



Ziraat GYO A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

Altında Banka Olan Kargir Apartman

Şişli / İstanbul

2022REV642 / 27.12.2022

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi,

Talebiniz doğrultusunda Mecidiyeköy’de konumlu olan “**Altında Banka Olan Kargir Apartman**”nın pazar ve kira değerine yönelik **2022REV642** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 265,20 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 2.230 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)	56.850.000.-TL	Ellialtı milyonsekiyüzellibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	67.083.000.-TL	Altmışyedimilyonseksenüçbin.-TL
Pazar Değeri (USD)*	3.040.335.-USD	Üçmilyonkırkbinüçyüzotuzbeş.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	300.000.-TL	Üçyüzbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	354.000.-TL	Üçyüzellidörtbin.-TL
Pazar Kirası (USD)*	16.044.-USD	Onaltıbinkırkdört.-USD

*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
Muhammet Selman MERTER**

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 ile Gayrimenkul Piyasasının Analizi	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	22
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	49
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	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 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 değerlemesine esas olarak hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında kira değeri de takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi No: 83 Şişli / İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada, 52 parsel no.lu gayrimenkul
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	265,20 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret + Konut Blok Nizam H _{maks} : 10 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret + Konut
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: - Yapım yılı: 1974
	Yol kotu üstü kat sayısı: 10 Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Asansör Kapasitesi: 1 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkân, Ofis
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 2.230,00 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı 2.040,00 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı 1.850,00 m ²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan 2.230,00 m ²
	Ofis Satılabilir Alanı 1.330,00 m ²
	Dükkân Satılabilir Alanı 900,00 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,50	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	15,3 Yıl	
BİNA BİRİM DEĞERİ	25.500 TL/m ²	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar ve Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	27.12.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	56.850.000.-TL	3.040.335.-USD
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	67.083.000.-TL	
PAZAR KİRASI (KDV HARİÇ)	300.000.-TL	16.044.-USD
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	354.000.-TL	

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

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 27.12.2022 tarihinde, 2022REV642 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada, 52 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 Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; gayrimenkulün yıl sonu değerlemesine esas olması amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün 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 raporun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Muhammet Selman MERTER yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 23.12.2022 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 GYO 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, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 2158 ada, 52 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.

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	30.12.2016	2016A988	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	22.000.000
Rapor 2	18.12.2020	2020REV614	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	26.100.000
Rapor 3	12.11.2021	2021REV447	Ozan KOLCUOĞLU Yaşar ÇARK	30.100.000

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.

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 İLE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Bölüm 2

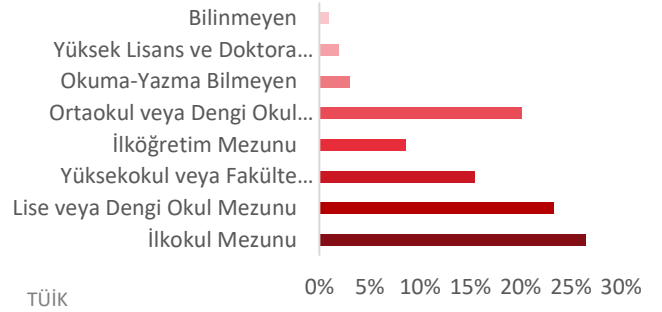
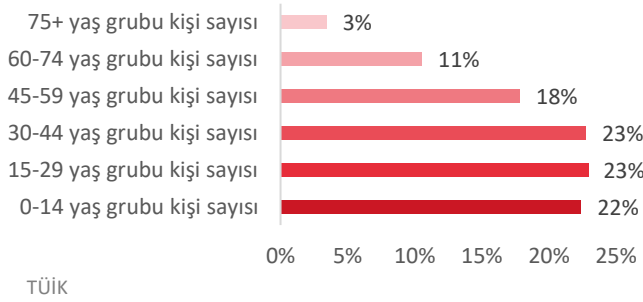
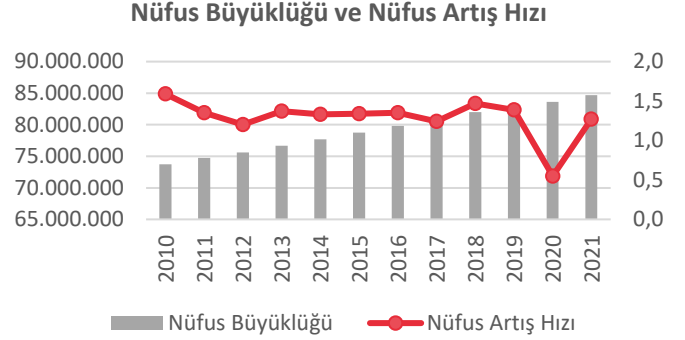
Demografik ve Ekonomik Veriler ile Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

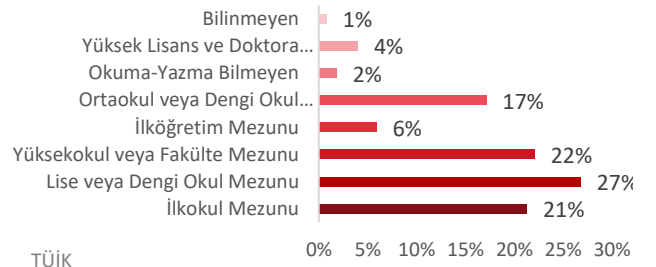
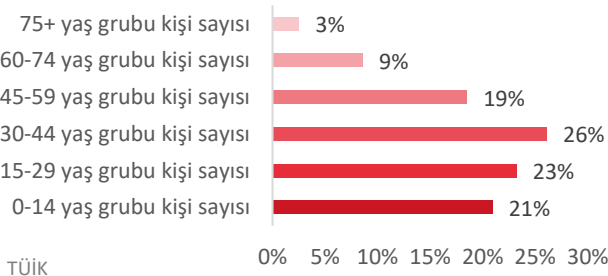
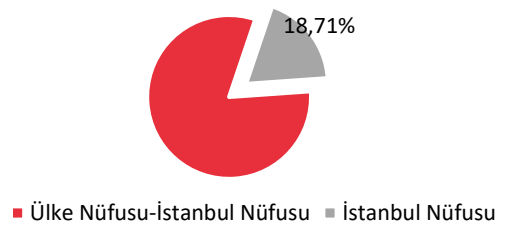
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) 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.



