



Ziraat GYO A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Bina

Değerleme

Şişli / İstanbul

Raporu

2021REV447 / 12.11.2021



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Sayın Sevil PAMUKÇU,

Talebiniz doğrultusunda Mecidiyeköy’de konumlu olan “**1 adet bina**”nın pazar değerine yönelik **2021REV447** 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 aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	12.11.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	30.100.000.-TL	Otuzmilyonyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	35.518.000.-TL	Otuzbeşmilyonbeşyüzonsekizbin.-TL
Pazar Değeri (USD)*	3.029.723.-USD	Üçmilyonyirmidokuzbinedyüzüzyirmiüç.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	160.580.-TL	Yüzaltmışbinbeşyüzseksen.-TL
Pazar Kirası (USD)*	16.163.-USD	Onaltıbinyüzaltmışüç.-USD

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

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden

Buket ALTINEL

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	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	22
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	52
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	54
Ekler	57

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	İlgili gayrimenkulün 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	Dükkan, 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
	Dükkan Satılabilir Alanı 900,00 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,50
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	15,3 Yıl
BİNA BİRİM DEĞERİ	13.500 TL/m ²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	12.11.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	30.100.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	35.518.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Ziraat GYO A.Ş. için şirketimiz tarafından 12.11.2021 tarihinde, 2021REV447 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 12.11.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı 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 Buket ALTINEL yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 05.10.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 12.11.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 05.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 2158 ada, 52 parsel no.lu gayrimenkulün 12.11.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında kira değeri de takdir edilmiştir.

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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	24.02.2016	2016REV70	Ozan KOLCUOĞLU Esra NEŞELİ	21.610.000
Rapor 2	30.12.2016	2016A988	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	22.000.000
Rapor 3	18.12.2020	2020REV614	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	26.100.000

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.tskbkd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

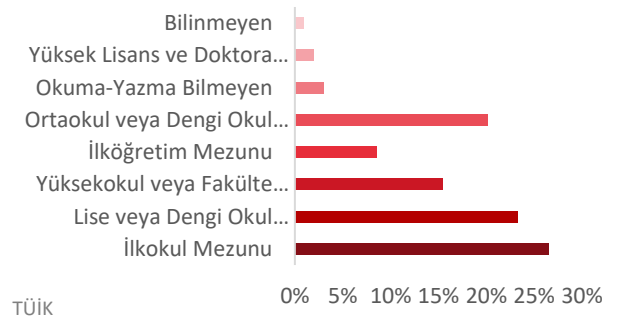
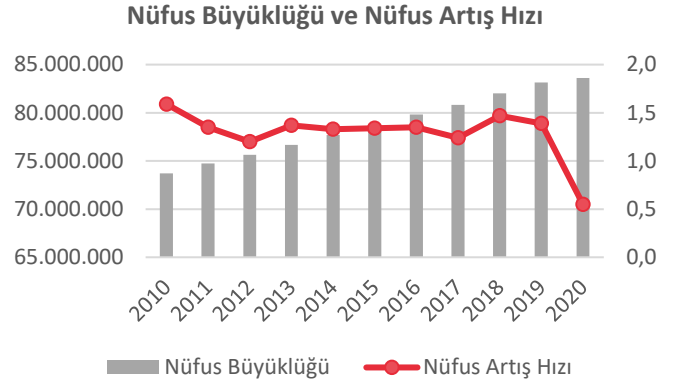
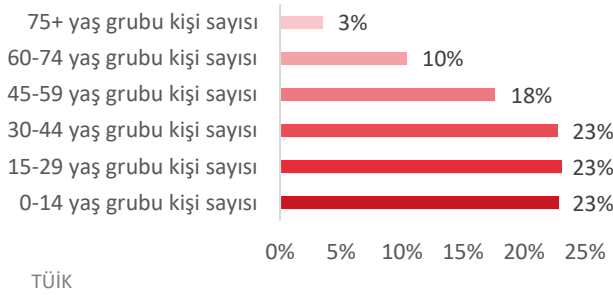
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

