



Ziraat GYO A.Ş.

Gayrimenkul

Kargir Bina

Değerleme

Kadıköy / İstanbul

Raporu

2022REV641 / 27.12.2022



Ziraat GYO A.Ş

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

Sayın Ziraat GYO A.Ş,

Talebiniz doğrultusunda Kadıköy'de konumlu olan "**Kargir Bina**"nın pazar ve kira değerine yönelik **2022REV641** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 477,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 2.887,70 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri ve kira değerini 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)	83.745.000 TL	Seksenüçmilyonyediyüzkırkbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	98.819.100 TL	Doksansekizmilyonsekiyüzondokuzbinyüz-TL
Pazar Değeri (USD)*	4.478.678 USD	Dörtmilyondörtüzyetmişsekizbinaltıyüz yetmişsekiz-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	380.000 TL	Üçyüzseksenbin-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	410.400 TL	Dörtüzyonbindörtüyüz-TL
Pazar Kirası (USD)*	20.322 USD	Yirmibinüçyüzyirmiiki-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
Nur Sena ŞİMŞEK

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.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	48
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	50

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 Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	İlgili gayrimenkulün yıl sonu değerlemesine esas hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Osmanağa Mahallesi Rihtim Caddesi No:4 Kadıköy/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	477,50 m ²	
İMAR DURUMU	Raporun 3.4 bölümünde detaylı olarak verilmiştir.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: -	Yapım yılı: 2011
	Yol kotu üstü kat sayısı: 6	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: -	Asansör Kapasitesi: 1 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan, Ofis	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	2.887,70 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,5 (Bina için)	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	18,2 Yıl	
BİNA BİRİM DEĞERİ	29.000 TL/m ²	

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar ve Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	27.12.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	83.745.000.-TL	4.478.678.-USD
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	98.819.100-TL	
PAZAR KİRASI (KDV HARİÇ)	380.000.-TL	20.322.-USD
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	410.400.-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, 2022REV641 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada,1 parsel no.lu gayrimenkulün 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; ilgili gayrimenkulün yıl sonu değerlemesine esas hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Nur Sena ŞİMŞEK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 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, belirleyen 07.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada,1 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

Değerleme 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	2016A987	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	25.985.000
Rapor 2	18.12.2020	2020REV615	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	36.100.000
Rapor 3	12.11.2021	2021REV446	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	39.705.000

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

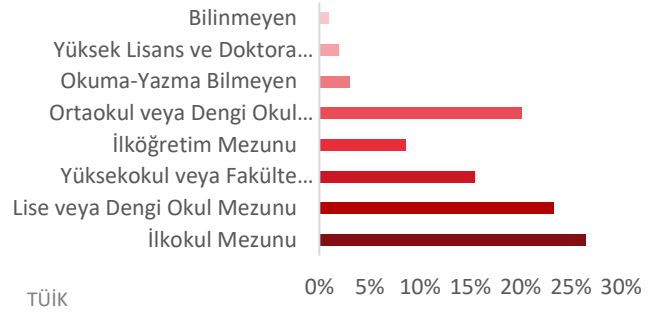
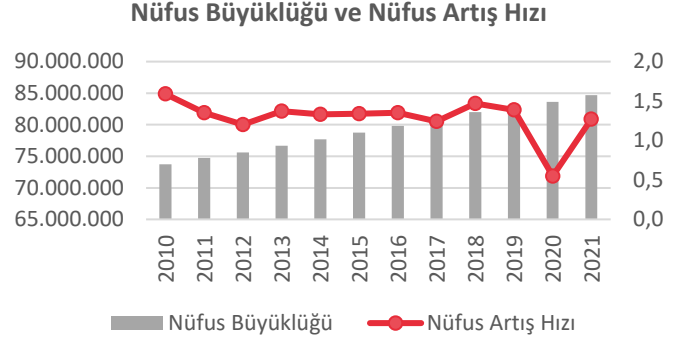
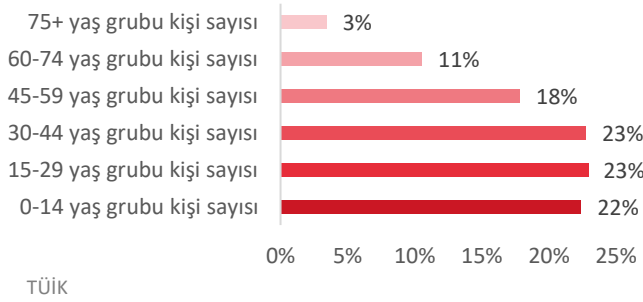
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

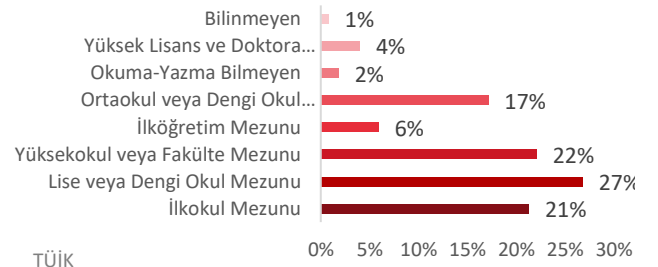
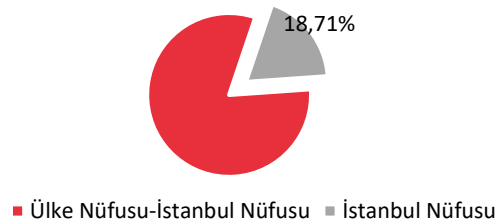
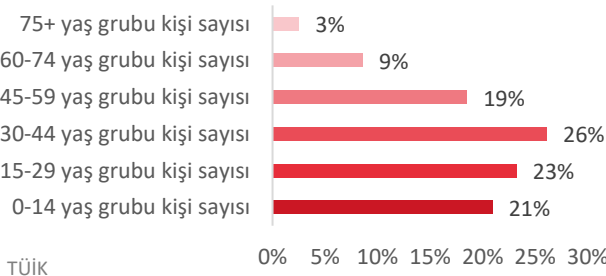
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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



