



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

Kargir Banka Binası ve Arsa

Değerleme

Fatih / İstanbul

Raporu

2022REV643 / 27.12.2022



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Osmanağa Mah. Rıhtı Cad. Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy/İstanbul

Sayın Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Fatih'te konumlu olan "**Kargir Banka Binası ve Arsa**"nın Pazar değeri ve kira değerine yönelik **2022REV643** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 426 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 2.168 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri ve kira değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR VE KİRA DEĞERİ		
Değer Tarihi	27.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	108.400.000.-TL	Yüzsekizmilyondörtüyüzbin.-TL
Pazar Değeri (USD)*	5.797.225.-USD	Beşmilyonyediyüzdoksanyedibinikiyüzyirmibeş.-USD
Pazar Değeri (KDV Dahil)	127.912.000.-TL	Yüzyirmiyedimilyondokuzyüzonikibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	390.240.-TL	Üçyüzdoksanbinikiyüzkırk.-TL
Pazar Kirası (USD)*	20.870.-USD	Yirmibinsekizyüzyetmiş.-USD
Pazar Kirası (KDV Dahil)	421.459.-TL	Dörtüzyirmibirbindörtüyüzellidokuz.-TL

*26.12.2022 tarihli merkez bankası verilerine göre 1 USD Alış: 18,6649 TL, 1 USD Satış: 18,6986 TL olarak kabul edilmiştir.

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Pazar ve kira değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar ve kira 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 07.10.2022 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	39
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41

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 şartlarını 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 Resmî 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 yıl sonu değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Haseki Sultan Mahallesi, Cerrahpaşa Caddesi, No:2, Fatih/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada 8 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	426 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: T2 Ticaret Alanı H _{maks} : 15,50 m	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	T2 Ticaret Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 1	Yapım yılı: 1985
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: 39 araç	Asansör Kapasitesi: 1 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	İş yeri	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	2168 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	1.480 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%4,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	25 Yıl	
BİNA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50.000.-TL/m ²	
BİNA BİRİM KİRA DEĞERİ	180.-TL	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	27.12.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	108.400.000.-TL	5.797.225.-USD
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	127.912.000.-TL	
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	390.240.-TL	20.870.-USD
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	421.459-TL	



BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.12.2022 tarihinde, 2022REV643 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada, 8 parsel no.lu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihli Pazar ve kira 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 yıl sonu değerlemesi nedeni ile 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, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Selin SÖNMEZİŞİK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.10.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.12.2022 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 07.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada, 8 parsel no.lu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihli pazar ve kira 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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin 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	24.02.2016	2016REV69	Simge SEVİN AKSAN Ozan KOLCUOĞLU	14.090.000
Rapor 2	30.12.2016	2016A990	Simge SEVİN AKSAN Ozan KOLCUOĞLU	14.500.000
Rapor 3	29.12.2017	2017REV866	Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	15.830.000

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.

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4, Kadıköy İstanbul

Şirket Amacı: Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Bölüm 2

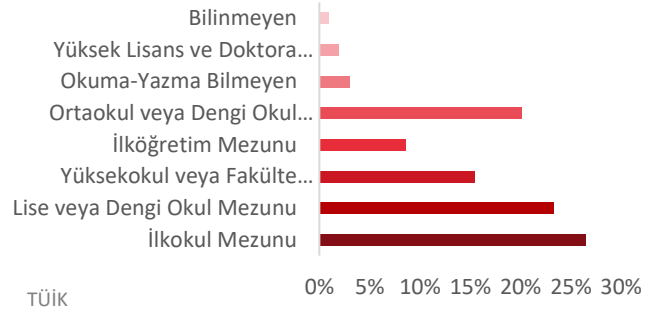
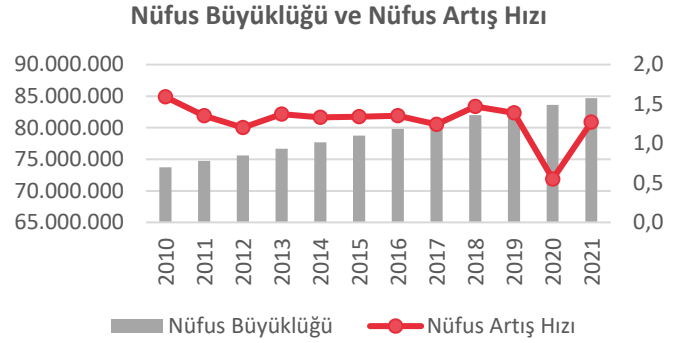
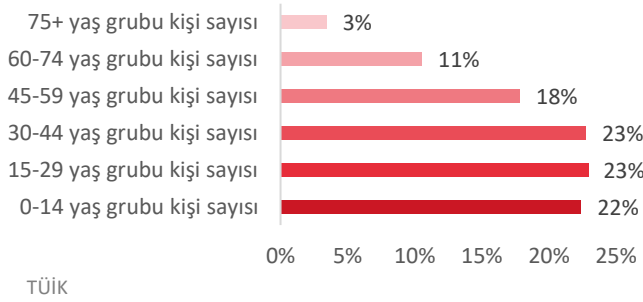
Demografik ve Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