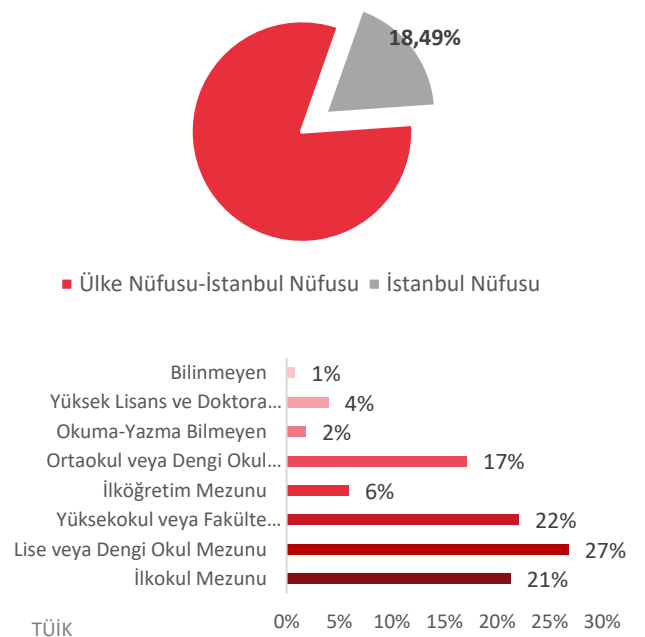
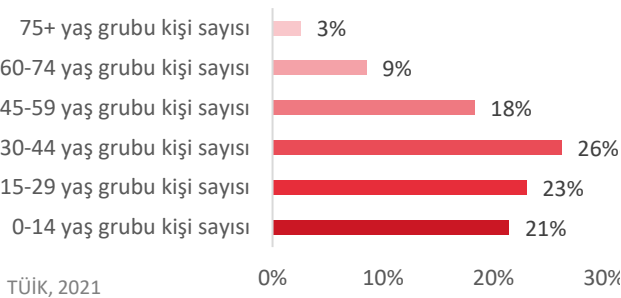
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi)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