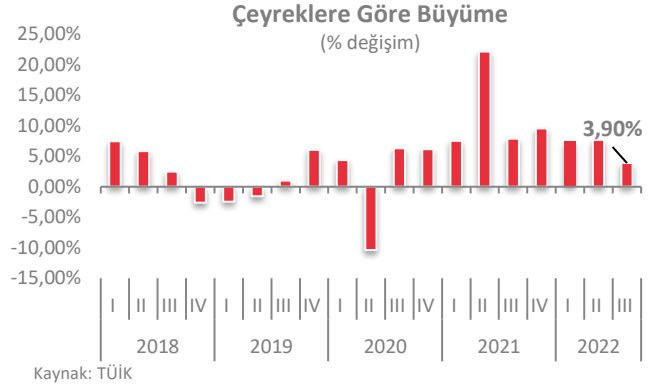
İstanbul

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.

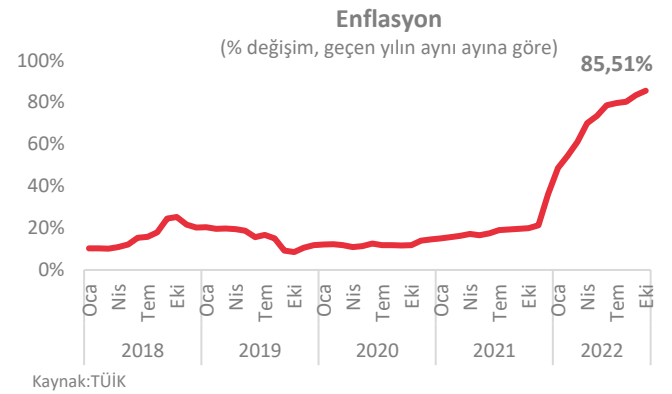


2.2 Ekonomik Veriler¹

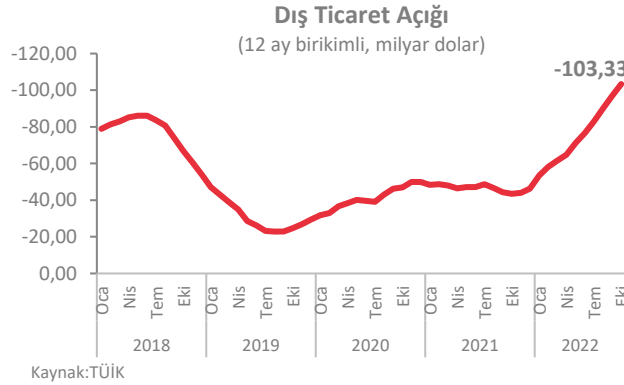
2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış 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	Kadıköy
Mahallesi	Osmanağa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	26
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Bina
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	477,50 m ²
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi V / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.12.2022 tarih, saat 10:15 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine 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 26.12.2022 tarih, saat 10.15 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen 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 resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

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

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

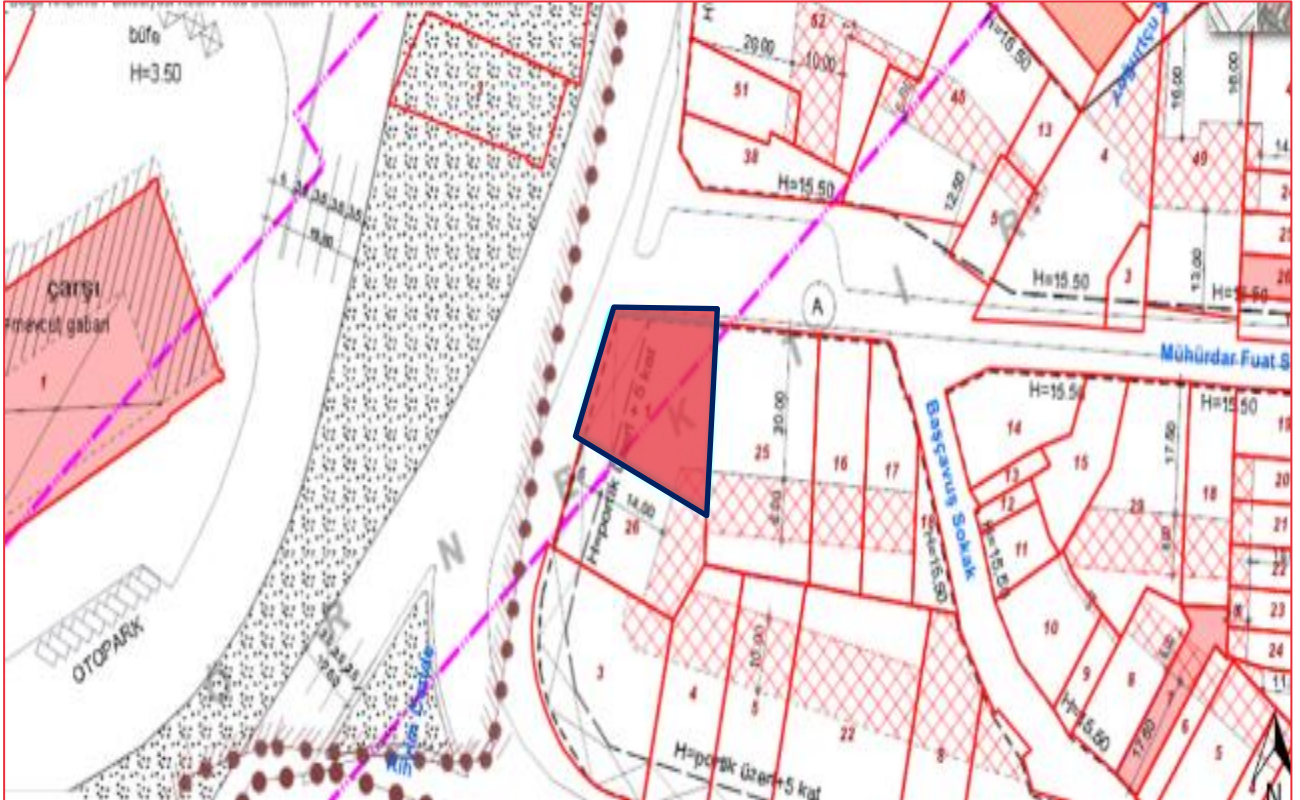
Plan Adı: 1/500 ölçekli "Rasimpaşa 1.Etap Planı"

