



Ziraat GYO A.Ş.

Gayrimenkul

Kargir Bina

Değerleme

Kadıköy / İstanbul

Raporu

2021REV446 / 12.11.2021



Ziraat GYO A.Ş

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

Sayın Sevil PAMUKÇU,

Talebiniz doğrultusunda Kadıköy’de konumlu olan “**Kargir Bina**”nın pazar değerine ve pazar kirasına yönelik **2021REV446** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 477,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 2.887,70 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	12.11.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	39.705.000 TL	Otuzdokuzmilyonyediyüzbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	46.851.900 TL	Kırkaltımilyonsekiyüzellibirbindokuzyüz-TL
Pazar Değeri (USD)*	3.996.605 USD	Üçmilyondokuzyüzdoksantırbinaltıyüzbeş-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	175.000 TL	Yüzyetmişbeşbin-TL
Pazar Kirası (USD)*	17.615 USD	Onyedibinaltıyüzonbeş USD

*11.11.2021 tarihli merkez bankası verilerine göre 1 USD Alış: 9,9170 TL, 1 USD Satış: 9,9349 TL olarak kabul edilmiştir.

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 05.10.2021 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Nur Sena ŞİMŞEK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	24
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	46
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	48
Ekler	51

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	İlgili gayrimenkulün yılsonu değerlemesine esas hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında kira değeri de takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Osmanağa Mahallesi Rihtim Caddesi No:4 Kadıköy/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	477,50 m ²	
İMAR DURUMU	Raporun 3.3 bölümünde detaylı olarak verilmiştir.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: -	Yapım yılı: 2011
	Yol kotu üstü kat sayısı: 6	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: -	Asansör Kapasitesi: 1 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan, Ofis	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	2.887,70 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,5 (Bina için)	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	18,2 Yıl	
BİNA BİRİM DEĞERİ	13.750 TL/m ²	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	12.11.2021	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	39.705.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	46.851.900.-TL	

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Ziraat GYO A.Ş. için şirketimiz tarafından 12.11.2021 tarihinde, 2021REV446 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada,1 parsel no.lu gayrimenkulün 12.11.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; ilgili gayrimenkulün yılsonu değerlemesine esas hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Nur Sena ŞİMŞEK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 07.10.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 12.11.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, belirleyen 05.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Bu rapor, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada,1 parsel no.lu gayrimenkulün 12.11.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında kira değeri de takdir edilmiştir.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	13.06.2016	2016REV67	Esra NEŞELİ Ozan KOLCUOĞLU	25.410.000
Rapor 2	30.12.2016	2016A987	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	25.985.000
Rapor 3	18.12.2020	2020REV615	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	36.100.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Ziraat GYO A.Ş için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

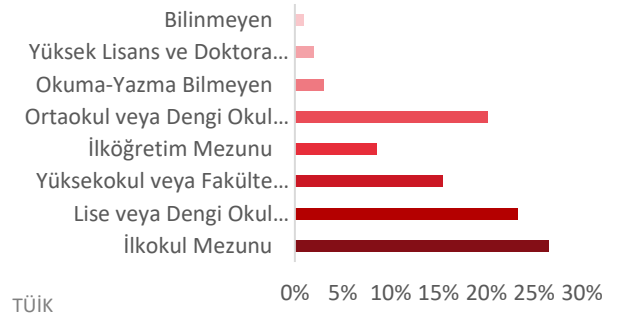
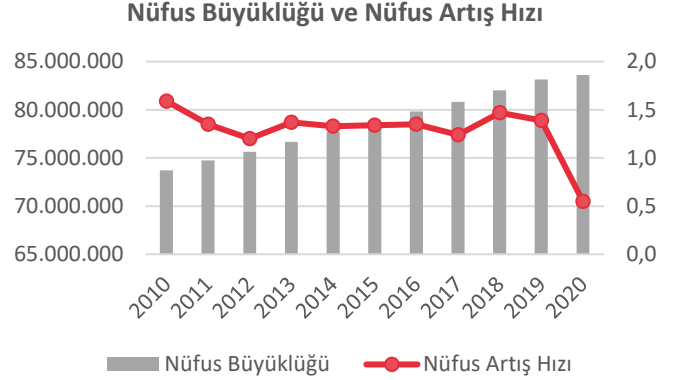
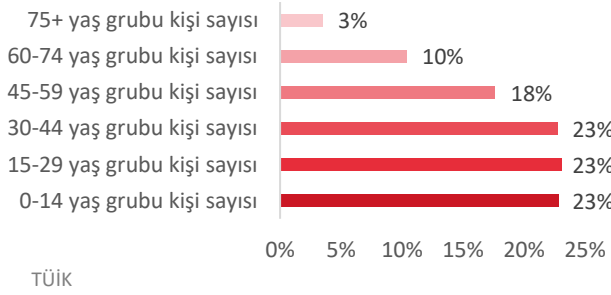
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

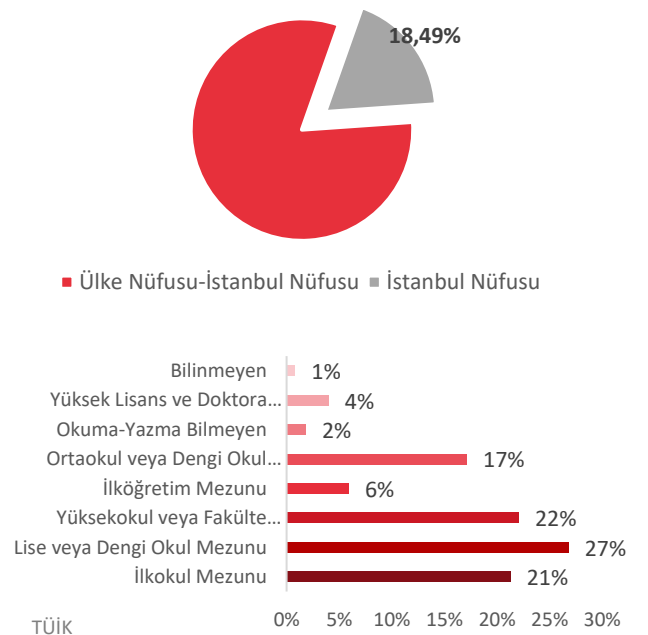
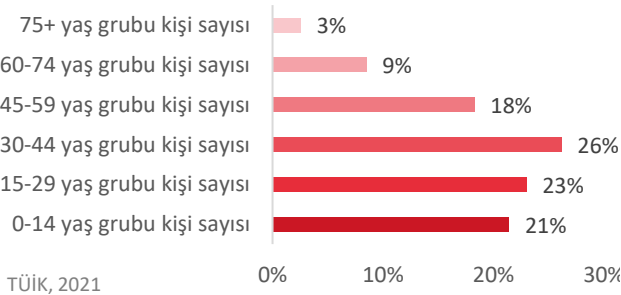
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