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



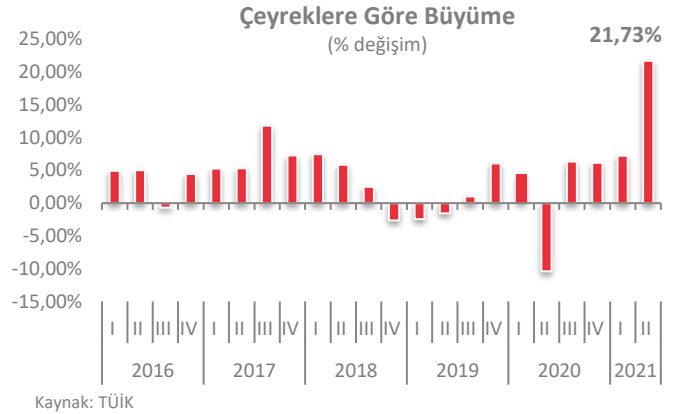
İstanbul

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

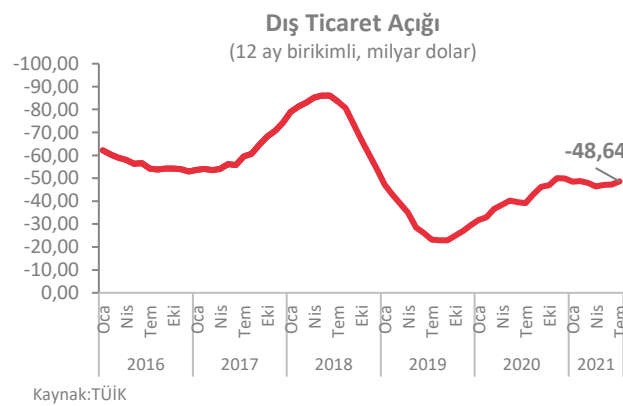
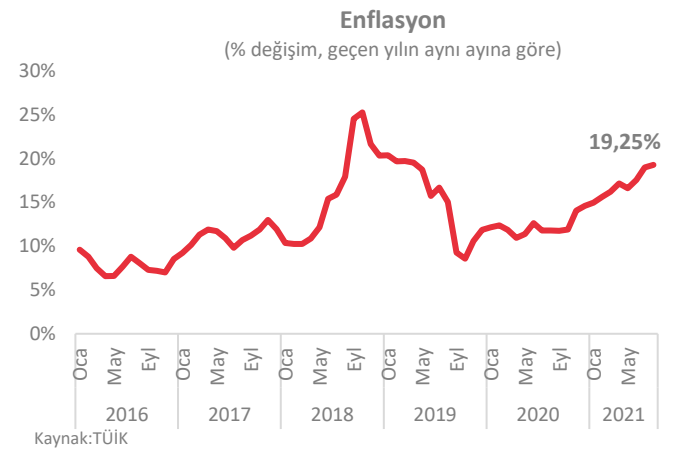


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



Ağustos ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) piyasa beklentilerinin üzerinde artarken, gıda fiyatlarındaki yüksek artışın ve birikmiş maliyet unsurlarının devam eden etkisi momentum göstergelerini olumsuz etkilemiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu ağustos ayında %1,1 gelirken, yıllık enflasyon temmuz ayındaki %19,0'dan %19,3'a yükselmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi ise (Yi-ÜFE) ağustos ayında bir önceki aya göre %2,8 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu temmuz ayındaki %44,9'dan %45,5'e yükselmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark yeni bir rekor seviye olan 26,3 yüzde puana çıkmıştır.



Temmuz'da ihracatın ithalatın altında kalmasıyla dış ticaret açığı genişlemiştir. Temmuz ayında ihracat yıllık %10,2 artarken ithalatta artış %16,8 oranında gerçekleşmiş ve böylece dış ticaret açığı 2020 Temmuz'daki 2,8 milyar dolar seviyesinden 4,3 milyar dolara yükselmiştir. Altın ve enerji hariç rakamlara bakıldığında ise ihracat artışı %8,9'a gerilerken ithalat artışının %23,4 olarak gerçekleştiği görülmektedir. İthalatta güçlü artışın etkisiyle altın ve enerji hariç ticaret dengesi geçen yılın temmuz ayında 1,1 milyar dolar fazla verirken, bu yıl 698 milyon dolar açığa dönmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	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 11.11.2021 tarih, saat 11:59 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.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-11:59



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2158/52
Taşınmaz Kimlik No:	25625524	AT Yüzölçüm(m2):	265.20
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/377	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ALTINDA BANKA OLAN KARGİR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ NE AYNİ SERMAYE KONULMASI TAAHHÜTÜ VARDIR.)(Şablon: Diğer)		Şişli - 21-10-2016 15:16 - 18218	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361697097	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	265.20	265.20	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 10-11-2016 19470	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) EzVM98u1NVq kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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 gerçekleştirilmemiştir.

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 dükkan kullanımının ağırlıklı olduğu ticaret + konut alanları bulunmaktadır.

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 05.10.2021 tarihinde 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