Plan Onay Tarihi: 16.03.1971

Lejandı: Ticaret Alanı ve kısmen Yol Alanı

Yapılaşma şartları;

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



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

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

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

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

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

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



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



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

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

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

Konu taşınmaza ait kat bazında alansal tablo aşağıdaki gibidir.

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

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Bodrum kat + zemin kat + ara kat + 5 normal kat+ Makine katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.887,70 m ²
Yaşı	11
Dış Cephe	Cam Giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	1 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut Değil
Diğer	Yangın Algılama ve Spring Sistem, Güvenlik Sistemi

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✘ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

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 yansıtmaması 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 **“Kargir Bina”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmazlar maliyetleri dikkate alınarak el değiştirmede için **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Bina Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Class Gayrimenkul 532 224 27 15	Rasimpaşa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	650	24.000.000	36.923	<ul style="list-style-type: none"> * Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Rıhtım Caddesine oldukça yakın konumlu olup sokak arasında olması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Bodrum kat, zemin kat ve 4 kattan oluşmakta olup toplam 6 kattan oluşmaktadır. * Her katı 108'er m² alanlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Taşınmaza göre avantajlı inşai kalitededir. * Yeni bir binadır. * Zemin kat birim fiyatı 36.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı vardır.
2	Kw Boğaziçi 541 215 10 83	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	605	18.000.000	29.752	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça dezavantajlı konumdadır. * Bodrum+zemin+ 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. * İnşai kalitesi taşınmazla benzerdir. * İçi komple yenilenmiş olup otel olarak kullanılmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre kapalı alanı oldukça küçüktür. * Zemin kattaki birim fiyatı 30.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı vardır.
3	Leader Gayrimenkul Danışmanlık 505 412 73 67	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	515	11.750.000	22.816	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça dezavantajlı konumdadır. * Nüzhet Efendi sokakta konumludur. * Bodrum+zemin kat+ 6 kattan oluşmakta olup her kat 64 m² den oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Taşınmaza kıyasla oldukça niteliksiz bir binadır. * 35 yıllık bir binadır. * Zemin kat birim fiyatı 22.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Çelik Gayrimenkul 532 387 91 77	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	480	15.750.000	32.813	* Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Nakil Sokak'ta konumlu olup taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Zemin kat+ 4 kattan oluşmakta olup toplam 5 kattan oluşmaktadır. * Her katı 96'şar m ² alanlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Taşınmaza göre dezavantajlı inşai katededir. * 30-35 yıllık bir binadır. * Zemin kat birim fiyatı 28.000 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki binaların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın emsallere göre daha avantajlı bir lokasyonda yer alması, reklam kabiliyetinin ve bilinirliğinin daha avantajlı olması sebebiyle değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim satış değerinin 27.000-29.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Bina Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Remax Joker 543 255 72 98	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	1.000	125.000	125	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * Bodrum+zemin+ 5 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. * İnşai kalitesi taşınmaza göre oldukça dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre kapalı alanı küçüktür. * Zemin kattaki birim fiyatı 125 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı vardır.
2	Space Gayrimenkul 532 741 67 11	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	800	130.000	163	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazla benzer konumdadır., * Söğütlüçeşme Caddesi'nde konumludur. * Bodrum+zemin+ 6 normal kat+ teras kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre kapalı alanı küçüktür. * Zemin kattaki birim fiyatı 210 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı vardır.
3	Turyap Zirkon 532 060 32 23	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	300	50.000	167	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * Zemin+ 5 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre kapalı alanı küçüktür. * Zemin kattaki birim fiyatı 150 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı vardır.
4	Kw Boğaziçi 533 744 94 24	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	602	90.000	150	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * Bodrum+ zemin+ 4 normal+terasa kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. * İnşai kalitesi taşınmazla benzerdir. * Değerleme konusu taşınmaza göre kapalı alanı küçüktür. * Zemin kattaki birim fiyatı 240 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki binaların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın emsallere göre daha avantajlı bir lokasyonda yer alması, reklam kabiliyetinin ve bilinirliğinin daha avantajlı olması sebebiyle değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim kira değerinin 130-135-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis 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	Sahibinden	Rasimpaşa Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılmış/ Birkaç gün önce	36	830.000	23.056	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazla oldukça yakın konumludur. * Rıhtım Caddesi'ne yaklaşık 250 m mesafede sokak arasında konumludur. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 3.katta yer almaktadır. * 35-40 yıllık binada konumludur. * Manzara kabiliyeti taşınmaza göre dezavantajlıdır.
2	Gdr Gayrimenkul Danışmanlık 532 688 40 19	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	20	575.000	28.750	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazla oldukça yakın konumludur. * Reşit Efendi Sokak'ta konumludur. * İnşai kalitesi taşınmaza göre oldukça dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 2.katta yer almaktadır. * 25-30 yıllık binada konumludur. * Manzara kabiliyeti taşınmaza göre dezavantajlıdır.
3	Class Gayrimenkul Danışmanlık 532 224 27 15	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	260	6.000.000	23.077	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazla oldukça yakın konumludur. * Altın Çarşı'da konumludur. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 5.katta yer almaktadır. * 25-30 yıllık binada konumludur. * Manzara kabiliyeti taşınmaza göre dezavantajlıdır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Efes Emlak 535 772 83 34	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	18	500.000	27.778	* Değerleme konusu taşınmazla oldukça yakın konumludur. * Pasaj içerisinde konumludur. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 2.katta yer almaktadır. * 35-40 yıllık binada konumludur. * Manzara kabiliyeti taşınmaza göre dezavantajlıdır.
5	Remax Ahenk 532 354 70 88	Rasimpaşa Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	120	3.100.000	25.833	* Değerleme konusu taşınmazla oldukça yakın konumludur. * Rıhtım Caddesi'nde konumludur. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 4.katta yer almaktadır. * 35-40 yıllık binada konumludur. * Manzara kabiliyeti taşınmazla benzerdir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofislerin satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın emsallere göre daha avantajlı bir lokasyonda yer alması, reklam kabiliyetinin ve bilinirliğinin daha avantajlı olması sebebiyle değerlendirme konusu ofislerin birim satış değerlerinin 19.000-20.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir

Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Demir Emlak 532 292 75 87	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	100	9.000	90,00	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazla oldukça yakın konumludur. * Rıhtım Caddesi'ne yaklaşık 100 m mesafede sokak arasında konumludur. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 1.katta yer almaktadır. * 20-25 yıllık binada konumludur. * Manzara kabiliyeti taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	216 Group 539 340 43 93	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	125	12.000	96,00	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazla oldukça yakın konumludur. * Rıhtım Caddesi'ne yakın, sokak arasında konumludur. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 2.katta yer almaktadır. * 25-30 yıllık binada konumludur. * Manzara kabiliyeti taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Vip Emlak Ajans 532 460 66 00	Rasimpaşa Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	20	2.500	125,00	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazla oldukça yakın konumludur. * Derya İş Merkezi'nde konumludur. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 5.katta yer almaktadır. * 35-40 yıllık binada konumludur. * Manzara kabiliyeti taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Titiz Gayrimenkul 530 490 00 00	Rasimpaşa Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	55	7.500	136,36	* Değerleme konusu taşınmazla oldukça yakın konumludur. * Rıhtım Caddesi'nde konumludur. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 4.katta yer almaktadır. * 25-30 yıllık binada konumludur. * Manzara kabiliyeti taşınmazla benzerdir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofislerin aylık kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın emsallere göre daha avantajlı bir lokasyonda yer alması, reklam kabiliyetinin ve bilinirliğinin daha avantajlı olması sebebiyle değerlendirme konusu ofislerin aylık birim kira değerlerinin 105-120-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkân Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	DC Emlak Danışmanlığı 537 959 66 64	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	840	75.000.000	89.286	<ul style="list-style-type: none"> * Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Rıhtım caddesinde konumludur. * Değerleme konusu dükkanların konumlu olduğu bina ile benzer bir binada konumludur. * Bodrum+zemin+ asma kat olmak üzere 3 kattan oluşmakta olup her kat 280'er m²'dir. * Kapalı alanı konu taşınmazlara göre küçüktür. * Zemin kat birim fiyatı 77.650 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı vardır.
2	Remax Pro 507 505 92 74	Rasimpaşa Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	250	14.900.000	59.600	<ul style="list-style-type: none"> * Konum olarak taşınmaza göre oldukça dezavantajlıdır. * Misaki Milli Sokak'ta konumlu olup reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça dezavantajlıdır. * Değerleme konusu dükkanların konumlu olduğu binaya göre oldukça dezavantajlı bir binada konumludur. * Tek kattan oluşmaktadır. * Kapalı alanı konu taşınmazlara göre küçüktür. * Pazarlık payı vardır.
3	Tellioğlu Emlak 533 226 15 30	Rasimpaşa Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	20	2.250.000	112.500	<ul style="list-style-type: none"> * Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * İzzettin Sokak'ta konumlu olup reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu dükkanların konumlu olduğu binaya göre dezavantajlı bir binada konumludur. * Tek kattan oluşmaktadır. * Kapalı alanı konu taşınmazlara göre küçüktür. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	1e1 Gayrimenkul 532 416 04 85	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	45	6.745.000	149.889	* Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Başçavuş Sokak'ta konumlu olup reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu dükkanların konumlu olduğu binaya göre dezavantajlı bir binada konumludur. * Bodrum, zemin ve asma kattan oluşmaktadır. * Kapalı alanı konu taşınmazlara göre küçüktür. * Zemin kat birim fiyatı 175.000 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkanların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın emsallere göre daha avantajlı bir lokasyonda yer alması, reklam kabiliyetinin ve bilinirliğinin daha avantajlı olması sebebiyle değerlendirme konusu dükkanların birim satış değerlerinin 95.000-110.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