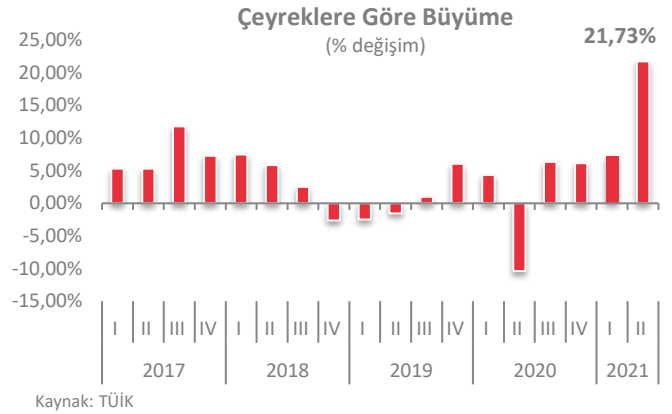
İstanbul

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %18,49’unun ikamet ettiği İstanbul, 15.462.452 kişi ile en çok nüfusa sahip 1. il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 0,37 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

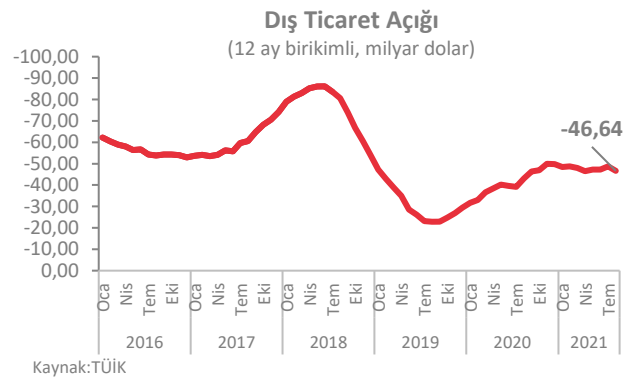
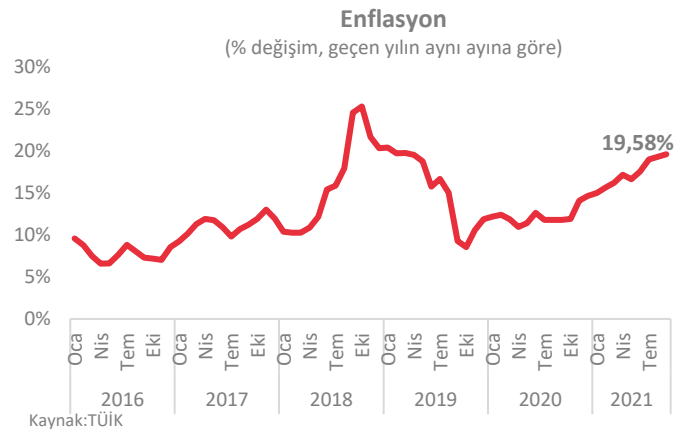


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4'ten %9,8'e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.



Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) gıda fiyatlarındaki artışların hız kesmesiyle piyasa beklentilerinin hafif altında artış göstermiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu %1,3 olurken yıllık enflasyon %19,6'ya yükselmiştir. Eylül'de mal fiyatlarında yıllık enflasyon yatay kalırken, hizmetlerde yükseliş sürmüştür. Öte yandan, yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) Mayıs 2020 sonrası ilk kez gerileme kaydetmiştir. Eylül'de Yi-ÜFE bir önceki aya göre %1,5 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu %44,0'e inmiş ve ÜFE-TÜFE farkı 24,4 yüzde puana gerilemiştir.



Ağustos ayında ihracat ithalattan hızlı artmaya devam ederken dış ticaret açığının gerilediği görülmüştür. Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %51,9 artışla 18,9 milyar dolara çıkarken ithalat %23,6 seviyesinde görece yavaş kalan büyüme ile 23,2 milyar dolar olmuştur. Dış ticaret açığı 4,3 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. İlk sekiz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %36,9 artışla 140,2 milyar dolara çıkarken ithalat %25,5 artışla 170,0 milyar dolar olmuş ve böylece dış ticaret açığı yıllık bazda %9,8 azalarak 29,8 milyar dolara gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Kadıköy
Mahallesi	Osmanağa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	26
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Bina
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	477,50 m ²
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi V / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 11.11.2021 tarih, saat 11:53 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Pilanda C- harfile gösterilen portikli kısmında zeminden itibaren 5.5 beşbuçuk metro irtifainin inşaat yapılmamak ve sahada umuma mahsus murur hakkı vardır. 10.10.1944 Y.2045 (10.10.1944 tarih ve 2045 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

İstanbul ili, Kadıköy Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ara sokaklarda genellikle bitişik nizam H=15,50 m katlı konut alanları ve Rıhtım Caddesi üzerinde ise bitişik nizam 5 katlı ticaret alanları bulunmaktadır. Taşınmazın kuzeyi yeşil alan olarak ayrılmıştır.

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 08.10.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/500 ölçekli "Rasimpaşa 1.Etap Planı"

Plan Onay Tarihi: 16.03.1971

Lejandı: Ticaret Alanı ve kısmen Yol Alanı

Yapılaşma şartları;

- H_{maks}: Portik üzeri+5 kat
- İnşaat Nizamı: Bitişik Nizam
- ***15.03.2012 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Plan Değişikliği kapsamında kalmaktadır. İ.B.B raylı sistemler Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.**



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 16.03.1971 onay tarihli, 1/500 ölçekli "Rasimpaşa 1.Etap İmar Planı" kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 16.03.1971 onay tarihli, 1/500 ölçekli "Rasimpaşa 1.Etap İmar Planı" kapsamında olup H:portik üzeri+ 5 kat bitişik nizam " Ticaret Alanı" ve kısmen "yol alanı" lejandında kalmaktadır. 15.03.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında kalmaktadır. İ.B.B Raylı Sistemler Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Kadıköy Belediyesi'nde 08.10.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	02.04.2006	2006/6099	2.887	Yeni Yapı	Banka Binası İçin; 2.887 m ²
Yapı Ruhsatı	20.04.2007	163/07	2.887	Yeni Yapı	Banka Binası İçin; 2.887 m ²
Yapı Kullanma İzni	07.07.2011	48	2.887	Yeni Yapı	Banka Binası İçin; 2.887 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetim bilgisine ulaşılamamıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

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

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 02.04.2006 tarihli "Mimari Proje" ve 07.07.2011 tarih, 48 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, yapı kullanma izin belgesini almış olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, 11.11.2019 tarihli M29343D6C19C6 numarası ile alınmış D enerji performans sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin 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

Söz konusu çalışma proje değerlendirme çalışması olmayıp cins tashihli bina için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Osmanağa Mahallesi Rihtım Caddesi No:4 Kadıköy/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan Kadıköy ilçesinde konumlanmıştır. İstanbul'un ulaşılabilirliği en yüksek ve en merkezi konumdaki ilçelerinden biri olan Kadıköy ilçesi aynı zamanda Anadolu Yakası'nın en eski ve en kalabalık ilçelerinden biridir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün konumlu olduğu bölgede, arsa stokları yok denecek kadar az sayıda olup bölgede genellikle 30-40 senelik yapılar göze çarpmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün konumlu olduğu bölgede oldukça çeşitli fonksiyonlar bulunmakta olup bölge daha çok ticari ve turizm ağırlıklı gelişmiş bir bölgedir. Bölge genelindeki yapılarda zemin katların genellikle ticaret vasıflı, üst katların ise ofis, büro ve otel vasıflı olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür. Konu bölge, ayrıca Kadıköy'ün simge bölgelerinden biri olup konu taşınmazın konumlu olduğu parsel Rihtım Caddesi üzerinde yer almaktadır. Gün içi araç ve yaya yoğunluğu oldukça fazla olan bölgedeki bu yoğunluk maç günlerinde oldukça üst seviyeye ulaşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün konumlu olduğu bölgeye erişim, deniz yolu, otobüs, minibüs, dolmuş, metro, marmaray gibi çeşitli toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir.



Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde; Tepe Nautilus AVM, İstanbul Abdülhamid Han Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Haydarpaşa Tren Garı, Marmaray Ayrılık Çeşmesi durağı, İntermed Medikal ve Sağlık Hizmetleri, Rihtım Otel, Türk Kızılayı Kadıköy Şubesi, gibi bölgenin bilinirliği yüksek yapı ve donatıları bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Kadıköy Eminönü İskelesi	1,1 km
Kadıköy Boğa Heykeli	1,5 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	7,9 km
Atatürk Havalimanı	26 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	35 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 parsel no.lu “kargir bina” vasıflı taşınmazdır. Değerleme konusu parselin üzerinde yer alan bina bölgedeki en önemli cadde olan Rıhtım Caddesi üzerinde bulunmakta olup Ziraat Bankası şubesi ve banka birimlerinin ofisleri olarak kullanılmakta olan yapıdır. Binanın iki adet girişi bulunmakta olup; her iki girişte de zemin kat seviyesinden; müşteri girişi Rıhtım Caddesi üzerinden, bina çalışanlarına ait ofis girişi Başçavuş Caddesi’nde yer alan giriş kapısından sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, onaylı mimari projeye göre bodrum + zemin + ara kat + 5 normal kat + makine katı olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında su deposu, teknik hacim, kasa, kiralık kasalar, arşiv gibi alanlar bulunmakta olup bu kata erişim yalnızca merdivenle sağlanmaktadır. Zemin kat ve 1. normal kat banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Normal katlarda kullanıma uygun şekilde cam veya ayırıcılarla ofis alanları oluşturulmuş olup diğer kısımlar ise açık ofis olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın zemin kattan itibaren tüm katlarından, batı cephesi yönünden deniz manzarası bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre bodrum kat 415,7 m² alana sahip olup sığınak, kasa ve tesisat hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin kat 308 m² alana sahip olup bekleme alanı, gişe hizmet alanı, kabul holü ve güvenlik hacimlerinden oluşmakta ve kat yüksekliği 5,80 m seviyesindedir. Zemin kat ile 1. normal kat arasında, ara kat olarak isimlendirilen ve yalnızca arşiv, WC, şaft alanı vb. çekirdek alandaki hacimleri barındıran 103 m²’lik bir kat bulunmaktadır. Yalnızca katlar arasında erişimi sağlayan bu katın, yasal evraklarda normal kat şeklinde değerlendirilmediği görülmüştür. Onaylı mimari projesine göre 1., 2., 3. ve 4. normal katların her biri 428 m² alana sahip olup, 1. ve 2. katta şube hizmet alanı, arşiv, ofis, 3. ve 4. katta açık ofis alanları, toplantı salonu, yapı çekirdek alanı, 5. kat 349 m² alana sahip olup çok amaçlı salon, mutfak ve ve açık teras alanı, 6. kat 72 m² alana sahip olup makine dairesi, teknik oda, teras alanı bulunmaktadır.

Konu taşınmaza ait kat bazında alansal tablo aşağıdaki gibidir.

Kat No	Yasal Fonksiyonu	Alan (m ²)
Bodrum Kat	Kasa Odası, Arşiv, Sığınak, Mekanik bölümler	415,7
Zemin Kat	Banka Gişeleri	308
Ara Kat	Mescid ve Çay Ocağı	103
1. Normal Kat	Ofisler	428
2. Normal Kat	Ofisler	428
3. Normal Kat	Ofisler	428
4. Normal Kat	Ofisler	428
5. Normal Kat	Ofisler	349
Makine Katı	Makine Dairesi	72
TOPLAM		2.887,70

* İlgili mimari proje ve yasal evraklarda belirtilen alansal bilgilere, makine katı dahil edilmemiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat+ Makine katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.887,70 m ²
Yaşı	10
Dış Cephe	Cam Giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	1 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut Değil
Diğer	Yangın Algılama ve Spring Sistem, Güvenlik Sistemi

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Bina (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	2.887,70 m ² (Toplam brüt alan)
Zemin	Kısmen halıflex, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapılan incelemeye göre taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmaza ilişkin; 02.04.2006 tarihli "Mimari Proje" ve 07.07.2011 tarih, 48 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı ve cins tashihli olup yasal süreçlerini tamamlamıştır. Taşınmazın mimari projesine göre bazı bölümler içerisinde kiracıların kullanım ihtiyaçlarına göre basit bölmelendirmelerin yapıldığı görülmüştür. Binanın iç hacimlerinde yapılan değişikliklerin basit tadilat ile onaylı mimari projedeki hallerine getirilebilir nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkule erişim oldukça kolaydır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin cephe aldığı Rıhtım Caddesi'nin günün her saatinde yaya ve araç sirkülasyonu yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün konumlu olduğu bölge ticari ve turizm ağırlıklı gelişmiş bir bölgedir.
- Değerleme konusu taşınmaz reklam kabiliyeti yüksek bir noktada yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ticaret sektöründe kendini kanıtlamış bir bölge niteliğindedir.
- Değerleme konusu taşınmazın bütün katlarında geniş bir deniz manzarası bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede günün belli saatlerinde yaya ve araç sirkülasyonu yoğun olup erişilebilirlik açısından problem yaşanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün bulunduğu bölgede otopark imkânı kısıtlıdır.

✓ FIRSATLAR

- Haydarpaşa-Gebze banliyö hattında yenileme bölgenin erişilebilirliği ve hattın turistik çekiciliği bölgenin önemini ve yoğunluğunu daha da arttırmıştır.

✗ TEHDİTLER

- Taşınmazın tek kullanıcıya kiraya verilmesi için pazarlama süresi ve kiracı bulma süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk A sınıfı ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede gerçekleşen kiralama işlemleri ve satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanabilmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı 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. 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 esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek 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.