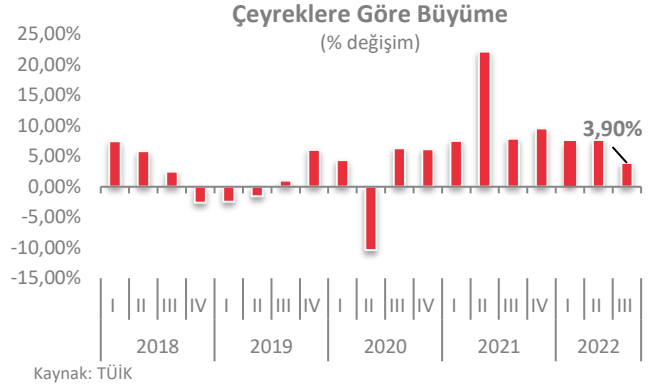
İstanbul

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.

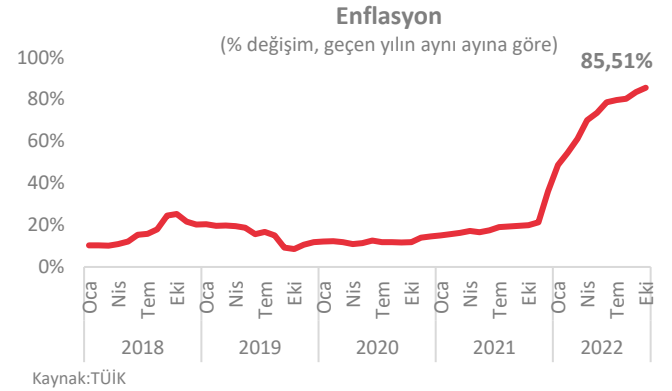


2.2 Ekonomik Veriler¹

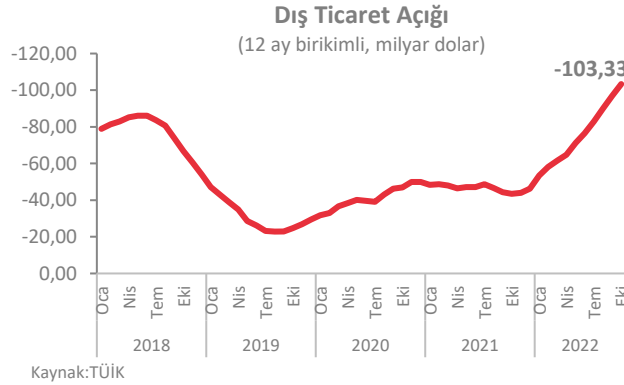
2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.



Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta



belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

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.

¹ TSKB A.Ş.

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	Şişli
Mahallesi	Mecidiyeköy
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	2158
Parsel No	52
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Altında Banka Olan Kargir Apartman
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	265,20 m ²
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / 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 10:20 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine aynı sermaye konulması taahhütü vardır.) (21.10.2016 tarih ve 18218 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'nde alınan belgeye 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 resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölge olan Büyükdere Caddesi ve çevresinde genellikle zemin katta dükkân kullanımının ağırlıklı olduğu ticaret + konut alanları bulunmaktadır.

Şişli 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 “Şişli Merkezi ve Çevresi Uygulama İmar Planı” ve 1/1.000 ölçekli “Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Tadil Planı”

Plan Onay Tarihi: 24.06.2006 ve 13.09.2013

Lejandi: Ticaret + Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Blok Nizam
- H: 10 kat

Plan Notları

- Ticaret + Konut alanlarında zemin kat ticaret alanı, üst katlar konut alanı olarak düzenlenebileceği gibi, istenirse bütün katlar ticaret alanı olarak düzenlenebilir.



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, 24.06.2006 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Şişli Merkezi ve Çevresi Uygulama İmar Planı” ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli “Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Tadil Planı” kapsamında Ticaret + Konut alanında kalmakta olup Blok Nizam, H: 10 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre konu parselin 17 m² yola terki ve 10 m² yoldan satın alması bulunmaktadır.

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

Şişli Belediyesi’nde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	15.04.1970	190	2.167	Yeni Yapı	-
Onaylı Mimari Proje	12.06.1974	2724	2.167	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı (*)	13.06.1970	4059	-	Yeni Yapı	-

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı (*)	17.07.1974	3874	-	Tadilat	-
Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu	23.07.1974	-	-	-	-

(*) Yapı ruhsatlarına belediye arşiv dosyasında rastlanmamış olup tarih ve sayılarına ilişkin bilgiler yapı muayene ve kullanma izni raporundan alınmıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olduğu için ilgili kanuna tabi değildir. Söz konusu parsel üzerinde yeni yapı yapılacak olması durumunda, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

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; 2.167 m² alanlı 15.04.1970 tarihli ve 190 sayılı "Onaylı Mimari Proje", 2.167 m² alanlı 12.06.1974 tarih ve 2724 sayılı "Onaylı Mimari Tadilat Projesi", 13.06.1970 tarih 4059 sayılı ve 17.07.1974 tarih ve 3874 sayılı "Yapı Ruhsat"ları ve 23.07.1974 tarihli "Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu" bulunmaktadır. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi ile birlikte yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın 11.11.2019 tarih ve M29348933A1F6 numarası ile alınmış D enerji performans sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İdari Bina / Kamu	Veriliş Tarihi: 11.11.2019	
İşpat Raporu Tarihi: 13.6.1979	Geçerlilik Tarihi: 11.11.2029	
Tadilat Tarihi:	Performans Sınıfı: D	
Toplam Alan: 2.168,26	Emisyon Sınıfı: D	
Ada/Parsel/Pafta: 2158 / 52 / 309		
UAVT Bina No: 271085845		
Adı: MECİDİYEKÖY Binası		
Adresi: MECİDİYEKÖY MAH. BÜYÜKDERE CAD. NO: 83 ŞİŞLİ/İSTANBUL		

Sahibi/İsminin Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



SİTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENERGİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birimi (kWh/yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birimi (kWh/yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	274.146,08	182,86	0,00	0,00	D
Isınma	164.878,73	106,06	0,00	0,00	D
Sıhhi Sıcak Su	58.751,76	39,19	0,00	0,00	C
Soğutma	8.889,39	5,93	0,00	0,00	B
Havalandırma	1.470,07	0,98			B
Aydınlatma	40.156,13	26,78			F
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M29348933A1F6	Adı Soyadı: İSMAIL CALAYIR	
Veriliş Tarihi: 11.11.2019	Firması: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 11.11.2029	Sertifika No: Stu-34-0065	
İptal Edilen EKB No:	İmza: M. DAN. HİZM. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Orta Mahalle Sok. No: 2 Tarlabaşı Plaza K: 1 D: 17 Kat: 17/17 ŞİŞLİ/İSTANBUL, Tel: 0212 280 44 11 Pbx: 0212 280 44 11 Fax: 0212 280 44 11	