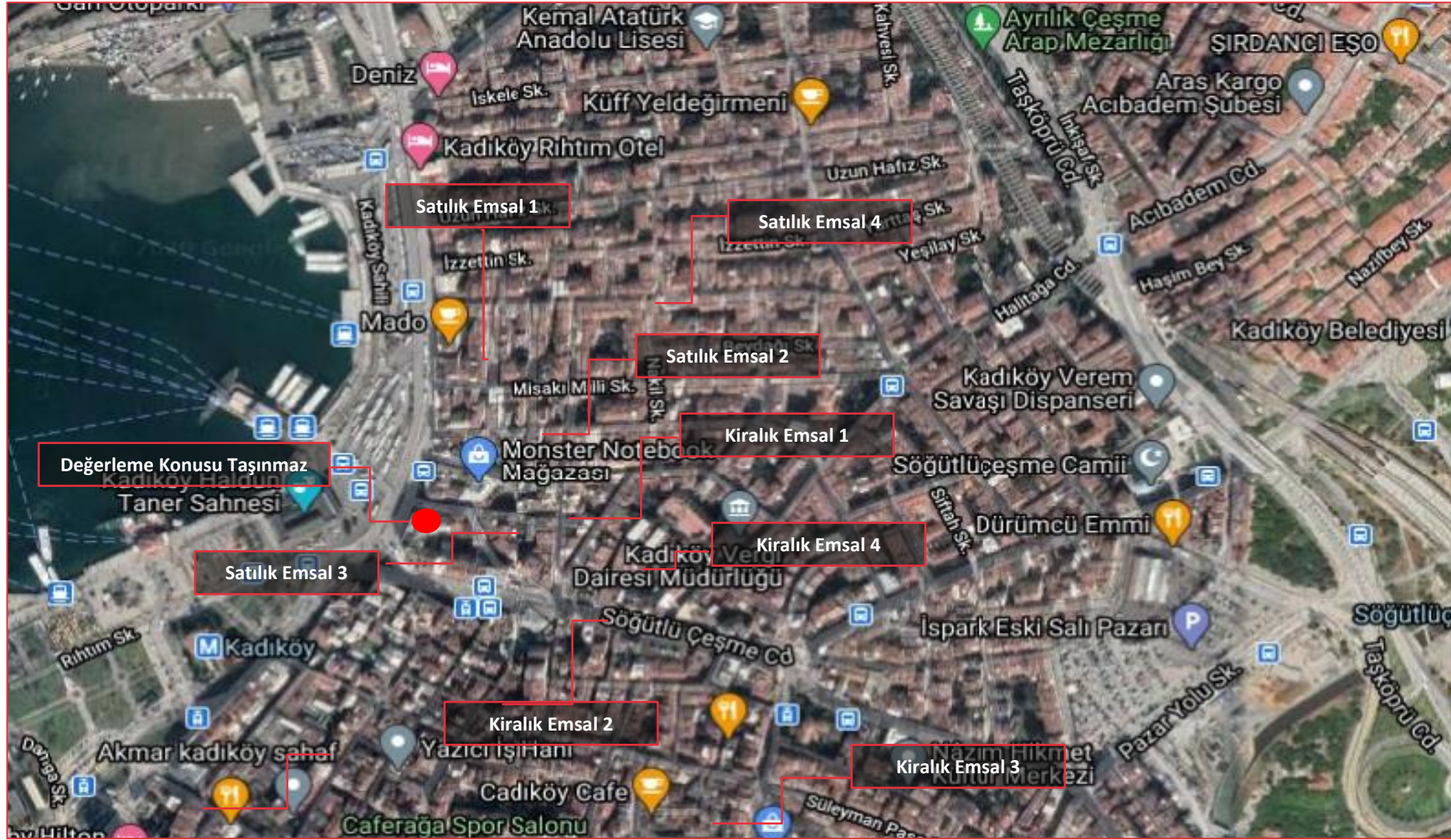
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kiralık Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Class Gayrimenkul 532 224 27 15	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralanmış/ Yakın zaman önce	300	120.000	400	<ul style="list-style-type: none"> * Konum olarak taşınmazla benzerdir. * Cadde üzerinde konumludur. * Değerleme konusu dükkanların konumlu olduğu binaya göre kısmen avantajlıdır. * Zemin ve 2 normal kattan oluşmakta olup her kat 100'er m2 alanlıdır. * Kapalı alanı konu taşınmazlara göre küçüktür. * Zemin kat birim fiyatı 570 TL/m2 olarak hesaplanmıştır.
2	Sahibinden 532 387 35 73	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralanmış/ Birkaç gün önce	30	9.000	300	<ul style="list-style-type: none"> * Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Misakı Milli Sokak'ta konumludur. * Değerleme konusu dükkanların konumlu olduğu binaya göre dezavantajlı bir binada konumludur. * Tek kattan oluşmaktadır. * Kapalı alanı konu taşınmazlara göre küçüktür. * Pazarlık payı vardır.
3	Neta Emlak Hizmetleri 532 256 21 48	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralanmış/ Birkaç gün önce	295	145.000	492	<ul style="list-style-type: none"> * Konum olarak taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu bir bölgede yer alması sebebi ile avantajlıdır. * Bahariye Caddesi'nde konumludur. * Değerleme konusu dükkanların konumlu olduğu binaya göre dezavantajlı bir binada konumludur. * Bodrum, zemin ve asma kattan oluşmakta olup her kat yaklaşık 100'er m2 alanlıdır. * Kapalı alanı konu taşınmazlara göre küçüktür. * Zemin kat birim fiyatı 620 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kiralık Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Neta Emlak Hizmetleri 532 256 21 47	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	80	22.000	275	<p>* Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır.</p> <p>* Söğütlüçeşme Caddesi'ne yaklaşık 50 m mesafede sokak arasında konumludur.</p> <p>* Değerleme konusu dükkanların konumlu olduğu binaya göre oldukça dezavantajlı bir binada konumludur.</p> <p>* Tek kattan oluşmaktadır.</p> <p>* Kapalı alanı konu taşınmazlara göre küçüktür.</p> <p>* Pazarlık payı vardır.</p>
5	Sertkaya İnşaat 549 323 27 23	Osmanağa Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	900	200.000	222	<p>* Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır.</p> <p>* Kuşdili Caddesi'nde konumludur.</p> <p>* Değerleme konusu dükkanların konumlu olduğu binaya göre oldukça avantajlı inşai kalitededir.</p> <p>* Yeni binadır.</p> <p>* Shell%Core teslim edilecektir.</p> <p>* Bodrum, zemin ve asma kattan oluşmakta olup her kat 300'er m2 alanlıdır.</p> <p>* Kapalı alanı konu taşınmazlara göre oldukça büyüktür.</p> <p>*Zemin kat birim fiyatı 280 TL/m2 olarak hesaplanmıştır.</p> <p>* Pazarlık payı vardır.</p>