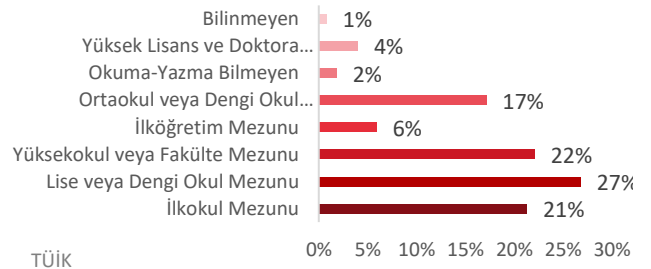
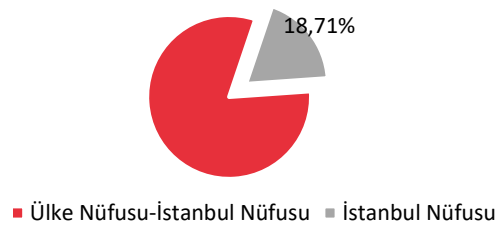
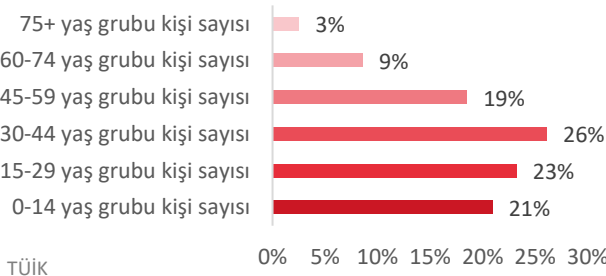
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

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



İstanbul

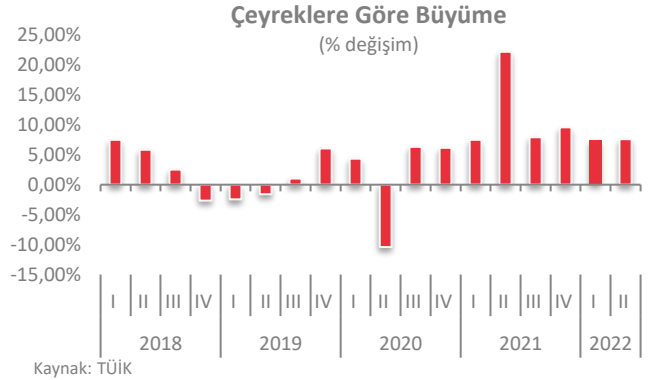
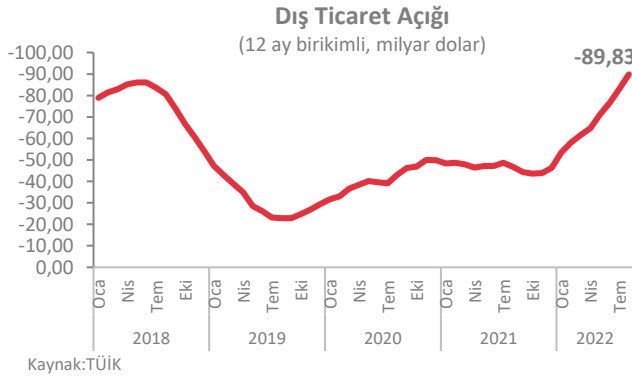
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.

Eylül ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,1 artarken yıllık enflasyon Ağustos'taki %80,2'den %83,5'e yükselmiştir. Eylül ayında gıda enflasyonu öncü verilerden daha yavaş gelmiş ve enflasyondaki yükselişte konuttaki enerji zamları etkili olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yİ-ÜFE) ise aylık bazda %4,8 artarken yıllık enflasyon %143,7'den %151,5'e yükselmiştir. Bu doğrultuda ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 63,5 yüzde puandan 68,0 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.



Ağustos ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %13,1 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %40,4 artarak 32,5 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %2,6 oranında artışla kısmen toparlandığını göstermiştir. İthalatta ise aylık artış %3,8 ile yine güçlü gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla ilk sekiz ayda geçen yılın aynı dönemine göre ihracatta %18,2, ithalatta ise %40,7 oranında artış olmuştur.

¹ TSKB A.Ş.

Ofis Sektörü

Ofis piyasasının gelişimi konum, ticari faaliyet, yabancı yatırım çekiciliği ve rekabetçi piyasa koşulları ile doğrudan ilişkilidir. Türkiye'nin ticari potansiyeli en yüksek ili olan İstanbul, ofis yatırımlarının önemli bir kısmına ev sahipliği yapıyor.