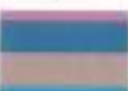



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	12	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,46	LEJANT:	■ Dış Çıplak Bölge	■ Dış İç Bölge	■ Toprak
Bodrum Kat Adedi:	2	Keten Ağırlıklı U Değeri:	3,44	■ Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları			
Ortalama Kat Yüksekliği (m):	2,97	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,44	■ Beton Yapı Elemanı			
Toplam Bina Alanı (m ²):	2.168,26	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,54	■ Doğal Taşlar			
İklimlendirilen Alan (m ²):	1.499,23	Konakal Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	3,09	■ Dökme Malzemeler (Hava kurusunda, üzeri örtülü)			
Net Alan (m ²):	1.351,81	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,52	■ Kâğıt Duvarlar (Harç fugalan-derzleri dahil)			
Toplam Zon Adedi:	45	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,70	■ Isı Yalıtım Malzemeleri			
İklimlendirilen Zon Adedi:	18	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00				

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı (m ²): 1.392,88			
Tipi:	Dolgu Duvar		
Alanı (m ²):	1.392,88		
U Değeri:	1,46		
Kalınlığı (m):	0,02 / 0,20 / 0,02		
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı (m ²): 385,34			
Tipi:	Kolon/Şarjme		
Alanı (m ²):	319,11		
U Değeri:	3,44		
Kalınlığı (m):	0,02 / 0,20 / 0,02		
Tipi:	Kiriş		
Alanı (m ²):	66,23		
U Değeri:	3,44		
Kalınlığı (m):	0,02 / 0,20 / 0,02		
Toplam Döşeme Alanı (m ²): 193,51			
Tipi:	Temel		
Alanı (m ²):	193,51		
U Değeri:	0,54		
Kalınlığı (m):	0,02 / 0,03 / 0,10 / 0,20 / 0,30 / 0		
Tipi:	Konakal		
Alanı (m ²):	2,13		
U Değeri:	3,09		
Kalınlığı (m):	0,02 / 0,03 / 0,12 / 0,02		
Toplam Çatı Alanı (m ²): 195,63			
Tipi:	Kırma		
Alanı (m ²):	185,91		
U Değeri:	0,36		
Kalınlığı (m):	0,10 / 0,12 / 0,02		
Tipi:	Teras		
Alanı (m ²):	8,24		
U Değeri:	3,53		
Kalınlığı (m):	0,02 / 0,03 / 0,12 / 0,02		
Toplam Pencere Alanı (m ²): 213,95			
Tipi:	Yalıtım Camları (Renksiz reflektif kaplamalı) (8+16mm Hava+6)		
Alanı (m ²):	213,95		
Tipi:	PVC Çerçeve		
Alanı (m ²):	213,95		

Belgenin	Belge Düzenleyemin	Kare Kod
Numarası:	M2934893A1F6	
Veriliş Tarihi:	11.11.2019	
Son Geçerlilik Tarihi:	11.11.2029	
İptal Edilen EKB No:		
Adı Soyadı:	İSMAIL CALAYIR	
Firma:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Sertifika No:	Sn-34-0065	
İmza:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Orta Mahalle 2/200 Cad. No: 2 Tandoz Plaza K:1 D:17 Kat:17/1702021 Tel: 0216 280 44 11 Pbx: 0216 280 037 1091 Tlx: Sic. No: 827985	



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER

 İkmal Edilen Zon Adedi: **18**

Binanın Isıtma Sistemi

Sıcak Su Sistemi

 Bağlı Zon Adedi: **18**
 Sistemin Konumu: **Merkezi**
 Sistemin Tipi: **Yoğuşmalı Kazanlar**
 Sistemin Gücü (kW): **240**
 Yakıt Tipi: **Doğal Gaz**
 Güneş Enerjisi Katkısı: **Yok**
2
Merkezi
Yoğuşmalı Kazanlar
240
Doğal Gaz
Yok

Binanın Soğutma Sistemi

Havalandırma Sistemi

 Bağlı Zon Adedi: **17**
 Sistemin Konumu: **Merkezi**
 Sistemin Tipi: **Hava Soğutmalı**
 Sistemin Gücü (kW): **180**
1
Merkezi
Hava Soğutmalı
1

 Bağlı Zon Adedi: **17**
 Sistemin Tipi: **Desleme ve Egzoz Havalandırma**
 İki Eşanjörlü: **Yok**

Aydınlatma Sistemi

 En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi:
A Çıplak - 50
 Toplam Aydınlatma Gücü (kW): **24.736,00**
 Toplam Aydınlatma Lümeni: **1.353.320,00**

 En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi:
Fluoresan (18 W) (1170 lümen) 856
Kompakt Fluoresan (18 W) (1100 lümen) 112
Fluoresan (36 W) (2800 lümen) 112

Kojen Sistemi Üretilen Enerji

Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji

 Isı Geri Kazanımı (kW): **0,00**
 Elektrik Güç Çıktısı (kW): **0**
 Isıl Güç Çıktısı (kW): **0**
 Yakıt Tüketimi (kW): **0**
 Yakıt Tipi:

 PV Güç (kW): **0**
 Alan (m²): **0**

TAVSİYELER / AÇIKLAMALAR

Kısaca renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M29349933A1F6	Adı Soyadı:	İSMAIL CALAYIR	
Veriliş Tarihi:	11.11.2019	Firması:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi:	11.11.2029	Sertifika No:	Szu-34-0065	
İptal Edilen EKB No:		İmza:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE İZAN. HİZM. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Özgü Mahallesi / Kara Cad. No: 2 / Ümitler Plaza K: 1 D: 11 / Beşiktaş / İSTANBUL / Tel: 0212 309 44 11 Mesul Müdür: İsmail Çalayırlı / Sic. No: 827565	

34/191/2

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: Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi No: 83 Şişli/İstanbul

Taşınmaz, İstanbul ilinin Şişli ilçesinde konumlanmıştır. Şişli ilçesi, doğusunda Beşiktaş, kuzeyinde ve batısında Kağıthane, güneyinde ise Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. Şişli, İstanbul'un iki yakasını bağlayan köprülerin bağlantı yollarına, Büyükdere Caddesine ve Barbaros Bulvarına olan yakınlığı sebebiyle şehir içi ulaşım bakımından çok büyük bir öneme sahiptir. İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olmasıyla öne çıkan Şişli ilçesinde, modern ticaret alanları ve kültür sanat faaliyetlerinin gerçekleştirildiği birçok kullanım mevcuttur.

Taşınmazın konumlu olduğu Mecidiyeköy Mahallesi, Şişli ile Esentepe semtleri arasında ve Büyükdere Caddesi'nin iki yanında, ağırlıklı olarak kuzey kesiminde yer alır. Bölge kentin en yoğun konut, iş ve trafik merkezlerinden biridir.