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.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkulün **“Kargir Bina”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmazlar maliyetleri dikkate alınarak el değiştirmede için **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Bina Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Class Gayrimenkul 0 (532) 224 27 15	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Satılmış/ Yaklaşık 5 ay önce	600	5.450.000	9.083	*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdur. *2 bodrum, zemin ve 4 normal kattan oluşan 7 katlı bina olup her katının benzer kapalı Alana sahip olduğu belirtilmiştir. *Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. *Taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir binadır. *Zemin kat birim fiyatı 11.500 TL/m ² olarak hesaplanmıştır.
2	Soner Emlak 0 (533) 731 26 07	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Satılık	500	7.000.000	14.000	*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdur. *Zemin kat+ 4 kattan oluşmakta olup her kat yaklaşık 100 m ² den oluşmaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. *Taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir binadır. *20 yıllık bir binadır. *20.000 TL kira getirisi vardır. *Zemin kat birim fiyatı 13.750 TL/ m ² olarak hesaplanmıştır.
3	Uzay Emlak 0 (532) 606 26 46	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Satılık	515	5.250.000	10.194	*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdur. *Nüzhet Efendi sokakta konumludur. *Bodrum+zemin kat+ 6 kattan oluşmakta olup her kat 64 m ² den oluşmaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. *Taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir binadır. *35 yıllık bir binadır. *Zemin kat birim fiyatı 11.000 TL/ m ² olarak hesaplanmıştır. *Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	216 Group A.Ş. 0 (539) 340 43 93	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Satılık	875	9.000.000	10.286	*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdur. *Bodrum+ zemin kat+ 5 kattan oluşmakta olup her kat 125 m ² den oluşmaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. *Taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir binadır. *7 yıllık bir binadır. *Zemin kat birim fiyatı 11.250 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. *Pazarlık payı vardır.
5	Remax Olur 0 (532) 635 50 26	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Satılık	791	11.000.000	13.906	*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdur. *Bodrum+ zemin kat+ 4 kat + Çat kattan oluşmakta olup her kat 113 m ² den oluşmaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. *Taşınmazla benzer bir binadır. *10 yıllık bir binadır. *Zemin kat birim fiyatı 15.250 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. *Yakın zaman önce 9.000.000 TL teklif gelmiş. (Birim fiyatı: 11.378 TL/m ²) * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki binaların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın emsallere göre daha avantajlı bir lokasyonda yer alması, reklam kabiliyetinin ve bilinirliğinin daha avantajlı olması sebebiyle değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim satış değerinin 13.000-16.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Bina Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Class Gayrimenkul (532) 224 27 15	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Kiralanmış/ Yaklaşık 6 ay önce	515	24.000	47	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * Zemin+ 5 kat olmakta olup her kat yaklaşık 85 m ² dir. * Kapalı alan olarak taşınmaza göre oldukça küçüktür. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Zemin kat birim fiyatı 49,5 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır.
2	Aktüel Bağdat (532) 394 06 10	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Kiralanmış/ Yaklaşık 3 ay önce	720	35.000	49	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * Zemin+ 5 kat olmakta olup her kat yaklaşık 120 m ² dir. * Kapalı alan olarak taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Zemin kat birim fiyatı 49,5 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır.
3	Class Gayrimenkul (532) 224 27 15	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Kiralanmış/ Yaklaşık 4 ay önce	330	15.000	45	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * Yoğurtçu Şükrü sokakta konumludur. * Zemin+ 4 kat olmakta olup her kat yaklaşık 66 m ² dir. * Kapalı alan olarak taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmazla benzerdir. * Zemin kat birim fiyatı 46,5 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır.
4	Emlaktürk- Küçükyalı 0 (553) 658 65 00	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Kiralık	2.700	125.000	46	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * Zemin+ 6 kat giriş 350 m ² , 6 normal kat 360 m ² teras katı 90 m ² ve yemekhane 100 m ² olmak üzere toplam 2.700 m ² kapalı alana sahiptir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Kapalı alan olarak taşınmazla benzerdir. * Zemin kat birim fiyatı 56,5 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı vardır.
5	Yıldız Emlak 0 (553) 733 78 78	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Kiralık	400	18.000	45	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * Bodrum+zemin+ asma kat+ 4 normal kat + teras kat olmak üzere kattan oluşmakta olup her kat 50 m ² dir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Kapalı alan olarak taşınmazla benzerdir. * Zemin kattaki dükkan birim fiyatı 100 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki binaların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın emsallere göre daha avantajlı bir lokasyonda yer alması, reklam kabiliyetinin ve bilinirliğinin daha avantajlı olması sebebiyle değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim kira değerinin 58-62-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Remaz Mesken 0 (532) 574 77 99	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılmış/11 ay önce	95	800.000	8.421	* Konum olarak Rıhtım Caddesi'nde konumludur. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 4.katta yer almaktadır. * Manzara kabiliyeti taşınmaza göre kısmen avantajlıdır.
2	İbrahim Birinci 0 (532) 273 91 14	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	30	260.000	8.667	* Konum olarak Rıhtım Caddesi'nde konumludur. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 1.katta yer almaktadır. * Manzara kabiliyeti taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Bülent Oktar 0 (538) 690 64 69	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	25	260.000	10.400	* Konum olarak Rıhtım Caddesi'nde konumludur. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 4.katta yer almaktadır. * Manzara kabiliyeti taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Remaz Mesken 0 (532) 574 77 99	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	20	225.000	11.250	* Konum olarak Rıhtım Caddesi'nde konumludur. * Derya İş Merkezinde konumludur. * İnşai kalitesi taşınmazla benzerdir. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 3.katta yer almaktadır. * Manzara kabiliyeti taşınmazla benzerdir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
5	Remaz Mesken 0 (532) 574 77 100	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	90	1.200.000	13.333	* Konum olarak Rıhtım Caddesi'nde konumludur. * İnşai kalitesi taşınmazla benzerdir. *Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. *3.katta yer almaktadır. *Manzara kabiliyeti taşınmazla benzerdir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofislerin satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın emsallere göre daha avantajlı bir lokasyonda yer alması, reklam kabiliyetinin ve bilinirliğinin daha avantajlı olması sebebiyle değerlendirme konusu ofislerin birim satış değerlerinin 8.900-9.200-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Soner Emlak 0 (533) 731 26 07	Kuşdili Caddesi üzerinde konumlu	Ofis	Kiralanmış/ Yaklaşık 1 hafta önce	500	25.000	50,00	* Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. *Manzara kabiliyeti taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * 2. katta bulunmaktadır. * Pazarlık payı vardır.
2	216 Emlak 0 (507) 954 30 34	Taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu	Ofis	Kiralanmış/Yaklaşık 1 sene önce	40	2.400	60,00	*Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. *Manzara kabiliyeti taşınmaza göre dezavantajlıdır. * İnşai kalitesi taşınmazla benzerdir. *3.Katta yer almaktadır.
3	Necati Böğürcü 0 (532) 224 27 15	Taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu	Ofis	Kiralanmış/10 ay önce	110	5.000	45,45	*Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Manzara kabiliyeti taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * 2. katta bulunmaktadır.
4	Kağan Şimşek 0 (541) 773 47 63	Taşınmazla yakın konumlu	Ofis	Kiralık	66	3.500	53,03	*Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Reşit Efendi sokakta konumlu olan Şimşek İş Merkezinde bulunmaktadır. *21-25 yıllık bir binadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. *Manzara kabiliyeti taşınmaza göre dezavantajlıdır. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * 2. katta bulunmaktadır. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
5	Class Gayrimenkul 0 (532) 224 27 15	Taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu	Ofis	Kiralık	130	8.500	65,38	* Konum olarak taşınmazla benzerdir. *26-30 yıllık bir binadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. *Manzara kabiliyeti taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmazla benzerdir. * 4. katta bulunmaktadır. * Pazarlık payı vardır.
6	Müzmer Yüce 0 (532) 515 12 03	Taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu	Ofis	Kiralık	75	6.000	80,00	* Konum olarak taşınmazla benzerdir. *26-30 yıllık bir binadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. *Manzara kabiliyeti taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * 4. katta bulunmaktadır. * Pazarlık payı vardır.
7	Coldwell Banker Mesken 0 (532) 574 77 99	Taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu	Ofis	Kiralık	80	5.500	68,75	* Konum olarak taşınmazla benzerdir. *11-15 yıllık bir binadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. *Manzara kabiliyeti taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * 4. katta bulunmaktadır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofislerin aylık kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın emsallere göre daha avantajlı bir lokasyonda yer alması, reklam kabiliyetinin ve bilinirliğinin daha avantajlı olması sebebiyle değerlendirme konusu ofislerin aylık birim kira değerlerinin 55-60-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Kaptan Emlak 0 (33) 656 60 88	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	20	650.000	32.500	* Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Söğütlüçeşma caddesindeki bir pasaj içinde konumlandır. * Değerleme konusu dükkanların konumlu olduğu binaya göre dezavantajlı bir binada konumlandır. * Kapalı alanı konu taşınmazlara göre oldukça küçüktür. * Pazarlık payı vardır.
2	Gürle Emlak 0 (542) 342 77 17	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	120	4.000.000	33.333	* Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Kıvanç sokak'ta konumlandır. * Değerleme konusu dükkanların konumlu olduğu binaya göre dezavantajlı bir binada konumlandır. * Kapalı alanı konu taşınmazlara göre oldukça küçüktür. * Pazarlık payı vardır.
3	DC Emlak Danışmanlığı 0 (537) 959 66 64	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	840	45.000.000	53.571	* Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Rihtim caddesinde konumlandır. * Değerleme konusu dükkanların konumlu olduğu bina ile benzer bir binada konumlandır. * Bodrum+zemin+ asma kat olmak üzere 3 kattan oluşmakta olup her kat 280'er m ² 'dir. * Kapalı alanı konu taşınmazlara göre küçüktür. * Zemin kat birim fiyatı 77.650 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Platin Planet 0 (536) 305 42 73	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	700	33.000.000	47.143	* Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Rihtım caddesinde konumludur. * Değerleme konusu dükkanların konumlu olduğu binaya göre dezavantajlı bir binada konumludur. * 150 m ² bodrum, 200 m ² zemin, 180 m ² asma kat ve 170 m ² 1. normal kat olmak üzere 4 kattan oluşmaktadır. * Kapalı alanı konu taşınmazlara göre küçüktür. * Zemin kat birim fiyatı 78.000 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkanların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın emsallere göre daha avantajlı bir lokasyonda yer alması, reklam kabiliyetinin ve bilinirliğinin daha avantajlı olması sebebiyle değerlendirme konusu dükkanların birim satış değerlerinin 47.000-50.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