İstanbul'un ticaret ve hizmet sektörlerindeki gelişimi, yerli şirketlerin ulusal ve uluslararası arenada yaşadığı büyüme, yabancı sermayeli şirketlerin İstanbul'da idari merkezler kurma eğiliminin yanı sıra gelişen teknoloji ve ulaşım altyapısı, nitelikli ofis talebini artırdı. Bu da İstanbul genelinde farklı ofis merkezlerinin ortaya çıkmasına ve yeni ve nitelikli bir ofis stokunun oluşmasına neden olmaktadır. Ancak şu anda ofis piyasasında yabancı yatırımcı girişi ve büyümesinin sınırlı olduğu görülmektedir.

Ofis yatırımlarında bölgedeki arz-talep dengesi, yatırımların başarılı olabilmesi için kilit önemdedir. Halihazırda ofis piyasasındaki stok artışı sektörü endişelendiren faktörlerin başında gelmektedir. Firmaların faaliyetlerini yeni ofis alanlarına taşıması gibi nedenlerle stokun bölgesel bazda arttığı görülmektedir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin istatistiklerine bakıldığında 2015 yılından itibaren artmaya başlayan ofis binası sayısının 2018 yılı itibarıyla azalmaya başladığı ve 2019 yılı itibarıyla son on yılın en düşük seviyesine ulaştığı görülmektedir. 2020 yılı son çeyreği itibarıyla , yapı ruhsatı istatistiklerinde bir önceki yıl ile benzer seviyede iken yapı ruhsatı istatistiklerinde yukarı yönlü bir trend gözlenmiştir. 2021 yılı yapı ruhsatları açısından daha olumlu geçse de yapı kullanma izinleri açısından bir önceki yıla göre benzer sonuçlar elde edilmiştir. 2022 yılı ilk çeyreğinde artan inşaat maliyetleriyle beraber alınan ruhsat sayısında ciddi bir azalış yaşanmış olup söz konusu durumun etkileri hala devam etmektedir.

Ofis Sektörünün Genel Değerlendirmesi;

- 2020 yılında ortaya çıkan Covid-19 pandemisinden en çok etkilenen sektörlerden biri de ofis sektörüdür. Uzaktan çalışma modelinin yaygınlaşması, ofis alanlarına olan talebin azalmasına neden olmuş ve kira/satış fiyatları olumsuz etkilenmiştir.
- Aşı artışıyla birlikte ofislere dönüş hareketi olsa da eski çalışan sayısına ulaşamaması nedeniyle ofis talebindeki artış sınırlı kaldı.
- Ofis sektöründeki en önemli gelişme, önümüzdeki dönemde özellikle İstanbul ofis piyasası için İstanbul Finans Merkezi'nin devreye girecek olması.
- İstanbul Finans Merkezi'ne katılacak firmalara sunulacak bazı avantajlar hem doluluk hem de kiralama ücretleri açısından belirleyici olacaktır.
- İstanbul Finans Merkezi dışında az sayıda ofis projesi olduğu düşünüldüğünde stoka eklenecek yeni ofis sayısı azdır. Bu nedenle kiralama ücretlerinde büyük bir dalgalanma beklenmemektedir.
- Ankara ve İzmir'deki ofis sektörleri düşünüldüğünde çok köklü bir ofis piyasası ve ofis talebinden söz edemeyiz.
- Ofis binalarının bu binalara ilişkin komple kiralama veya satış işlemlerinden ziyade bağımsız birimler bazında kiralama veya satış işlemlerine daha yatkın olması nedeniyle arz-talebin tam olarak ölçülmesi zordur.
- Geleneksel ofis kiralama işlemleri yerine paylaşımlı ofis markalarından ofis kiralama işlemleri bu dönemde daha yaygın hale gelmektedir.
- Paylaşımlı ofis markalarının farklı bölgelerde farklı konseptlerde ofis alanları olması nedeniyle firmalar bu paylaşımlı ofis firmaları ile anlaşma imzalayarak çalışanlarına en yakın ofis konumunda çalışmalarını sağlamaktadır.
- Bu yöntem hem seyahat giderlerinden hem de ofis yönetimi ve kiralama maliyetlerinden tasarruf sağlayabilir.
- Uzaktan çalışma modelinin ortaya çıkmasıyla birlikte hibrit modelde (uzaktan çalışma+ofis) paylaşımlı ofislerin pazar payı artmaya devam etmektedir.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Fatih
Mahallesi	Çakırağa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1763
Parsel No	8
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Banka Binası ve Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	426 m ²
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı. A.Ş. / 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 26.12.2022 tarih, saat 10:13 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına aynı sermaye olarak konulacaktır.) (24.10.2016 tarih, 21404 yevmiye no ile)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım 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.

Değerleme konusu taşınmaz yoğun ticari faaliyetlerin bulunduğu bir bölge içinde kalmakta olup taşınmazın yakın çevresinde bitişik nizamlı, 6-7 katlı yapılar yer almaktadır.