Taşınmaz konum itibarıyla İstanbul 1. Çevreyolu, Büyükdere Caddesi, M2 Yenikapı-Hacıosman metro hattı, M7 Mecidiyeköy-Mahmutbey metro hattı ve Beyliksüzü-Söğütlüçeşme metrobüs hattının kesişim noktası olduğu için şehir içi ulaşımında çok büyük bir öneme sahip olmakla birlikte, ulaşım bakımından oldukça erişilebilir bir bölgedir. Bu bölge yoğun yaya ve araç trafiğinin yaşandığı bir yerdir. Taşınmazın konumlu olduğu bölgeye özel araç ile ulaşım da kolaylıkla sağlanabilmekte olup gün içerisinde yoğun trafik bölgesi olması ve park sorunu sebebiyle çok fazla tercih edilmemektedir.



Taşınmazın bulunduğu mevkiide çok sayıda iş ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Bunlardan bazıları Trump Tower AVM, Profilo AVM, Astroia AVM, Cevahir AVM, Torun Center binalarıdır.

Taşınmaz, Yenikapı-Haciosman metro hattı üzerinde yer alan Mecidiyeköy durağına ve Beylikdüzü-Söğütlüçeşme metrobüs hattı üzerinde yer alan Mecidiyeköy duraklarına yürüme mesafesinde yer almaktadır. Ayrıca Mecidiyeköy meydana yer alan otobüs duraklarına da oldukça yakın konumdadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	6,9 km
Avrasya Tüneli	14 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	4,3 km
İstanbul Havalimanı	38 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	40 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, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada, 52 no.lu parsel üzerinde yer alan "Altında Banka Olan Kargir Apartman" vasıflı gayrimenkuldür. Taşınmazın yer aldığı parsel topografik yapısı bakımından düze yakındır. Parsel düzgün olmayan bir geometrik forma sahip olup yaklaşık olarak dikdörtgene yakın bir formdadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 2158 ada, 52 parsel no.lu gayrimenkul 265,20 m² yüz ölçümüne sahiptir ve üzerinde değerlemeye konu 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 8 normal kattan oluşan bina bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Ziraat GYO mülkiyetinde ve Ziraat Bankası Mecidiyeköy Şubesi, Ziraat Portföy ve Ziraat GSYO kullanımındadır.

Taşınmazın zemin katında 2 adet bina girişi bulunmaktadır. Büyükdere Caddesi'ne cepheli olan bölümden Ziraat Portföy ve Ziraat GSYO kullanımında olan bina bölümüne giriş sağlanmakta iken Raşit Rıza Sokak'a cepheli olan kısımdan ise Ziraat Bankası Mecidiyeköy Şubesi'ne giriş sağlanmaktadır.

Söz konusu banka şubesinin girişi zemin kattan sağlanmakta olup binanın 2. bodrum katında banka şubesine ait kazan dairesi, teknik hacim alanları ve arşiv alanları bulunmakta ve 1. bodrum katta ise kasa ve arşiv odaları ile birlikte mescit, çay ocağı ve WC'ler bulunmaktadır. Binaya girişin sağlandığı zemin katta bankaya ait bekleme alanları, vezne bankoları, atm odası ve personel ofis alanları bulunmaktadır. Binanın asma ve 1. katında ise bankanın bireysel müşteri temsilcilerine ait alanlar, bekleme alanları, müdür odası ve toplantı odaları yer almaktadır. Asma kat ve 1. katta ihtiyaç dahilinde camekanlarla ve alçıpanla bölmelendirilerek kullanılan ofis birimleri ve odalar yer almaktadır.

Binanın Ziraat Portföy ve Ziraat GSYO tarafından kullanılmakta olan bölümüne giriş bina zemininden olup, bu alanda yalnızca güvenlik bankosu bulunmaktadır. Binanın bu bölümünde üst katlara ulaşım için merdiven ile asma kat kotuna ulaşıldıktan sonra asansör veya merdiven ile binanın üst katlarına ulaşım sağlanmaktadır. Binanın bu bölümünde 2., 3., 4., 5., ve 6. katlar Ziraat Portföy'ün kullanımında iken 7., ve 8. Katlar Ziraat GSYO kullanımındadır. Bu katlarda da banka şubesinin asma ve 1. normal katında olduğu gibi camekanlar ve alçıpan ile bölünmüş ofis birimleri yer almaktadır. Yapılan bölünmeler basit tadilat ile eski haline kolayca dönüştürülebilir niteliktedir.

Binadaki fonksiyonel ve alansal dağılımlar aşağıdaki gibidir:

Kat	Kullanımı	Yasa ve Mevcut Alan (m ²)
2. Bodrum Kat	Ziraat Bankası Mecidiyeköy Şubesi	190,00
1. Bodrum Kat		190,00
Zemin Kat		190,00
Asma Kat		140,00
1. Normal Kat	Ziraat Portföy	190,00
2. Normal Kat		190,00
3. Normal Kat		190,00
4. Normal Kat		190,00
5. Normal Kat		190,00
6. Normal Kat		190,00
7. Normal Kat	Ziraat GSYO	190,00
8. Normal Kat		190,00
TOPLAM		2.230,00

Bina altyapısı tamamlanmış bir bölgede bulunmaktadır. Binanın Ziraat Portföy ve GSYO tarafından kullanılan bölümünde 1 adet asansör bulunmaktadır. Binada ayrıca 1 adet yangın merdiveni de bulunmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	12 kat (2 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 8 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.230 m ² (Yasal ve mevcut durumda)
Yaşı	48 (Yapı muayene raporuna göre)
Dış Cephe	Kısmen granit, kısmen sıva
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	1 Adet Mevcut (Portföy ve GSYO katlarında)
Yangın Merdiveni	Mevcut
Diğer	Yangın tüpü, dolabı ve butonu

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

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Banka şubesi, ofisler
Alanı	2.230 m ² (Yasal ve mevcut durumda)
Zemin	Kısmen halıflex, ortak alanlarda granit, ıslak hacimlerde seramik
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 2.167 m² alanlı 15.04.1970 tarihli ve 190 sayılı "Onaylı Mimari Proje", 2.167 m² alanlı 12.06.1974 tarih ve 2724 sayılı "Onaylı Mimari Tadilat Projesi", 13.06.1970 tarih 4059 sayılı ve 17.07.1974 tarih ve 3874 sayılı "Yapı Ruhsat"ları ve 23.07.1974 tarihli "Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu" bulunmaktadır.

Taşınmaz, iskanlı olup yasal süreçlerini tamamlamıştır. Yerinde yapılan incelemelerde açık ve kapalı ofislerin bulunduğu alanlar kullanım ihtiyaçlarına göre demonte edilebilir alüminyum ve camekanlar ile bölünerek kullanılmaktadır. Yapılan uygulamalar basit tadilat ile geri dönüştürülebilir niteliktedir.