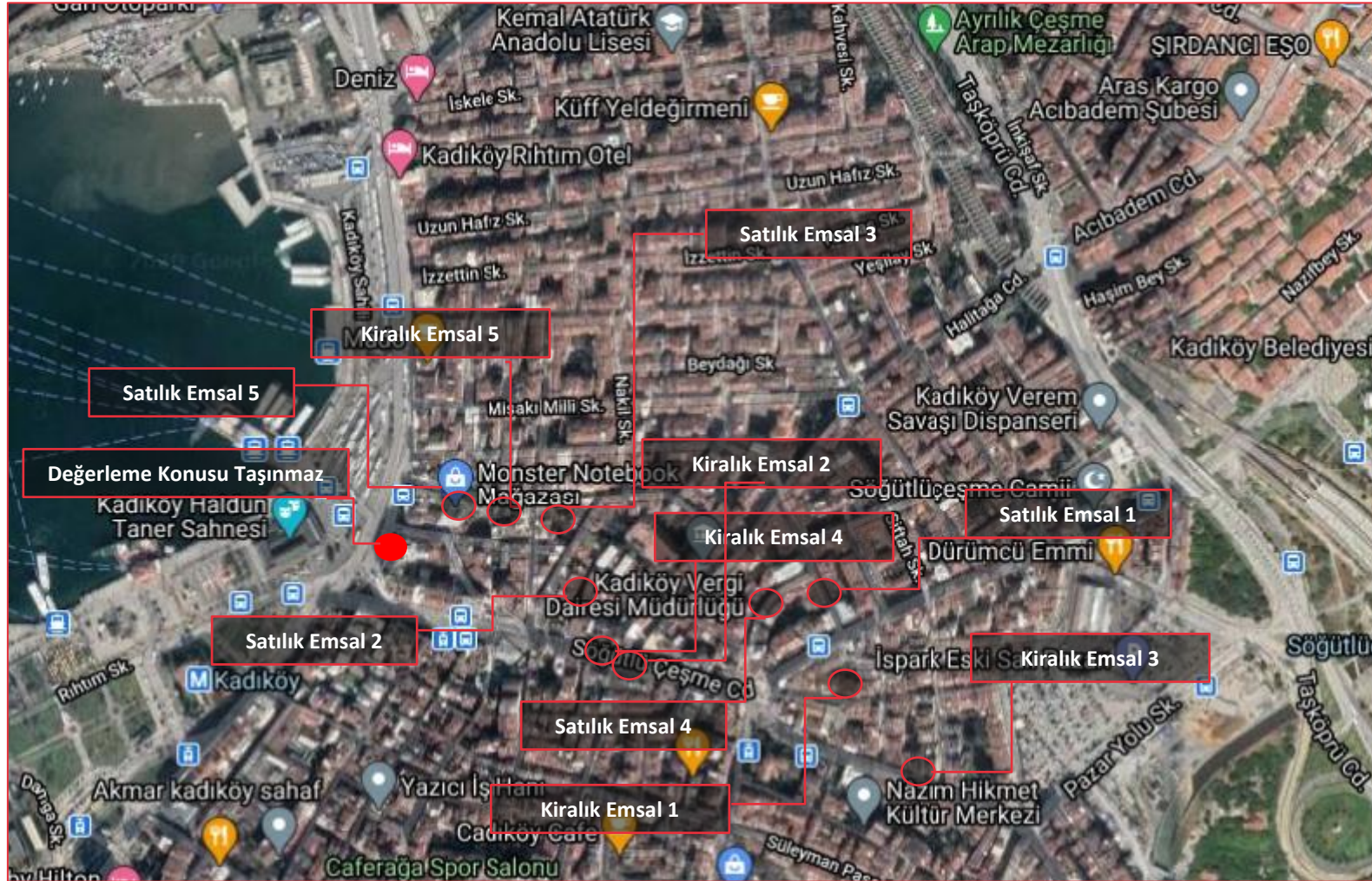
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kiralık Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Class Gayrimenkul 0 (532) 224 27 15	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralanmış/ Yaklaşık 3 ay önce	200	40.000	200	* Konum olarak taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmazla benzerdir. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Tek katlıdır. *Pazarlık payı vardır.
2	Remax Hills 0 (532) 370 51 00	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralanmış/ Yaklaşık 6 ay önce	250	42.000	168	* Kadıköy Rıhtım Caddesi'nde taşınmaza çok yakın konumdadır. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * 50 m ² bodrum, 70 m ² zemin kat, 70 m ² asma ka ve 60 m ² 1. normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. *Zemin kat birim fiyatı 246 TL/ m ² /ay olarak hesaplanmıştır. *Pazarlık payı vardır.
3	Hakan Uzun 0 532 397 17 40	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	230	40.000	174	* Konum olarak taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. *100 m ² zemin ve 100 m ² 1.kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. *Zemin kat birim fiyatı 217 TL/ m ² /ay olarak hesaplanmıştır. * Tek katlıdır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kiralık Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	DC Emlak Danışmanlığı 0 (542) 219 74 74	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	240	42.000	175	* Konum olarak taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu dükkanların konumlu olduğu bina ile benzer bir binada konumludur. * Değerleme konusu dükkanlardan büyüktür. * Emsal taşınmazın mal kabul için ön kullanımı taşınmaza göre daha geniştir. * 120 m ² zemin kat, 120 m ² asma kat olmak üzere toplamda 240 m ² kapalı alandan oluşmaktadır. *Zemin kat birim fiyatı 190 TL/ m ² /ay olarak hesaplanmıştır. *Pazarlık payı vardır.