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

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 04.10.2012

Lejandı: 2. Derece Ticaret Alanı

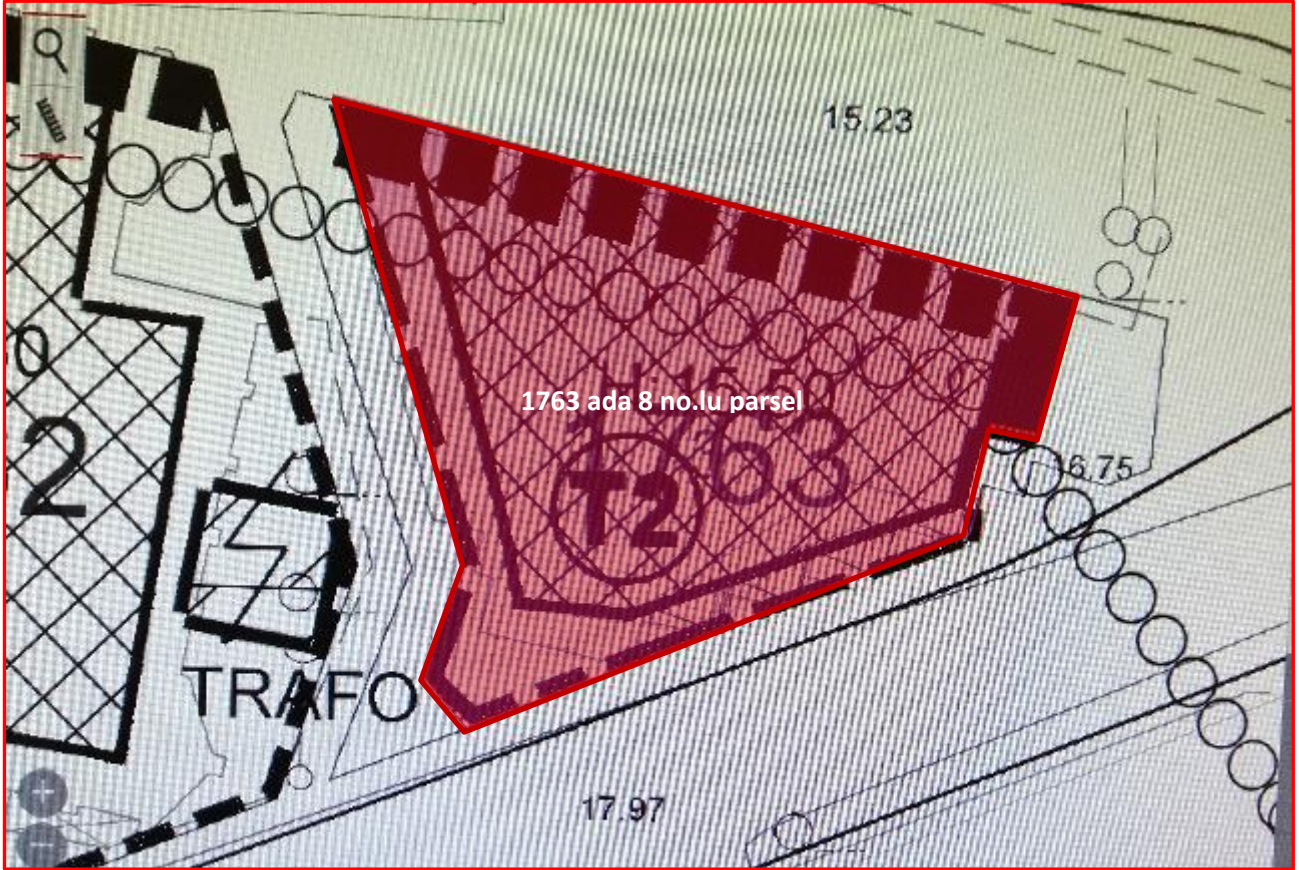
Yapılaşma şartları;

- H_{maks}: 15,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Yeni yapılaşma halinde Koruma Kurulu’ndan görüş alınması gerekmektedir. *

** Konu parsel 04.10.2012 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” kapsamında 3. derece koruma bölgesinde kalmaktadır. “İlgili plana ait plan notlarına göre; 3.derece koruma bölgesinde kalan alanlardaki taşınmazlarda uygulama yapılması halinde ilgili koruma kurulundan onay alınması gerekmektedir. Söz konusu karar gerekliliği, gerçekleştirilecek uygulama için risk teşkil etmemekle birlikte, uygulama aşamasına işlem adımı eklenmesine neden olmaktadır. Söz konusu binanın onay ve işlem süreçlerinin, koruma kurulundan onay veya görüş gerektirmeyen binalara göre daha uzun süreceği düşünülmektedir. Bu durumun taşınmazın değeri üzerinde herhangi bir etkisi olmayacağı, tadilat gerektirmesi halinde ilave bir süre alacağı düşünülmektedir.*