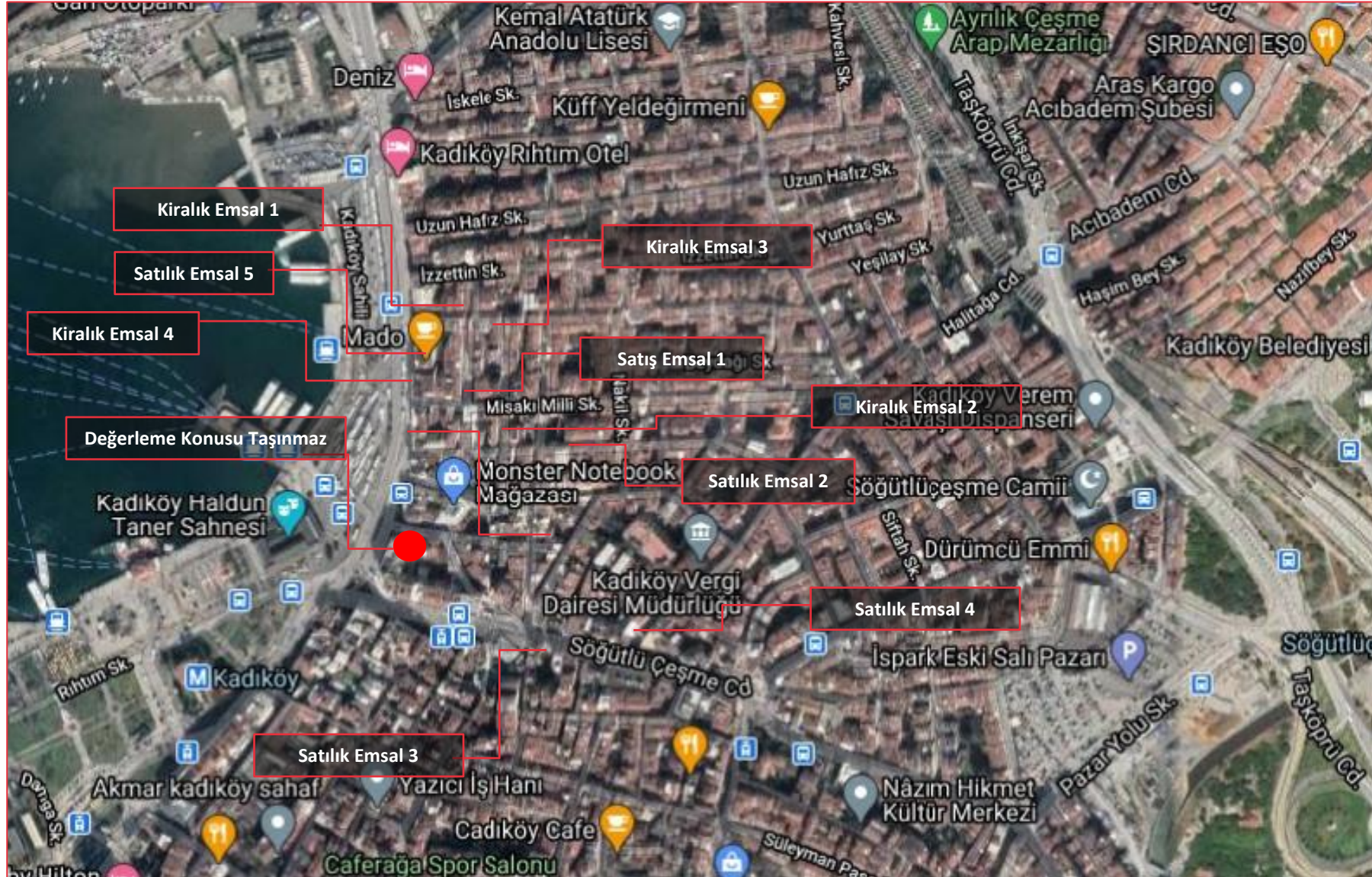
Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkanların kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın emsallere göre daha avantajlı bir lokasyonda yer alması, reklam kabiliyetinin ve bilinirliğinin daha avantajlı olması sebebiyle değerlendirme konusu dükkanların aylık birim kira değerlerinin 365-375 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

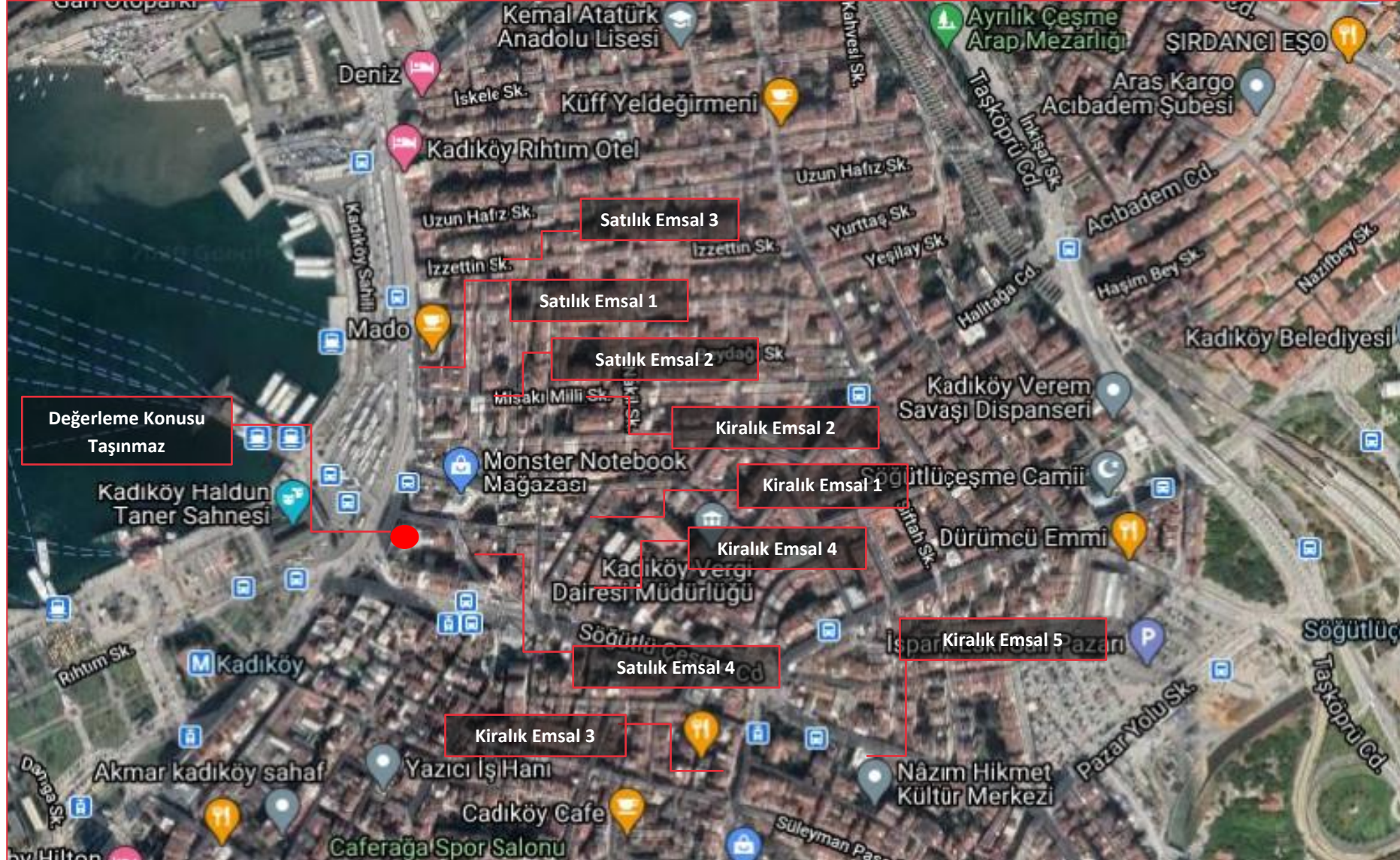
Bina Emsal Kroki



Ofis Emsal Krokisi



Dükkan Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU(BİNA SATILIK)						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler		Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	36.923	29.752	22.816	32.813
		Pazarlık Payı	-3%	-5%	-5%	-12%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	0%	10%	0%
		Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler		Konum	5%	27%	23%	17%
		Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	-5%	20%	5%
		Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
		Kullanım Alanı	-19%	-19%	-20%	-20%
		Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
		Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	29.010	29.112	29.326	29.453