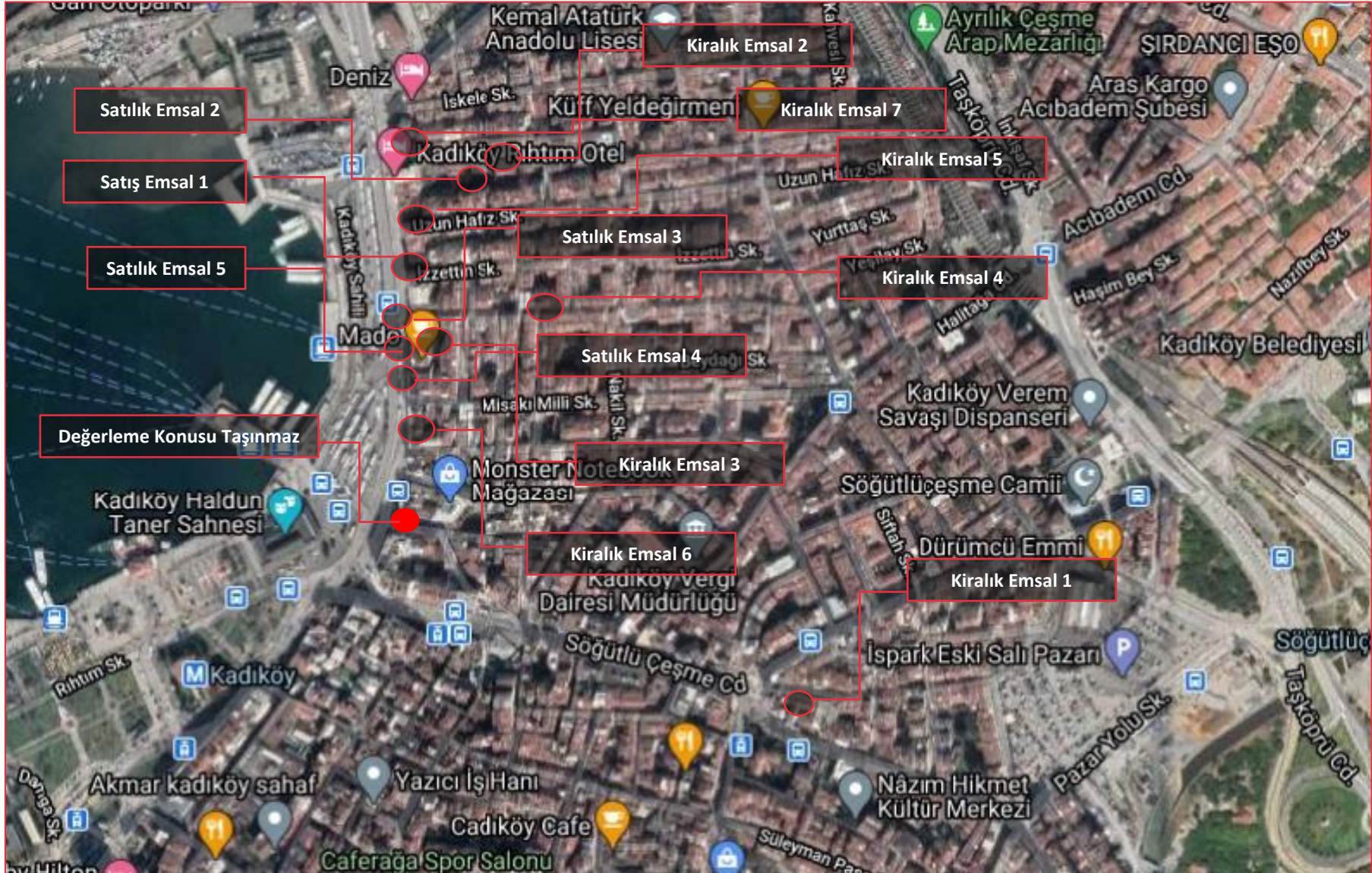
Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkanların kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın emsallere göre daha avantajlı bir lokasyonda yer alması, reklam kabiliyetinin ve bilinirliğinin daha avantajlı olması sebebiyle değerlendirme konusu dükkanların aylık birim kira değerlerinin 177-182 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