Plan Notları

- 3. Derece koruma bölgelerinde taşınmazın bulunduğu bölgenin geleneksel mimari karakteri göz önünde bulundurularak, doku bütünlüğünü zedelemeyecek biçimde, çağdaş mimari yaklaşımla, Tarihi Yarımada yapı tipolojisine uyumlu cephe önerileri ile hazırlanacak uygulama Belediyesi denetiminde yapılacaktır.
- İnşaat Uygulamasında her 25 m² inşaat alanı için bir adet Tarihi Yarımada Florasına uygun nitelikli, yetişkin ağaç dikilecektir. Parsel bünyesinde belirlenen ağaçların dikimi sağlanamıyorsa Orman Fakültesi veya peyzaj mimarlığı uzmanlarınca hazırlanacak teknik rapora bağlı olarak, 1. Derece Arkeolojik, Kentsel Arkeolojik, Kentsel, Tarihi Sit Alanları dikkate alınarak İlçe Belediyesince gösterilecek yeşil alanlar üzerinde dikim yapılacaktır.
- Bina dış cephe renklerinde, semtlere göre ortaya çıkan renk tonları Kentsel Tasarım Rehberlerine göre belirlenecektir.
- Köşe parsellerde iki yola bakan uzunluklardan geniş yola bakan parsel genişliği, dar yola bakan parsel derinliği kabul edilecektir.
- Ticaret alanlarındaki binalarda;
 - Cephe uzunluğu en az 4,00 m’dir. Plan Genel hükümlerine aykırı olmamak şartı ile en çok sınırlaması yoktur.
 - Bina derinliği en az 4,00 m’dir. Plan Genel hükümlerine aykırı olmamak şartı ile en çok sınırlaması yoktur.



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 son üç yıllık dönem içerisinde herhangi bir değişiklik görmemiştir.

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

Fatih Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	16.06.1980	3718	2.168,00	Yeni Yapı	
Yapı Ruhsatı	-	83/1-46	2.168,00	Yeni Yapı	
Yapı Kullanma İzni	01.03.1985	-	2.168,00	Yeni Yapı	

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapı 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olduğu için, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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; 16.06.1980 tarihli “Mimari Proje” ve 01.03.1985 tarih, 2011/8490 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashih işlemini gerçekleştirerek yasal süreçlerinin tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Konu gayrimenkulün proje değerlemesi kapsamında olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Haseki Sultan Mahallesi, Cerrahpaşa Caddesi, No:2, Fatih/İstanbul.

Değerleme konusu taşınmazlar kültür ve turizm merkezi niteliğinde olan Tarihi Yarımada bölgesi içinde konumlanmakta olup bölge İstanbul'un en eski yerleşim alanlarından biridir. Söz konusu bölge oldukça merkezi bir lokasyonda olup bilinirliği oldukça yüksektir.

Bölge, konut+ticaret fonksiyonlu yapılaşmış olup Millet Caddesi üzerinde yol boyunca, 5-6 katlı apartman tipi yapılar ve apartmanların zemin katlarında konumlu dükkanlar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı Millet Caddesi bölge içinde ticari potansiyeli ve bilinirliği oldukça yüksek bir akstır. Cadde, aynı zamanda, Tarihi Yarımada içindeki önemli ulaşım akslarından biri olup aks boyunca bölge içinde bilinirliği yüksek pek çok otel cadde üzerinde konumlanmaktadır.



Taşınmazın yakın çevresinde Haseki Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Pertevniyal Lisesi, Çapa Anadolu Öğretmen Lisesi, Valide Sultan Camii, Historia AVM, Ramada by Wyndam gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.

Konu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu Millet Caddesi, çok çeşitli ulaşım imkanlarına sahip olduğundan konu taşınmaza toplu taşıma ve özel araçla ulaşım, D-100 Karayolu'na yakınlığı sebebiyle oldukça kolaydır. Çok sayıda otobüs hattının yanında tramvay hattı da belirtilen cadde üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca, şehir içi ulaşım konusunda oldukça önemli bir kesişim noktası olan Yenikapı istasyonu, konu taşınmaza oldukça yakın bir noktada konumlanmıştır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	4,00 km
Beşiktaş Meydan	6,00 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	6,50 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	43,00 km
İstanbul Havalimanı	47,00 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, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 214 pafta, 1763 ada, 8 parsel no.lu, “Kargir Banka Binası ve Arsa” vasıflı, 426,00 m² yüz ölçümlü, “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda, onaylı mimari projesiyle uyumlu olup 3 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere toplamda 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaza giriş 1. bodrum kat seviyesinden, taşınmazın Millet Caddesi’ne bakan cephesinden sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın 3., 2. ve 1. bodrum katları Ziraat Bankası Aksaray Şubesi tarafından kullanılırken, 1. ve 2. normal katları Final Dershane tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazın zemin katında Ziraat bankasına ait açık ofis birimi ve Final Dershane bulunmaktadır. Zemin kattaki iki fonksiyon duvarla birbirinden ayrılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz yasal evraklarına ve mevcut duruma göre; 3 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere toplamda 6 kattan oluşmaktadır. 3. bodrum kat, kasa dairesi, sığınak ve arşiv hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 268 m² alanlıdır. 2. bodrum kat, depo, kiralık kasa odası, arşiv ve 2 adet WC hacimlerinden oluşmakta olup; brüt yaklaşık 420 m² alanlıdır. 1. bodrum kat, müşteri holü, 2 adet WC ve açık büro hacimlerinden oluşmakta olup; brüt yaklaşık 420 m² alanlıdır.

Onaylı mimari projesine göre taşınmazın zemin katı, brüt yaklaşık 320 m² alanlı olup müşteri holü boşluğu, 2 adet ofis ve açık büro hacimlerinden oluşmaktadır. 1. ve 2. normal katlar, brüt yaklaşık 370 m² alanlı olup arşiv, 1 adet WC ve açık büro hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda ise onaylı mimari projesine göre basit tadilatla geri dönüştürülebilir nitelikte değişiklikler bulunmaktadır. Zemin kattan itibaren 1. ve 2. normal katlar dersane olarak kullanıldığından katlarda bulunan açık büro ofisleri alçıpan duvarlar ile bölünerek derslik, kütüphane, kantin, yönetim ofisleri gibi hacimlere bölünmüştür. Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumdaki katlara göre hacimsel dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

Kat	Alanı	Kullanım Amacı
3. Bodrum Kat	268,00	Arşiv, sığınak, kasa dairesi
2. Bodrum Kat	420,00	Depo, kiralık kasa odası, arşiv, WC
1. Bodrum Kat	420,00	Ziraat Bankası Aksaray Şubesi
Zemin Kat	320,00	Ziraat Bankası Aksaray Şubesi, Final Dershane girişi
1. normal Kat	370,00	Derslikler, kütüphane, kantin, dersane yönetim ofisleri, WC
2. normal Kat	370,00	Derslikler, WC
Toplam	2.168,00	

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 adet bodrum kat + zemin kat +2 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.168 m ² (yasal ve mevcut durum)
Yaşı	36
Dış Cephe	Brüt beton üzeri boya.
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem ve klima sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş

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	Ofis-Banka (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	2.168 m ² (Toplam bina brütü)
Zemin	Ofis hacimlerinde halıfleks, bodrum katlarda ve diğer alanlarda seramik.
Duvar	Boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Zemin ve normal katlarda spot armatür; bodrum katlarda floresan

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmaz arasında basit tadilat ile mimari projesiyle uyumlu hale getirilebilecek değişiklikler olup ruhsata aykırı herhangi bir durum söz konusu değildir.

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

- Taşınmaz, D-100 Karayolu'na ve çok çeşitli toplu taşıma imkanlarına yakınlığı sebebiyle oldukça yüksek bir erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz, yasal evraklarıyla uyumlu olarak inşa edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın bakımlı durumda olduğu ve tadilat gerektirmediği görülmüştür.
- Söz konusu taşınmazın açık otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Millet Caddesi üzerinde sabah ve akşam saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede otopark sorunu bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Toplu ulaşım aktarma bölgesi içinde kaldığından dolayı bulunduğu çevrede yaya hareketliliği oldukça yüksektir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgenin ticari ve turistik potansiyeli oldukça yüksektir.
- Taşınmaz Millet Caddesi'nin en değerli bölgesi olan 1. Bölgede konumlanmaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Taşınmazların tek kullanıcıya kiraya verilmesi için pazarlama süresi ve kiracı bulma süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- 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 esas ve değerlendirme 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 yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkulün “Bina” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “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	Konum	Bilgi Kaynağı	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Fatih, Molla Gürani Mahallesi'nde konumludur.	Turyap Cevizlibağ Meydan 0 (532) 773 83 63	Bina	Satılmış/1,5 ay önce	580	22.500.000	38.793	<ul style="list-style-type: none"> * Adnan Menderes Bulvarı'nın arkasında konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti düşüktür. * Bina yaşı 2'dir. * 6 katlı bina olup bodrum kat+zemin kat+4 normal kattan oluşmaktadır. * Acil satışa konu olup natamam halde satın alınmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * <u>Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 48.300-TL/m²'dir.</u> * Binanın güncel durumda kiralık ilanı bulunmakta olup 129.000.-TL kira istenmektedir.
2	Fatih, Turgut Özal Millet Caddesi'nde konumludur.	Wen Gayrimenkul 0 (532) 291 28 58	Bina	Satılık	640	78.000.000	121.875	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın mesafede konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir. * Bina yaşı 31 üzeridir. * 8 katlı bina olup 2 bodrum kat+zemin kat+5 normal kattan oluşmaktadır. * <u>Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 120.000-TL/m²'dir.</u> * Pazarlık payı yüksektir.
3	Fatih, Ordu Caddesi'nde konumludur.	Rüyam Gayrimenkul 0 (546) 295 00 23	Bina	Satılık	750	85.000.000	113.333	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazla yakın lokasyonda konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir. * Bina yaşı 19'dur. * 5 katlı bina olup zemin kat+4 normal kattan oluşmaktadır. * <u>Aylık 207.000 TL güncel kira getirisi mevcuttur.</u> * <u>Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 116.000- TL/m²'dir.</u> * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Konum	Bilgi Kaynağı	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Fatih, Namık Kemal Caddesi'nde konumludur.	Harun GENCOĞLU 0 (532) 454 02 01	Bina	Satılık	3.200	199.000.000	62.188	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede konumludur. * <u>Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</u> * <u>Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir.</u> * Köşe binadır. * Bina yaşı 31 üzeridir. * 9 katlı bina olup 3 bodrum kat+zemin kat+5 normal kattan oluşmaktadır. * <u>Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 82.000-TL/m²'dir.</u> * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Fatih, Laleli'de konumludur.	Pınar Emlak&İnşaat 0 (530) 494 24 22	Bina	Satılık	3.650	230.000.000	63.014	<ul style="list-style-type: none"> * Laleli'de trafiğe kapalı ana cadde üzerinde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir. * Bina yaşı 31 üzeridir. * 7 katlı olup 2 bodrum kat+zemin kat+3 normal kat+teras katından oluşmaktadır. * <u>Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 68.000 TL/m²'dir.</u> * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Fatih, Turgut Özal Millet Caddesi'nde konumludur.	7TEPE Gayrimenkul 0 (212) 972 47 47	Bina	Satılık	1.540	158.000.000	102.597	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın mesafede konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir. * Bina yaşı 31 üzeridir. * 7 katlı bina olup bodrum kat+zemin kat+5 normal kattan oluşmaktadır. * <u>Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 92.500-TL/m²'dir.</u>