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU(BİNA KİRALIK)						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler		Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	125	163	167	150
		Pazarlık Payı	-5%	-15%	-15%	-5%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler		Konum	10%	0%	5%	7%
		Bina Yaşı/Kalitesi	10%	5%	5%	0%
		Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
		Kullanım Alanı	-15%	-16%	-22%	-19%
		Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
		Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²/ay)	125	123	125	125

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU(SATILIK OFİS)							
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler		Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	23.056	28.750	23.077	27.778	25.833
		Pazarlık Payı	0%	-25%	-18%	-25%	-20%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	5%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler		Konum	5%	5%	10%	10%	5%
		Bina Yaşı/Kalitesi	5%	3%	3%	5%	5%
		Bulunduğu Kat/Manzara	-1%	0%	-3%	0%	-2%
		Kullanım Alanı	-25%	-25%	-10%	-25%	-15%
		Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
		Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	19.367	18.792	18.923	18.750	19.220

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU(OFİS KİRALIK)						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		90	96	125	136
	Pazarlık Payı		-5%	-5%	-5%	-15%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	5%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		20%	20%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi		10%	10%	5%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	-4%	-3%
	Kullanım Alanı		1%	-15%	-8%	-10%
	Konfor Koşulları		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²/ay)			112	110	110	112

*Karşılaştırmalar 1.kattaki ofis alanına göre yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU(DÜKKAN SATILIK)						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		89.286	59.600	112.500	149.889
	Pazarlık Payı		-5%	-5%	-5%	-25%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	25%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		7%	25%	15%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi		0%	25%	5%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	5%	0%	0%
	Kullanım Alanı		12%	-12%	-25%	-21%
	Konfor Koşulları		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)			100.937	101.208	101.531	100.051

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU(DÜKKAN KİRALIK)							
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		400	300	492	275	222
	Pazarlık Payı		0%	0%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	15%	0%	25%	25%
	Piyasa Koşulları		3%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		-11%	15%	-15%	20%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi		-5%	5%	-5%	10%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	-20%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı		0%	0%	-10%	-18%	23%
	Konfor Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²/ay)			346	345	344	347	345

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				
Bina	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
26 ada 1 no.lu parsel	2.887,70	29.000	83.743.300	83.745.000

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

- Kadıköy'de, 602 m² alanlı komple bina, 90.000 TL/m²/ay bedelle kiralık olup 22.000.0000 TL bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 90.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 22.000.000 \text{ TL} = 0,049$$

- Kadıköy'de, 300 m² alanlı dükkân yakın zaman önce 120.000 TL/ m²/ay bedelle kiralanmış olup 27.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 120.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 27.000.000 \text{ TL} = 0,053$$

- Kadıköy'de, 3. katta konumlu 36 m² alanlı ofis yaklaşık birkaç gün önce 830.000 TL/ m² bedelle satılmış olup 4.800 TL/ay bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 4.800 \text{ TL} / \text{Ay} / 830.000 \text{ TL} = 0,069$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; komple bina için 130-135 TL/m²/ay; ofis için 105-120 TL/m²/ay, dükkân için 365-375 TL/m²/ay için olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı komple bina için % 5,5 ofis için % 7,00 dükkân için % 5 olarak kabul edilmiştir.

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

BİNANIN KAT BAZINDA KİRA DEĞERİ			
Bina Adı	Bina Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Bina Kira Değeri (TL)
Bodrum Kat	415,7	54	22.318
Zemin Kat	308	370	114.095
Ara Kat	103	107	11.059
1.kat	428	108	46.415
2.kat	428	111	47.335
3.kat	428	113	48.254
4.kat	428	115	49.173
5.kat	349	117	40.846
Tesisat Katı	72	0	-
TOPLAM KİRA DEĞERİ			379.495
TOPLAM YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ			380.000

DİREKT KAPİTİLAZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Brüt Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Aylık Kira (TL/ay)	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
26 ada 1 no.lu parsel	2.887,70	132,0	381.176	5,50%	83.165.760
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					83.165.000

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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

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

7.5 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 Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım 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 bağımsız bölümlerin 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, 16.03.1971 onay tarihli, 1/500 ölçekli “Rasimpaşa 1.Etap İmar Planı” kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 16.03.1971 onay tarihli, 1/500 ölçekli “Rasimpaşa 1.Etap İmar Planı” kapsamında olup H: portik üzeri+ 5 kat bitişik nizam “ Ticaret Alanı” ve kısmen “yol alanı” lejandında kalmaktadır. 15.03.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında kalmaktadır. İ.B.B Raylı Sistemler Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

- **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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine ve devredilebilmesine ilişkin etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidatlarda devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “kargir bina” niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	83.745.000
Gelir Yaklaşımı	83.165.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan Pazar ve kira değeri takdir edilmiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR VE KİRA DEĞERİ		
Değer Tarihi	27.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	83.745.000 TL	Seksenüçmilyonyediyüzkırkbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	98.819.100 TL	Doksansekizmilyonsekiyüzondokuzbinyüz-TL
Pazar Değeri (USD)*	4.478.678 USD	Dörtmilyondörtüzyetmişsekizbinaltıyüzyetmişsekiz-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	380.000 TL	Üçyüzseksenbin-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	410.400 TL	Dörtüzonbindörtüzyüz-TL
Pazar Kirası (USD)*	20.322 USD	Yirmibinüçyüirmiiki-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.

Değerlemeye Yardım Eden
Nur Sena ŞİMŞEK

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No:411337

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293