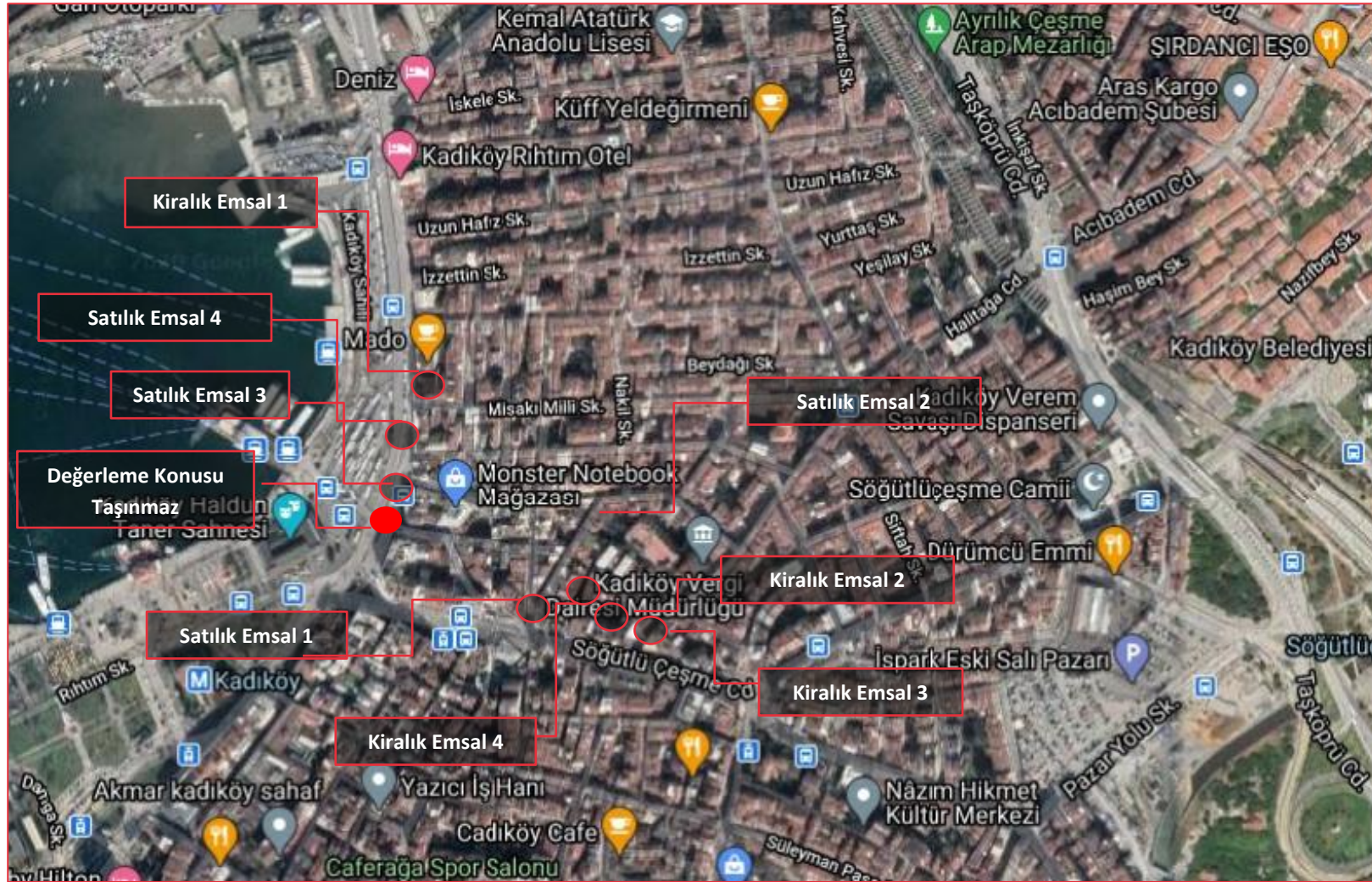
Bina Emsal Krokisi



Ofis Emsal Krokisi



Dükkan Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA SATILIK)

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	9.083	14.000	10.194	10.286	13.906
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-1%	-1%	-8%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	3%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	10%	5%	10%	5%	1%
	Piyasa Koşulları	5%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	10%	15%	15%	2%
	Bina Yaşı/Kalitesi	15%	5%	20%	20%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-8%	-10%	-10%	-6%	-7%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²/ay)		13.724	13.892	13.877	13.793	13.568

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA KİRALIK)

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	46,6	48,6	45,5	46,3	45,0
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-1%	-1%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	5%	5%	12%	10%	10%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	10%	15%	15%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	10%	10%	5%	15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-5%	-6%	-10%	0%	-9%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²/ay)		59	58	59	61	59

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK OFİS)

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	8.421	8.667	10.400	11.250	13.333
	Pazarlık Payı	0%	-1%	-2%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	5%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	5%	5%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	7%	0%	0%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	10%	10%	5%	5%	-5%
	Kullanım Alanı	-10%	-15%	-18%	-20%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²/ay)		9.284	9.189	9.310	9.084	9.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS KİRALIK)							
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmeler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
		Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	50	60	45	53	65
Pazarlık Payı		0%	0%	0%	-3%	-10%	-15%
Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yenileme Masrafları		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Piyasa Koşulları		0%	5%	5%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	3%	15%	15%	0%	3%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	2%	10%	3%	5%	5%
	Kullanım Alanı	2%	-15%	-10%	-13%	-9%	-11%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		56	57	55	54	56	57

*Karşılaştırmalar 1.kattaki ofis alanına göre yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN SATILIK)							
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmeler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4		
		Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	32.500	33.333	53.571	47.143	
Pazarlık Payı		-1%	-5%	-10%	-2%		
Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%		
Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%		
Yenileme Masrafları		15%	15%	3%	10%		
Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%		
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	25%	25%	0%	0%		
	Bina Yaşı/Kalitesi	15%	10%	0%	0%		
	Bulunduğu Kat/Manzara	10%	10%	0%	0%		
	Kullanım Alanı	-15%	-10%	0%	-2%		
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%		
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		49.952	49.163	49.661	49.804		

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN KİRALIK)							
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmeler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4		
		Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	200	168	174	175	
Pazarlık Payı		0%	0%	-5%	-5%		
Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%		
Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%		
Yenileme Masrafları		0%	0%	5%	5%		
Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%		
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	5%	5%	5%		
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	5%	0%	0%		
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%		
	Kullanım Alanı	-10%	-9%	-9%	-9%		
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%		
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		170	170	167	168		

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				
Bina	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
26 ada 1 no.lu parsel	2.887,70	13.750	39.705.875	39.705.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Kadıköy'de, 515 m² alanlı komple bina, yaklaşık 6 ay önce 24.000 TL/m²/ay bedelle kiralanmış olup 5.500.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 24.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.500.000 \text{ TL} = 0,052$$

- Kadıköy'de, 250 m² alanlı dükkan yaklaşık 6 ay önce 42.000 TL/ m²/ay bedelle kiralanmış olup 10.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 42.200 \text{ TL} / \text{Ay} / 10.000.000 \text{ TL} = 0,050$$

- Kadıköy'de, 2. Katta konumlu 500 m² alanlı ofis yaklaşık 1 hafta önce 25.000 TL/ m²/ay bedelle kiralanmış olup 5.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 25.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.000.000 \text{ TL} = 0,060$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; komple bina için 64-70 TL/m²/ay ; ofis için 55-60 TL/m²/ay , dükkan için 200-210 TL/m²/ay için olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı komple bina için % 5,5 , ofis için % 6,00 , dükkan için % 5 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

BİNANIN KAT BAZINDA KİRA DEĞERİ

Bina Adı	Bina Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Bina Kira Değeri (TL)
Bodrum Kat	415,7	25	10.393
Zemin Kat	308	170	52.360
Ara Kat	103	49	5.047
1.kat	428	50	21.400
2.kat	428	51	21.828
3.kat	428	52	22.256
4.kat	428	53	22.684
5.kat	349	54	18.846
Tesisat Katı	72	0	-
TOPLAM KİRA DEĞERİ			174.814
TOPLAM YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ			175.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Ada/Parsel No	Brüt Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Aylık Kira (TL/ay)	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
26 ada 1 no.lu parsel	2.887,70	60,0	173.262	5,50%	37.802.618
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					37.805.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Bina**" amaçlı kullanımudur.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

*Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaatı Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 16.03.1971 onay tarihli, 1/500 ölçekli “Rasimpaşa 1.Etap İmar Planı” kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 16.03.1971 onay tarihli, 1/500 ölçekli “Rasimpaşa 1.Etap İmar Planı” kapsamında olup H:portik üzeri+ 5 kat bitişik nizam “ Ticaret Alanı” ve kısmen “yol alanı” lejandında kalmaktadır. 15.03.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında kalmaktadır. İ.B.B Raylı Sistemler Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b) bendinde (Değişik: RG-2/1/2019-30643) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir” hükmü doğrultusunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “**Bina**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine ve devredilebilmesine ilişkin etkisi bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidatlarda devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “kargir bina” niteliğindedir.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	39.705.000
Gelir Yaklaşımı	37.805.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	12.11.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	39.705.000 TL	Otuzdokuzmilyonyediüzyüzbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	46.851.900 TL	Kırkaltımilyonsekiyüzellibirbindokuzyüz-TL
Pazar Değeri (USD)*	3.996.605 USD	Üçmilyondokuzyüzdoksanaltıbinaltıyüzbeş-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	175.000 TL	Yüzyetmişbeşbin-TL
Pazar Kirası (USD)*	17.615 USD	Onyedibinaltıyüzonbeş USD

*11.11.2021 tarihli merkez bankası verilerine göre 1 USD Alış: 9,9170 TL, 1 USD Satış: 9,9349 TL olarak kabul edilmiştir.