Değerlendirme:

- Bölgedeki emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde taşınmazın yer aldığı caddenin 3 bölgeye ayrıldığı ve bölgelere göre caddeye cepheli taşınmazların değerinin değişiklik gösterdiği ve değerlendirme konusu taşınmazın Turgut Özal Millet Caddesi'nin 1. Bölgesinde, caddenin en değerli bölgesinde, yer aldığı öğrenilmiştir.
- Ek olarak emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde güncel durumda satılığa çıkarılan gayrimenkullerin satış değerlerinin yüksek olduğu bu nedenle satılık gayrimenkullerin pazarlık payının yüksek olduğu bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazla benzer niteliğe sahip ticari binaların birim satış değerlerinin lokasyon, görünürlük ve reklam kabiliyeti, bina yaşı, kat sayısı gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği, buna istinaden konu taşınmazın birim satış değerinin 45.000-55.000-TL aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Bina Emsalleri / Kira

No	Konum	Bilgi Kaynağı	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Fatih, Turgut Özal Millet Caddesi'nde konumludur.	Maxera Gayrimenkul 0 (530) 265 55 08	Bina	Kiralık	480	185.000	385	<p>* Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede yer almaktadır.</p> <p>* Lokasyon bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir.</p> <p>* Görünürlük ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.</p> <p>* Bina yaşı 31 üzeridir.</p> <p>* 4 katlı bina olup bodrum kat+zemin kat+2 normal kattan oluşmaktadır.</p> <p>* Zemin kat birim kira değeri yaklaşık 435-TL/m²'dir.</p> <p>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>
2	Fatih, Aksaray Mahallesi'nde konumludur.	Ermaz Gayrimenkul 0 (552) 247 49 70	Bina	Kiralık	420	130.000	310	<p>* Atatürk Bulvarı'na ve Küçük Langa Caddesi'ne yakın lokasyonda konumludur.</p> <p>* Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</p> <p>* Bina yaşı 16-20 arasındadır.</p> <p>* 6 katlı olup bodrum kat+zemin kat+4 normal kattan oluşmaktadır.</p> <p>* Zemin kat birim kira değeri yaklaşık 348-TL/m²'dir.</p> <p>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>
3	Fatih, Fevzi Paşa Caddesi'nde konumludur.	Dünya Emlak&İnşaat 0 (533) 149 67 63	Bina	Kiralık	256	80.000	313	<p>* Cadde üzerinde konumludur.</p> <p>* Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</p> <p>* Görünürlük ve reklam kabiliyeti düşüktür.</p> <p>* Bina yaşı 31 üzeridir.</p> <p>* 7 katlı olup bodrum kat+zemin kat+4 normal kattan oluşmaktadır.</p> <p>* İç mekan kullanımı konu taşınmaza kıyasla oldukça sınırlıdır.</p> <p>* Zemin kat birim kira değeri yaklaşık 350-TL/m²'dir.</p> <p>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>