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 basit değişiklikleri geri dönüştürülebilir nitelikte olup alansal bazlı bir aykırılık söz konusu olmadığından, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgeye metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Taşınmaz konum itibari ile Maslak-Zincirlikuyu-Beşiktaş-Mecidiyeköy gibi önemli merkezi bölgelerin ortasında konumlu olup D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'ne oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölge merkezi iş alanının en önemli akslarından olan Büyükdere Caddesi'ne cephelidir.
- Taşınmaz halihazırda T.C. Ziraat Bankası A.Ş. kullanımındadır.
- Taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumludur ve yasal süreçlerini tamamlamıştır.
- Taşınmazın yakın çevresi, işyeri, mağaza, otel ve konut ağırlıklı bir yapılaşmaya sahiptir.
- Taşınmaz oldukça bakımlı vaziyettedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz yapı muayene ve kullanma izni raporuna göre 48 yıllıktır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede gün içerisinde özel araçlar için otopark sıkıntısı yaşanabilmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede trafik yoğunluğu yüksek olup özel araçla ulaşım açısından olumsuz bir durum teşkil edebilmektedir

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz ticari yönden aktif ve bilinirliği yüksek yapıların bulunduğu bir bölgede yer almaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- 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 yaşanmaktadır.
- 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 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 bilgilili 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 "Altında Banka Olan Kargir Apartman" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın cins tahsisli tapuya 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	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Resethane Group 0 (532) 311 92 32	Merkez Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	860	40.000.000	46.512	<ul style="list-style-type: none"> * Bomonti'de tekstil firmalarının olduğu bölgede konumludur. * Taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumda yer almaktadır. * -2 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşmakta olup bodrum katlar yaklaşık 115 m² ve herbir normal kat yaklaşık 90 m² den oluşmaktadır. * Kapalı alan olarak taşınmaza göre küçüktür. * İnşai kalitesi yüksektir ve iç mekan tadilat gereksinimi bulunmamaktadır. * 10-15 yıllık bir binadır. * Pazarlık payı vardır.
2	Erkan Group Etiler 0 (533) 417 63 03	Gayrettepe Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	4.000	110.000.000	27.500	<ul style="list-style-type: none"> * Gayretepe mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * 1 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşmaktadır. * Her katı 500 m²'dir. * İnşai kalitesi taşınmaza kıyasla düşüktür. * Kapalı alan olarak taşınmaza göre büyüktür. * 20-25 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.
3	Laciver Proje 0 (543) 271 58 02	Esentepe Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	10.000	300.000.000	30.000	<ul style="list-style-type: none"> * Esentepe mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdadır. * 3 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşmaktadır. * Her katı 1.000 m²'dir. * İnşai kalitesi yüksektir ve iç mekan tadilat gereksinimi bulunmamaktadır. * Kapalı alan olarak taşınmaza göre büyüktür. * 138 araçlık kapalı otoparkı bulunmaktadır. * 10-15 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
4	Kale Gayrimenkul 0 (532) 484 22 37	Esentepe Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	3.000	100.000.000	33.333	* Esentepe mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdadır. * 3 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşmaktadır. * Her katı 300 m ² 'dir. * İnşai kalitesi yüksektir ve iç mekan tadilat gereksinimi bulunmamaktadır. * Kapalı alan olarak taşınmaza göre büyüktür. * 138 araçlık kapalı otoparkı bulunmaktadır. * 5-10 yıllık binadır. * 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 ve bununla birlikte söz konusu binanın birim satış değerinin 25.000-26.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Yapılan araştırmalarda, bölgede konumlu taşınmazlar için istenen bedellerin genel olarak yüksek olmasından ve arz fazlalığından dolayı satışların oldukça yavaş gerçekleştiği, istenen satış bedellerinde ise ciddi pazarlık payları olduğu görülmüştür.

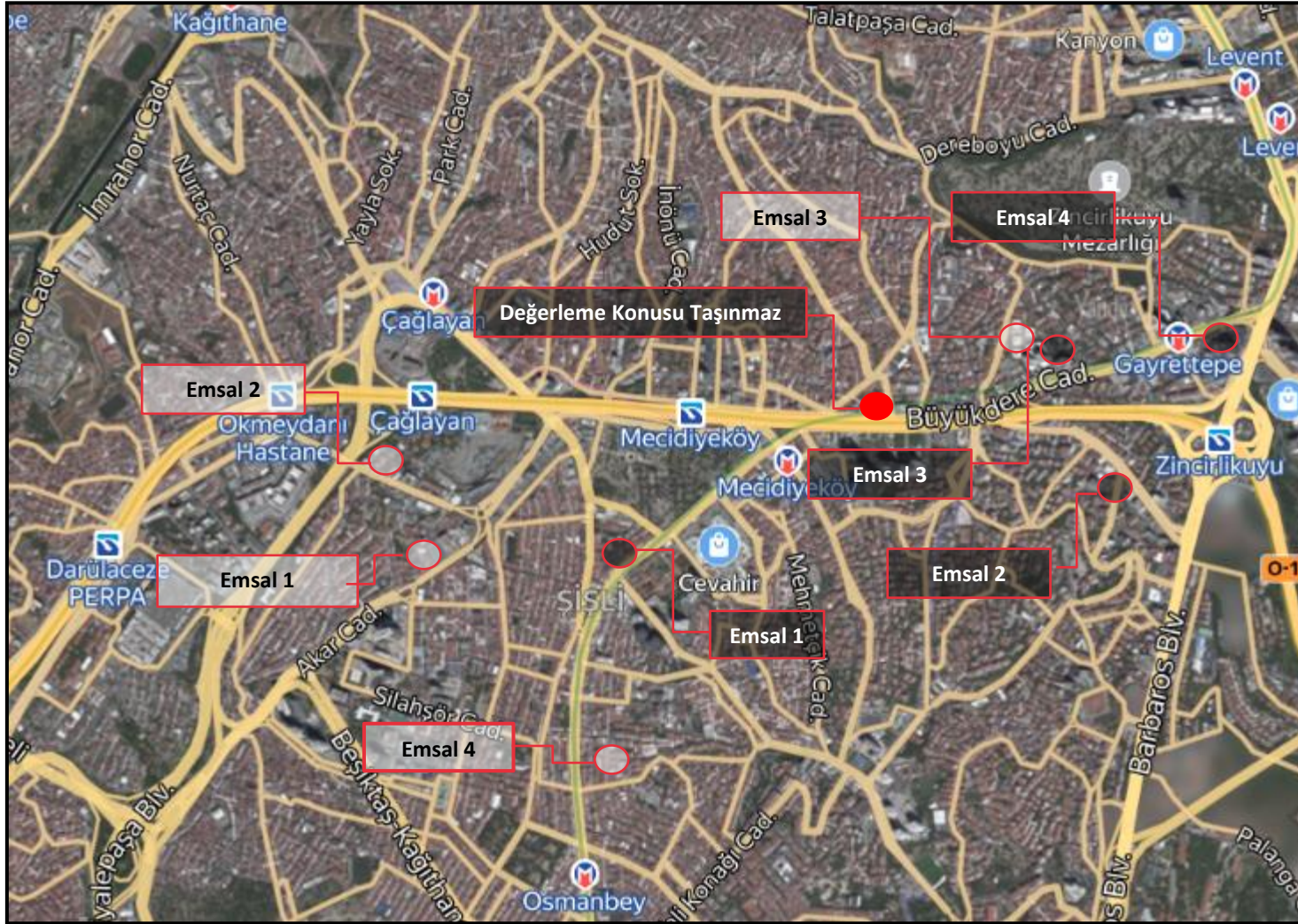
Bina Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Ayhan Aydın Emlak 0 (536) 652 09 69	Merkez Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	1.300	250.000	192	<ul style="list-style-type: none"> * Merkez mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdur. * 1 bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmaktadır. * Bodrum ve zemin katlar 250'şer m² ve herbir normal kat 200'er m²'dir. * Kapalı alan olarak taşınmaza göre küçüktür. * Binanın içi restore edilmiştir. * 15-20 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.
2	Sinerji Gayrimenkul 0 (532) 761 12 82	Merkez Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	3.500	430.000	123	<ul style="list-style-type: none"> * Merkez mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmazla benzer avantajlara sahip konumdur. * 3 bodrum, zemin, 6 normal kattan oluşmaktadır. * Her katı 350 m²'dir. * Kapalı alan olarak taşınmaza göre büyüktür. * Tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. * 10-15 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.
3	Laciver Proje 0 (543) 271 58 02	Esentepe Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	10.000	1.500.000	150	<ul style="list-style-type: none"> * Esentepe mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdur. * 3 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşmaktadır. * Her katı 1.000 m²'dir. * İnşai kalitesi yüksektir ve iç mekan tadilat gereksinimi bulunmamaktadır. * Kapalı alan olarak taşınmaza göre büyüktür. * 138 araçlık kapalı otoparkı bulunmaktadır. * 10-15 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.
4	Remax Focus 0 (532) 698 34 91	Meşrutiyet Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	2.100	340.000	162	<ul style="list-style-type: none"> * Meşrutiyet mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdur. * 1 bodrum, zemin, 8 normal kattan oluşmaktadır. * Her katı 210 m²'dir. * Kapalı alan olarak taşınmaza göre küçüktür. * Tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. * 15-20 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki binaların kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte söz konusu binanın birim kira değerinin 130-135-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