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden
Nur Sena ŞİMŞEK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10


EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatı
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	KADIKÖY						
Mahallesi	OSMAĞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü				
			ha	m ²	dm ²		
	26	1	877,50 m ²				
KARŞI İMZA							
Platfordlar							
Sınır	Zemin Siciri No : 21257285						
Edinme Sebebi	Ticaret TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İZMİR ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Açılan Sermaye Kredisi ile işlenmiştir.						
Sahibi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Dahisi	Yerleşme No.	CR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gibi	
Çift No.	35778	9	1711		86/1/2016	Çift No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
607 - Mülkiyet hakkı, tasarruflar ve diğer haklar hakkında hükümlerdir. - Tapu harçları, diğer vergiler ve diğer mali yükümlülükler için Tapu Sicil Kurumuna başvurulmalıdır.							
D.M.O. Başmüf. M.İ.							
Düzen Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.							
Sıra No. 129							

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-11:53



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	26/1
Taşınmaz Kimlik No:	21237285	AT Yüzölçüm(m2):	477.50
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/1751	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	PİLANDA -C-HARFİLE GÖSTERİLEN PORTİKLİ KISMINDA ZEMİNDEN İTİBAREN 5.5 BEŞBUÇUK METRO İRTİFAINA İNŞAAT YAPILMAMAK VE BU SAHADADA UMUMA MAHSUS MURUR HAKKI VARDIR 10.10.1944 Y.2045(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 10-10-1944 00:00 - 2045	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361340514	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	477.50	477.50	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 08-11-2016 35778	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) k6HikYFdoEs kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

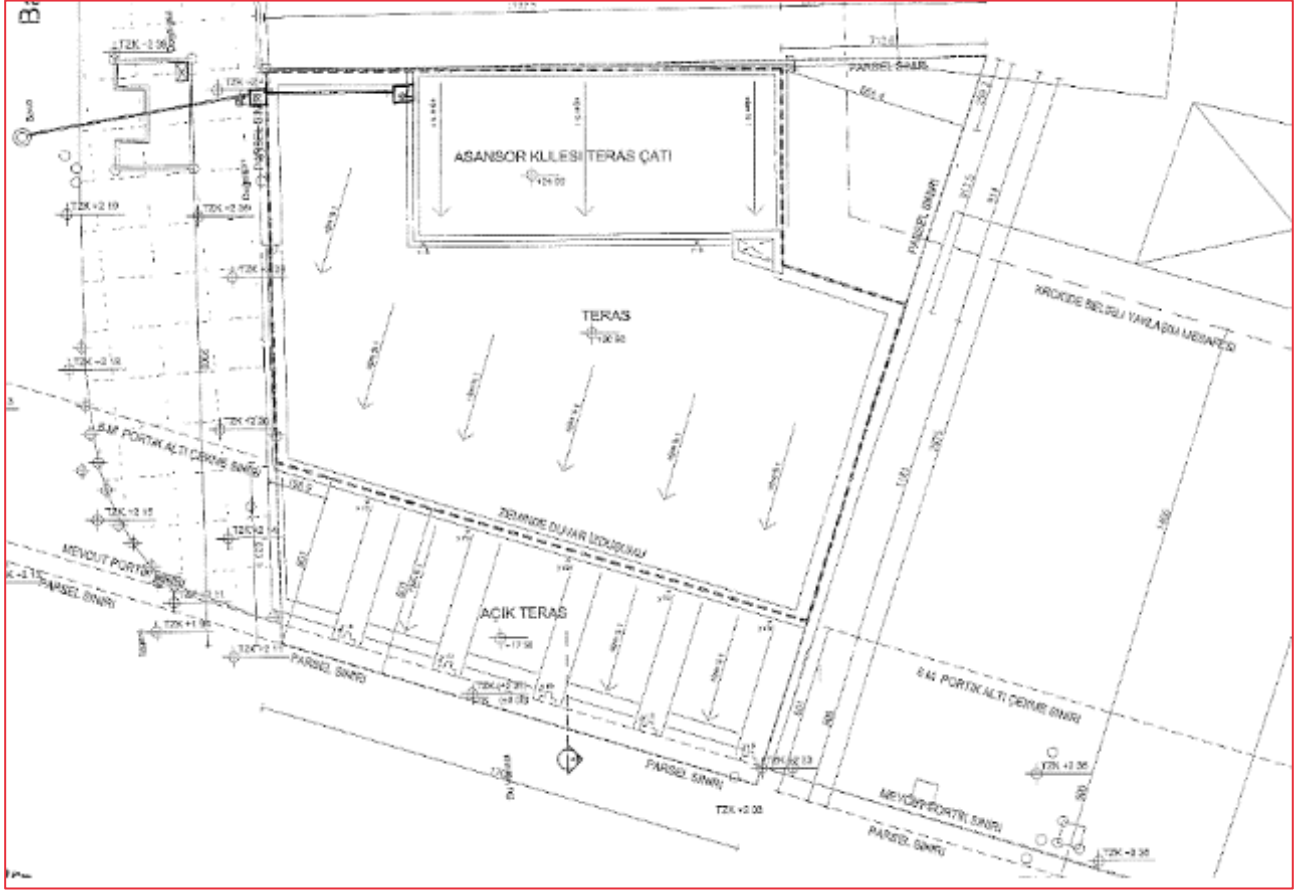


2 / 2

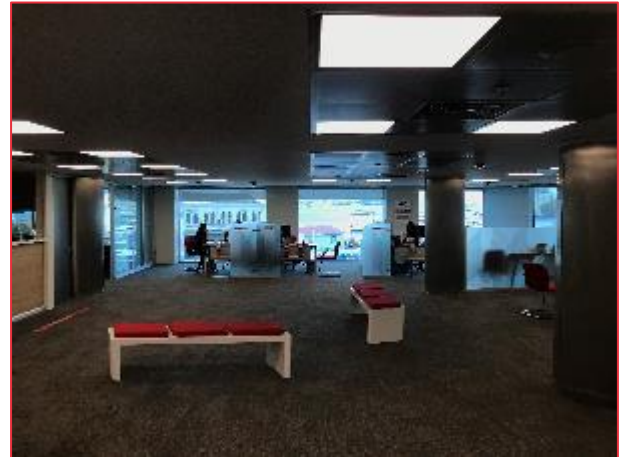
Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 7: Fotoğraflar





Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yıldız Teknik Üniversitesi / Yabancı Diller Yüksek Okulu / İngilizce Hazırlık Okulu (2005-2006), Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015 No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan