncel kirasının 90.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Bodrum: 166 TL/m <sup>2</sup> /Ay, zemin: 497 TL/m <sup>2</sup> /Ay, 1. Normal: 248 TL/m <sup>2</sup> /Ay, 2. Normal: 166 TL/m <sup>2</sup> /Ay, 3. Normal: 124 TL/m <sup>2</sup> /Ay) (NOT: Bodrum katı: 1/3, 1.normal katı: 1/2, 2.normal katı:1/3,3.normal katı:1/4 oranında zemin kata indirgeniş olup, indirgenmiş alan 181 m <sup>2</sup> dir)	181	90.000	497	90.000	497

**NOT:** Taşınmazın konumlandığı Fatih Bölgesinde yapılan görüşmelerde özellikle kiralık gayrimenkuller için aktif bir piyasanın olduğu, kiralar için istenen fiyatların pazarlıksız son fiyatlar olduğu bilgisi alınmıştır.

\*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL				
	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	500	462	426	497
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-10%	-10%	-5%
Bulunduğu Kat Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	-15%	-15%
Büyükölçü Şerefiyesi(%)	-10%	-10%	-10%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	425	370	277	397
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>350</b>			

Taşınmazın değer tespitinin için direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere ofis ve dükkanların kira piyasaları incelenmiş olup dükkan zemin katı için **350-TL/m<sup>2</sup>/Ay** birim değer takdir edilmiştir.

**Kiraya Konu Dükkanlara İlişkin Harita****KİRALIK OFİS EMSALLERİ**

No	Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Ali Kuşçu mahallesinde yer alan 60 m <sup>2</sup> kullanım alanlı, bulunduğu binanın 1. normal katında yer alan ofis 10.000 TL pazarlıklı fiyat ile kiralıktır. (Dünya Emlak: 0 (535) 233 27 82)	1	60	10.000	167	10.000	167
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Atikali mahallesinde yer alan 75 m <sup>2</sup> kullanım alanlı, bulunduğu binanın 1. normal katında yer alan ofis 13.500 TL pazarlıklı fiyat ile kiralıktır. (Remax Joker: 0 (533) 686 64 64)	1	75	13.500	180	13.000	173
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Ali Kuşçu mahallesinde yer alan 80 m <sup>2</sup> kullanım alanlı, bulunduğu binanın 3. normal katında yer alan ofis 14.000 TL pazarlıklı fiyat ile kiralıktır. (Selam Gayrimenkul: 0 (530) 412 12 40)	3	80	14.000	175	12.000	150
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Akşemsettin mahallesinde yer alan 80 m <sup>2</sup> kullanım alanlı, bulunduğu binanın 3. normal katında yer alan ofis 12.000 TL pazarlıklı fiyat ile kiralıktır. (Ziya Aydın Gayrimenkul: 0 (532) 441 91 15)	3	80	12.000	150	11.000	138

\*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

NOT: Taşınmazın konumlandığı Fatih Bölgesinde yapılan görüşmelerde özellikle kiralık gayrimenkuller için aktif bir piyasanın olduğu, kiralar için istenen fiyatların pazarlıksız son fiyatlar olduğu bilgisi alınmıştır.

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	167	173	150	138
Konum Şerefiyesi (%)	15%	15%	15%	15%
Bulunduğu Kat Şerefiyesi(%)	0%	0%	10%	10%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyükölçü Şerefiyesi(%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	183	191	180	165
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>200</b>			

Taşınmazın değer tespitini için direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere ofis ve dükkanların kira piyasaları incelenmiş olup ofisler için **200-TL/m<sup>2</sup>/Ay** birim değer takdir edilmiştir.