* Siyah ile gösterilenler satılık emsalleri, gri ile gösterilenler kiralık emsalleri ifade etmektedir.

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	Süleymanoğlu Gayrimenkul 0 (535) 432 81 63	Merkez Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	200	9.850.000	49.250	<ul style="list-style-type: none"> * Merkez mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmazla benzer avantajlara sahip konumdadır. * Zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. * Her katı 100 m²'dir. * Yeni yapılmış sıfır binadır. * Zemin kat bedeli 55.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı vardır.
2	Remax Müjde 0 (554) 166 56 00	Gayrettepe Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	290	11.200.000	38.621	<ul style="list-style-type: none"> * Gayretepe mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * Zemin kat ve 1 asma kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. * Asma kat 50 m² ve diğer her bir katı 120 m²'dir. * İnşai kalitesi taşınmaza kıyasla düşüktür. * Zemin kat bedeli 55.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * 30+ yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.
3	Remax Pier 0 (552) 364 21 47	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	100	4.500.000	45.000	<ul style="list-style-type: none"> * Konum olarak taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer almakta olup taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır. * Zemin kat kattan oluşmaktadır. * İç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. * 30+ yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkanların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, katlarının dağılımına, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte söz konusu gayrimenkulün Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olması dikkate alınarak dükkan olarak kullanılan 2.bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 1.normal kattan oluşan alanların ortalama birim satış değerinin 35.000-36.000.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

- Yapılan araştırmalarda, bölgede konumlu taşınmazlar için istenen bedellerin genel olarak yüksek olmasından ve arz fazlalığından dolayı satışların oldukça yavaş gerçekleştiği, istenen satış bedellerinde ise ciddi pazarlık payları olduğu görülmüştür.