4	Fatih, Fethi Bey Caddesi'nde konumludur.	İstanbul House 0 (212) 441 02 20	Bina	Kiralık	2.400	250.000	104	<p>* Laleli oteller bölgesinde konumludur.</p> <p>* Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</p> <p>* Görünürlük ve reklam kabiliyeti düşüktür.</p> <p>* Bina yaşı 21'dir.</p> <p>* 4 katlı bina olup bodrum kat+zemin kat+2 normal kattan oluşmaktadır.</p> <p>* İç mekan kullanımı konu taşınmaza kıyasla oldukça sınırlıdır.</p> <p>* Zemin kat birim kira değeri yaklaşık 121-TL/m²'dir.</p> <p>* İç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.</p> <p>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>
5	Fatih, Molla Gürani Mahallesi'nde konumludur.	Turyap Cevizlibağ Meydan 0 (532) 773 83 63	Bina	Kiralık	580	129.000	222	<p>* Adnan Menderes Bulvarı'nın arkasında konumludur.</p> <p>* Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</p> <p>* Görünürlük ve reklam kabiliyeti düşüktür.</p> <p>* Bina yaşı 2'dir.</p> <p>* 6 katlı bina olup bodrum kat+zemin kat+4 normal kattan oluşmaktadır.</p> <p>* İç mekan kullanımı konu taşınmaza kıyasla oldukça sınırlıdır.</p> <p>* Zemin kat birim kira değeri yaklaşık 250-TL/m²'dir.</p> <p>* Pazarlık payı yüksektir.</p>

Değerlendirme:

- Bölgedeki emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde taşınmazın yer aldığı caddenin 3 bölgeye ayrıldığı ve bölgelere göre caddeye cepheli taşınmazların değerinin değişiklik gösterdiği ve değerlendirme konusu taşınmazın Turgut Özal Millet Caddesi'nin 1. Bölgesinde, caddenin en değerli bölgesinde, yer aldığı öğrenilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazla benzer niteliğe sahip ticari binaların birim kira değerlerinin lokasyon, görünürlük ve reklam kabiliyeti, bina yaşı, kat sayısı, iç mekan kalitesi gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği, buna istinaden konu taşınmazın birim kira değerinin 175-185.-TL aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-BİNA-SATILIK

Karşılaştırılan Etmeler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	38.793	121.875	113.333	62.188	63.014	102.597
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-20%	-20%	-15%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	-15%	0%	5%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	0%	5%	8%	-10%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-2%	0%	-15%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	10%	-10%	-10%	0%	-5%	-12%
	Kullanım Alanı	-12%	-11%	-10%	5%	10%	-5%
	Konfor Koşulları	8%	-19%	-15%	-18%	0%	-12%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)		50.509	49.725	49.867	49.626	50.884	50.068

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- BİNA-KİRALIK

Karşılaştırılan Etmeler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	385	310	313	104	222
	Pazarlık Payı	-20%	-20%	-20%	0%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	-7%	0%	-18%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	10%	10%	25%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-8%	0%	0%	-2%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-10%	6%	5%	10%	10%
	Kullanım Alanı	-25%	-25%	-27%	10%	-12%
	Konfor Koşulları	-7%	-10%	-10%	28%	8%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²/ay)		179	181	181	180	181

✓ 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 TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/Parsel	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1763/8	2.168,00	50.000	108.400.000
TOPLAM DEĞER			108.400.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			108.400.000

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 ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran 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

- Fatih, Ordu Caddesi üzerinde konumlu, 750 m² alanlı bina, 85.000.000 TL fiyat ile satılık olup aylık 207.000 TL kira getirisi bulunmaktadır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 207.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 85.000.000 \text{ TL} = 0,03$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 240-245 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, pazarlık payları da dikkate alınarak kapitalizasyon oranı %4,0 olarak kabul edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1763/8	2.168	180	390.240	4,50%	104.065.000
TOPLAM DEĞERİ					104.065.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					104.065.000

7.4 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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

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 "Ticari" amaçlı kullanımıdır.

7.5 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 taşınmazların satışı için % 18 KDV, kiralaması için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'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 İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL 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 taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 16.06.1980 tarihli “Mimari Proje” ve 01.03.1985 tarih, 2011/8490 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashih işlemini gerçekleştirerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Ek olarak, konu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu ana gayrimenkul 04.10.2012 onay tarihli, 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında yer almaktadır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasıfları “bina” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

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 taşınmaz üzerinde ipotek kaydı 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 takyidat kaydı bulunmamakta olup 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 “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	108.400.000
Gelir Yaklaşımı	104.065.000

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 ve kira değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR VE KİRA DEĞERİ		
Değer Tarihi	27.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	108.400.000.-TL	Yüzsekizmilyondörtüzbini.-TL
Pazar Değeri (USD)*	5.797.225.-USD	Beşmilyonyediyüzdoksanyedibinikiyüzyirmibeş.-USD
Pazar Değeri (KDV Dahil)	127.912.000.-TL	Yüzyirmiyedimilyondokuzyüzonikibini.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	390.240.-TL	Üçyüzdoksanbinikiyüzkırk.-TL
Pazar Kirası (USD)*	20.870.-USD	Yirmibinsekizyüzyetmiş.-USD
Pazar Kirası (KDV Dahil)	421.459.-TL	Dörtüzyirmibirbindörtüzellidokuz.-TL

*26.12.2022 tarihli merkez bankası verilerine göre 1 USD Alış: 18,6649 TL, 1 USD Satış: 18,6986 TL olarak kabul edilmiştir.

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

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