### Kiraya Konu Ofislere İlişkin Harita



#### 6.3.1. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

#### 6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine "kapitalize" edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki "Beklenti İlkesi" dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

#### ➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada gayrimenkule benzer nitelikte kiralanmış emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

#### Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

\*\*\*Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 125 m<sup>2</sup> alanlı işyeri 6.200.000-TL bedelle satılıp olup aylık kirasının 22.500-TL olduğu beyan edilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = (12 \text{ Ay} \times 22.500 \text{ TL/Ay}) / 6.200.000 \text{ TL} = 0,043$$

\*\*\*Değerleme konusu taşınmazlar aynı bölgede yer alan 170 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 12.000.000-TL bedelle satılıp olup aylık kirasının 47.000-TL olduğu beyan edilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = (12 \text{ Ay} \times 47.000 \text{ TL/Ay}) / 12.000.000 \text{ TL} = 0,047$$

Bölgedeki satılık konut ve dükkanlar incelenirken öğrenilen kira bilgilerinin yanı sıra, emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde bölgede ofis ve dükkanlar için amorti sürelerinin 20-25 yıl aralığında olduğu tespit edilmiştir. Direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere ofisler için %4, Banka Şubesi için ise %5 oranında kapitalizasyon oranı uygulanmıştır.

NİTELİK	ALAN	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ
DÜKKAN (1 no.lu B.B Bodrum Kat)	124	130	16.120	193.440	5%	3.868.800
DÜKKAN (1 no.lu B.B Zemin Kat)	124	350	43.400	520.800	5%	10.416.000
OFİS (2 no.lu B.B.)	130	200	26.000	312.000	4%	7.800.000
OFİS (3 no.lu B.B.)	130,74	175	22.880	274.554	4%	6.863.850
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>508,74</b>		<b>108.400</b>	<b>1.300.794</b>		<b>28.948.650</b>

Değerleme konusu parselin “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile tespit edilen arsa değeri ~ **28.950.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

#### ➤ **Nakit Akımları Analizi**

Nakit Akımları Analizi gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

#### **6.4. Değerlendirme ve Değer Tahmini**

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık/ kiralık ofis ve dükkân emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır. Nihai değer takdirinde Pazar Yaklaşımından elde edilen değer dikkate alınmıştır.

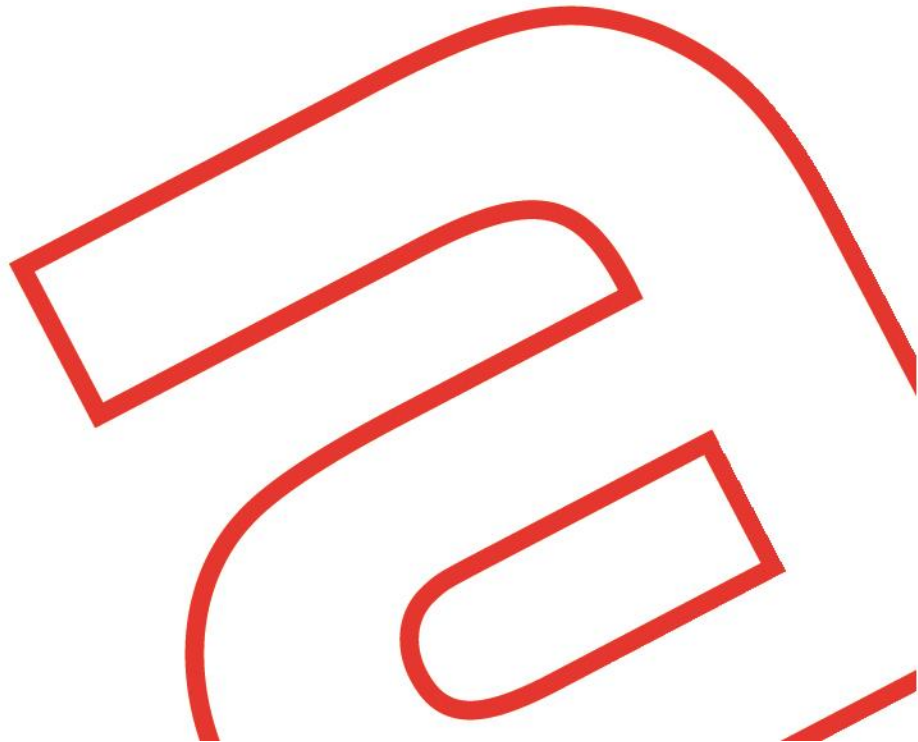
<b>TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ</b>	
<b>Gayrimenkul Değer Tablosu</b>	<b>PAZAR DEĞERİ (TL)</b>
Pazar Yaklaşımı (TL)	27.740.000
Gelir Yaklaşımı (TL)	28.950.000
<b>Takdir Edilen Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>27.740.000</b>