Dükkan Emsalleri / Kira

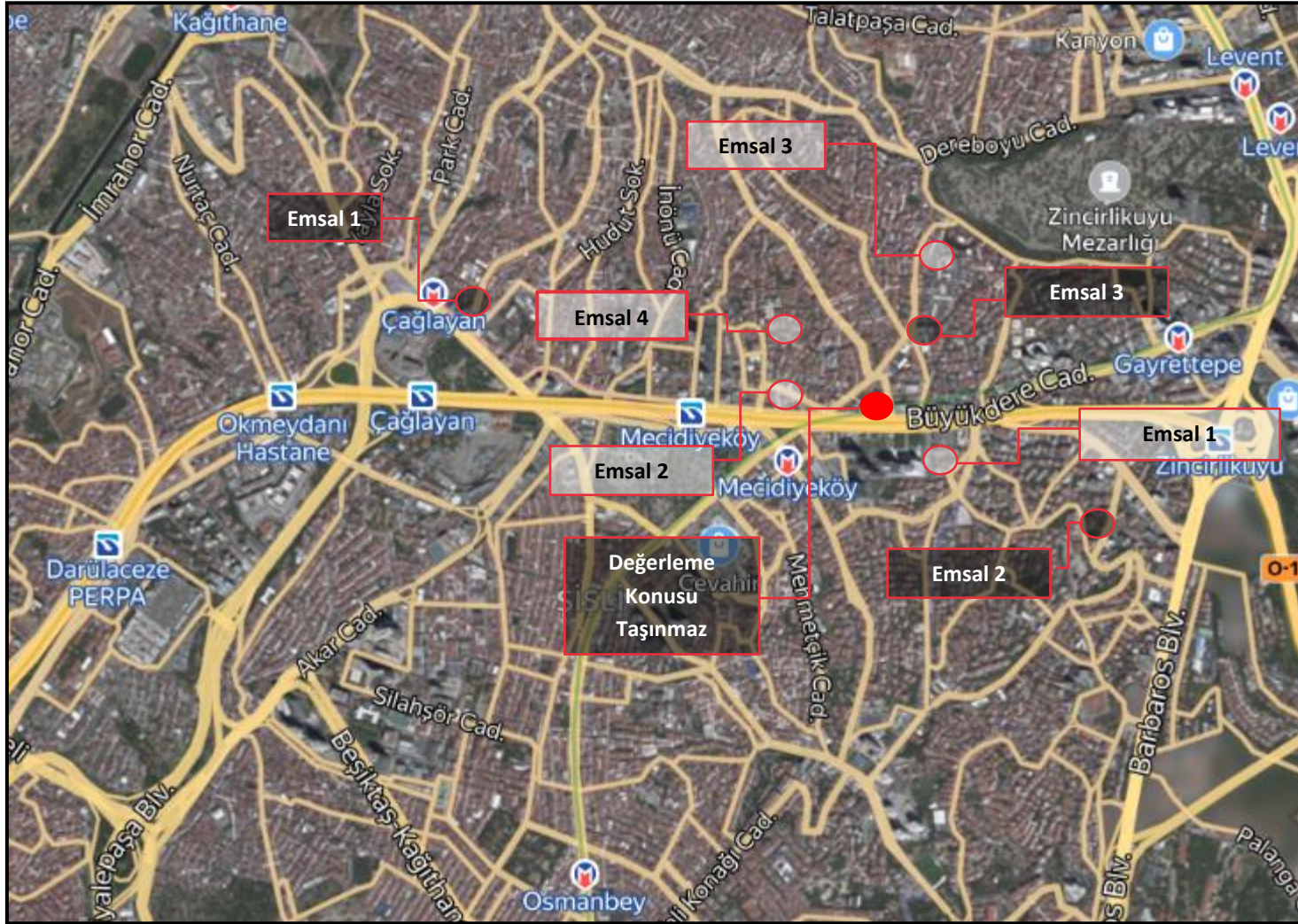
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kiralık Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/ay/m ²)	
1	Space Gayrimenkul 0 (532) 741 67 11	Gayrettepe Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	440	110.000	250	<ul style="list-style-type: none"> * Gayrettepe mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdur. * Zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. * Her katı 220 m²'dir. * İç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. * Zemin kat kirası yaklaşık 300 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. * 10-15 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.
2	Redstone Prime 0 (536) 988 47 17	Mecidiyeköy Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	250	39.500	158	<ul style="list-style-type: none"> * Mecidiyeköy mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdur. * Zemin kat ve 1 asma kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. * Asma kat 30 m² ve diğer her bir katı 110 m²'dir. * İç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. * Zemin kat kirası yaklaşık 270 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. * 10-15 yıllık binadır. * Yakın zamanda 37.500 TL/ay teklif almıştır.
3	Remax Konspet 0 (532) 761 52 76	Gülbahar Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	100	15.000	150	<ul style="list-style-type: none"> * Gülbahar mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdur. * İç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. * 30+ yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kiralık Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Hb Garage 0 (533) 283 21 21	Mecidiyeköy Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	525	75.000	143	* Mecidiyeköy mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmazla benzer avantajlara sahip konumdadır. * Zemin kat ve 1 asma kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. * Asma kat 85 m ² ve diğer her bir katı 220 m ² 'dir. * İç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. * Zemin kat kirası yaklaşık 220 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır. * 5-10 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkanların kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, katlarının dağılımına, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte söz konusu gayrimenkulün Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olması dikkate alınarak dükkan olarak kullanılan 2.bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 1.normal kattan oluşan alanların ortalama birim kira değerinin 165-170.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



* Siyah ile gösterilenler satılık emsalleri, gri ile gösterilenler kiralık emsalleri ifade etmektedir.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Remax Time 0 (552) 745 49 43	Mecidiyeköy Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	50	1.200.000	24.000	* Mecidiyeköy mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdur. * Bir pasajın giriş katında konumludur. * İç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. * 25-30 yıllık binadır. * Yakın zamanda 1.100.000 TL teklif almıştır.
2	Garage İstanbul Gayrimenkul 0 (532) 410 69 57	Mecidiyeköy Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	40	850.000	21.250	* Mecidiyeköy mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdur. * 2. katta konumludur. * İç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. * 25-30 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.
3	Garage İstanbul Gayrimenkul 0 (532) 410 69 57	Mecidiyeköy Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	40	795.000	19.875	* Mecidiyeköy mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdur. * 5. katta konumludur. * İç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. * 30+ yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofislerin satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, katlarının dağılımına, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte söz konusu gayrimenkulün Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olması dikkate alınarak ofis olarak kullanılan alanların ortalama birim satış değerinin 17.000-18.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Yapılan araştırmalarda, bölgede konumlu taşınmazlar için istenen bedellerin genel olarak yüksek olmasından ve arz fazlalığından dolayı satışların oldukça yavaş gerçekleştiği, istenen satış bedellerinde ise ciddi pazarlık payları olduğu görülmüştür.

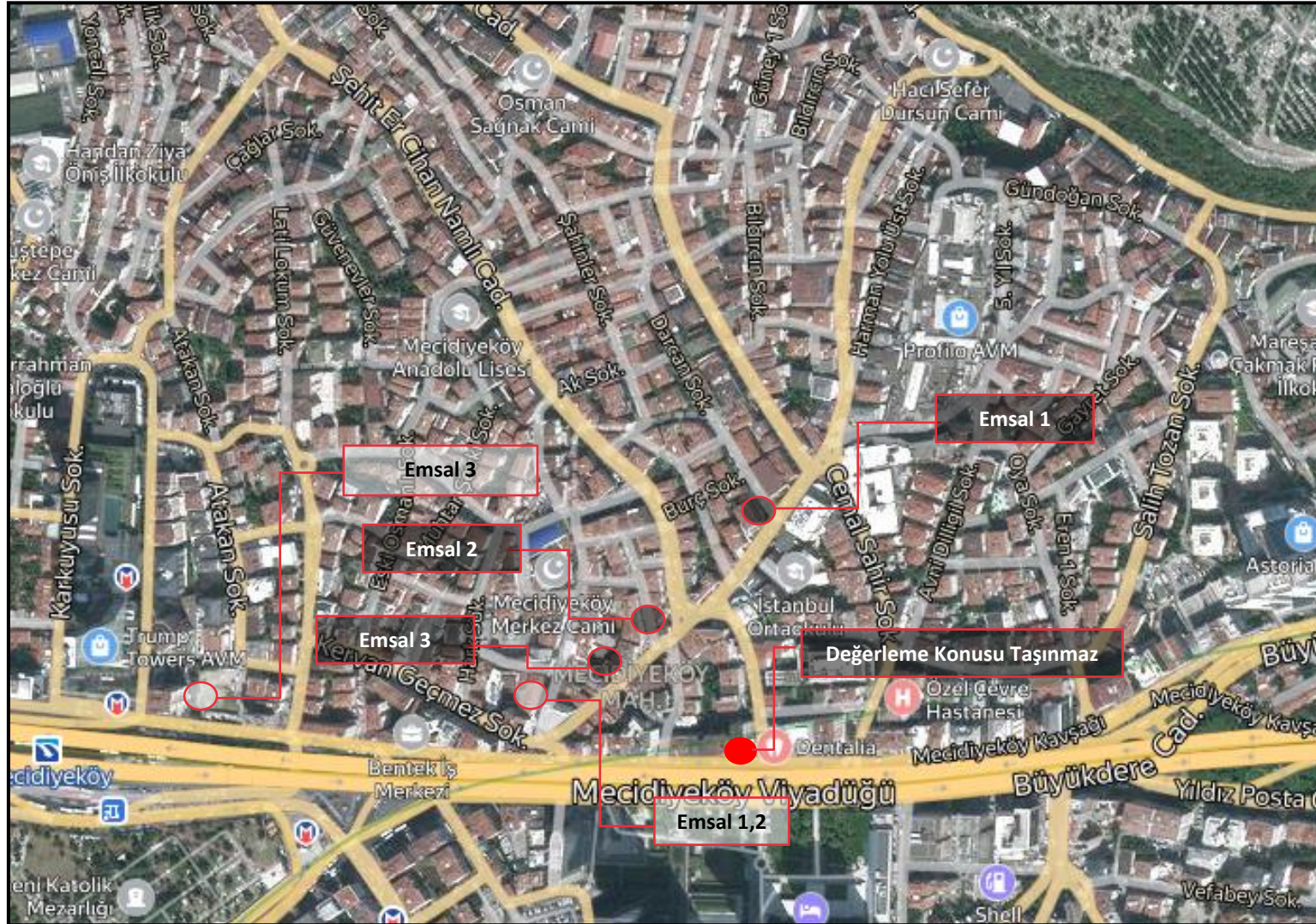
Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/ay/m ²)	
1	Lacivert Proje 0 (531) 219 77 40	Mecidiyeköy Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	400	50.000	125,00	* Mecidiyeköy mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdur. * 1. katta konumludur. * İç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. * 20-25 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.
2	Mk Gayrimenkul 0 (532) 648 18 23	Mecidiyeköy Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	450	50.000	111,11	* Mecidiyeköy mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdur. * 1. katta konumludur. * İç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. * 20-25 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.
3	Garage İstanbul Gayrimenkul 0 (532) 410 69 57	Mecidiyeköy Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	180	20.000	111,11	* Mecidiyeköy mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdur. * 2. katta konumludur. * İç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. * 20-25 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofislerin kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, katlarının dağılımına, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte söz konusu gayrimenkulün Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olması dikkate alınarak ofis olarak kullanılan alanların ortalama birim kira değerinin 95-100.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



* Siyah ile gösterilenler satılık emsalleri, gri ile gösterilenler kiralık emsalleri ifade etmektedir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA SATIŞ)

		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		46.512	27.500	30.000	33.333
	Pazarlık Payı		-30%	-15%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		-10%	0%	-5%	-5%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		3%	5%	-5%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi		-10%	-4%	-10%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı		-7%	7%	15%	3%
	Konfor Koşulları		0%	0%	0%	0%
		Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	25.200	25.245	25.650	25.080

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA KİRA)

		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		192,3	122,9	150,0	161,9
	Pazarlık Payı		-10%	-5%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		-5%	1%	-5%	-3%
	Bina Yaşı/Kalitesi		-12%	7%	-10%	-3%
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı		-5%	5%	15%	-1%
	Konfor Koşulları		0%	0%	0%	0%
		Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²/ay)	135	132	135	136

✓ 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			
Parsel No.	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
2152 ada 58 parsel	2.230,00	25.500	56.865.000
TOPLAM DEĞERİ			56.865.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			56.850.000

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

- Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu 70 m² alanlı ofis 1.225.000 TL bedelle satılık olup mülkün mevcutta 7.000 TL/ay kira geliri mevcuttur. (Garage İstanbul Gayrimenkul, 0 (532) 410 69 57)

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 7.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.225.000 \text{ TL} = 0,069$$

- Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu 200 m² dükkân 7.000.000 TL satılık olup mülkün mevcutta 35.000 TL/ay kira getirisi bulunmaktadır. (Süleymanoğlu Gayrimenkul, 0 (535) 432 81 63)

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 35.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 7.000.000 \text{ TL} = 0,060$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; ofis için 95-100 TL/m²/ay, dükkân için 165-170 TL/m²/ay için olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,50 kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Parsel No.	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
2152 ada 58 parsel	2.230,00	135	301.050	6,50%	55.578.462
TOPLAM DEĞERİ					55.578.462
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					55.580.000

BİNANIN KAT BAZINDA KİRA DEĞERİ				
Kat	Kullanımı	Alan (m²)	Birim Değeri (TL/m²/ay)	Kira Değeri (TL/ay)
2. Bodrum Kat	Kazan dairesi, teknik hacimler, arşiv	190,00	65,00	12.350,00
1. Bodrum Kat	Kasa odaları, arşiv, mutfak, WC	190,00	75,00	14.250,00
Zemin Kat	Bekleme alanı, vezne, personel odaları	190,00	320,00	60.800,00
Asma Kat	Müşteri temsilcisi birimleri	140,00	260,00	36.400,00
1. Normal Kat	Müşteri temsilcisi birimleri, müdür odası	190,00	250,00	47.500,00
2. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	95,00	18.050,00
3. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	95,00	18.050,00
4. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	96,00	18.240,00
5. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	96,00	18.240,00
6. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	99,00	18.810,00
7. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	99,00	18.810,00
8. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	100,00	19.000,00
TOPLAM YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ				300.000,00

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 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 “**Ticari**” amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için satış için % 18 KDV kiralama 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%

* 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.

** 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.

*** 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 Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 24.06.2006 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında” Ticaret + Konut Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur. Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 2.167 m² alanlı 15.04.1970 tarihli ve 190 sayılı “Onaylı Mimari Proje”, 2.167 m² alanlı 12.06.1974 tarih ve 2724 sayılı “Onaylı Mimari Tadilat Projesi”, 13.06.1970 tarih 4059 sayılı ve 17.07.1974 tarih ve 3874 sayılı “Yapı Ruhsat”ları ve 23.07.1974 tarihli “Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu” bulunmaktadır. Taşınmaz, iskanlı olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **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 “**Altında Banka olan Kargir Apartman**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince 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 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 takyidat 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

Değerlemeye konu taşınmaz, "Altında Banka Olan Kargir Apartman" nitelikli ana taşınmazdır.

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.

Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	56.850.000	3.040.335
Gelir Yaklaşımı	55.580.000	2.972.415

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.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlar ile benzer nitelikteki