## 6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER		ZAYIF YÖNLER	
+ Ana taşınmazın Ticaret imarlı olması			
+ Taşınmazların merkezi konumda yer alması		- Taşınmazın yaklaşık 20 yıllık yapı olması.	
+ Macar Kardeşler Caddesi üzerinde yer alması			
FIRSATLAR		TEHDİTLER	
+ Ana taşınmazın cadde üzerinde köşe parsel olarak konumlu olması		- Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması.	
+ Ulaşım sorunu bulunmaması			

# 7 BÖLÜM

## SONUÇ



## 7. SONUÇ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, buldukları bölgedeki ticari fonksiyonların yoğunluğu, vb. gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

### 7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

### 7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri	
Değer Tarihi:	25.11.2022
<b>ÖZET TABLO</b>	<b>(TL)</b>
Pazar Değeri (KDV Hariç)	27.740.000
Pazar Değeri (KDV Dahil)	32.733.200

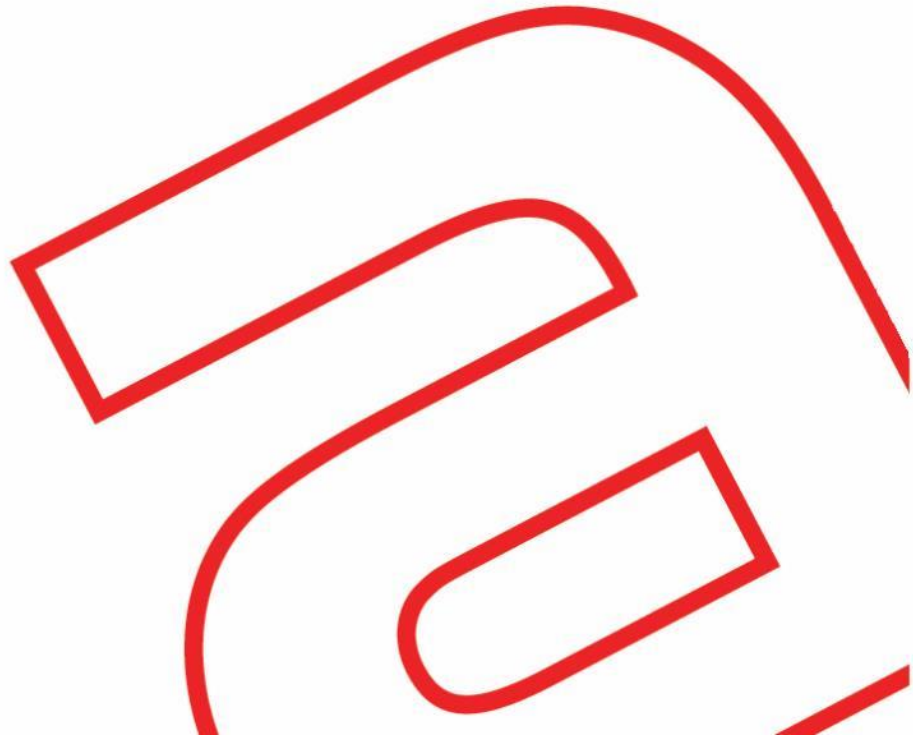
#### KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %18 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Buğra K. ESEN Değerleme Uzmanı Lisans No: 401282	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi Lisans No: 402184

# 8 BÖLÜM

## RAPOR EKLERİ





## **8. RAPOR EKLERİ**

- 8.1 FOTOĞRAFLAR
- 8.2 İMAR DURUMU
- 8.3 RESMİ BELGELER
- 8.4 BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI
- 8.5 BDDK YETKİLENDİRME
- 8.6 SPK LİSTEYE ALINMA
- 8.7 RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)
- 8.8 LİSANS BELGELERİ
- 8.9 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

# aden<sup>®</sup>

D e ğ e r l e m e

## İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37  
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742  
Kadıköy/İstanbul

## ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50  
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690  
Yukarı Ayrancı/Ankara

## İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11  
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502  
Karşıyaka/İzmir



-  [adenderleme](#)
-  [@adenderleme](#)
-  [adengayrimenkul](#)
-  [adenderleme](#)
-  [www.adenderleme.com](http://www.adenderleme.com)