Lejandı: 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 Tadilat 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 18.11.2020 tarihinde 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	-
Yapı Ruhsatı (*)	17.07.1974	3874	-	Tadilat	-
Yapı Muayene ve Kullanma İzin 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		YENİLENERİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Bina Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m ² /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: İSMAİL 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 Tarlabasi 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 Çıyır Döşeme	Dış İçi Döşeme	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 Tağlar			
İklimlendirilen Alan (m ²):	1.499,23	Konsol 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	Kağı 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	Alan (m ²): 1.392,88		
U Değeri: 1,46			
Kalınlık (m): 0,02 / 0,20 / 0,02			
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı (m ²): 385,34			
Tipi: Kolon/Şarjme	Alan (m ²): 319,11	Kiriş	Alan (m ²): 66,23
U Değeri: 3,44		U Değeri: 3,44	
Kalınlık (m): 0,02 / 0,20 / 0,02		Kalınlık (m): 0,02 / 0,20 / 0,02	
Toplam Döşeme Alanı (m ²): 193,51			
Tipi: Temel	Alan (m ²): 193,51	Konsol	Alan (m ²): 2,13
U Değeri: 0,54		U Değeri: 3,09	
Kalınlık (m): 0,02 / 0,03 / 0,10 / 0,20 / 0,30 / 0		Kalınlık (m): 0,02 / 0,03 / 0,12 / 0,02	
Toplam Çatı Alanı (m ²): 195,63			
Tipi: Kırma	Alan (m ²): 185,91	Teras	Alan (m ²): 9,72
U Değeri: 0,36		U Değeri: 3,53	
Kalınlık (m): 0,10 / 0,12 / 0,02		Kalınlık (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)		PVC Çerçeve	Alan (m ²): 213,95

Belgenin	Belge Düzenleyemin	Kare Kod
Numarası: M2934893A1F6	Adı Soyadı: İSMAIL CALAYIR	
Veriliş Tarihi: 11.11.2019	Firma adı: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 11.11.2029	Sertifika No: Snr-34-0065	
İptal Edilen EKB No:	İmza: VE DANIŞMANLIK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Orta Mahalle 2/360 Cad. No: 2 Tandoz Plaza K:1 D:17 Kat:17/36000021 Tel: 0216 260 44 11 Pgb: M: 0216 337 1091 Tlx: Sic. No: 827985	



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER

Kalorifikasyon Zon Adedi: 18

Binanın Isıtma Sistemi

Sıcak Su Sistemi

Bağlı Zon Adedi: 18
Sistemin Konumu: Merkez
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: Merkez
Sistemin Tipi: Hava Soğutmalı
Sistemin Gücü (kW): 180

1
Merkezi
Hava Soğutmalı
1

Bağlı Zon Adedi: 17
Sistemin Tipi: Besleme ve Egzoz Havalandırma
İkiz 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)
Kompakt Fluoresan (18 W) (1100 lümen)
Fluoresan (36 W) (2800 lümen)

856
112
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 Üretimi (kW): 0
Yakıt Tipi:



PG Güç (kW): 0
Alan (m²): 0

TAVSİYELER / AÇIKLAMALAR

Kırmızı renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayan 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, NİHAZ, SAN, VE TİC. LTD. ŞTİ. Orta Mahalle / Karşıyaka Cad. No: 2 / Ümitler Plaza K: 1 / D: 11 / Kat: 11 / 35740000000 / Tel: 0216 209 44 11 Mesleki Sicil No: 200701 1799 / Tic. Sic. No: 827565	

34/951/2

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 ili'nin 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-Söğütöçesme 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 Mecidiyeköy durağına ve Beylikdüzü-Söğütluçeşme 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	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		190,00
2. Normal Kat	Ziraat Portföy	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
Yaşı	47 (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 Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Banka şubesi, ofisler
Alanı	2.230 m ²
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, Boğaziçi 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 47 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 esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar 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 (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	İrfan Sönmez 0 532 720 33 47	Mecidiyeköy Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılmış/yaklaşık 1.5 yıl önce	2.400	20.000.000	8.333	<ul style="list-style-type: none">* Değerleme konusu taşınmazın arka sokağında olup taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır.* İhaleyle satıldığı bilgisi edinilmiştir.* -2 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kattan oluşmakta olup her kat yaklaşık 300 m² den oluşmaktadır.* Değerleme konusu taşınmaz ile benzer büyüklüktedir.* Taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir binadır.* 30+ yıllık bir binadır.* Yeni sahibi tarafından üzerindeki bina yıkılmış olup 620 m² arsa için mevcut durumda 45.000.000 TL istenmektedir.
2	AR-EV Gayrimenkul 0 (216) 456 81 09	Mecidiyeköy Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	4.980	45.000.000	9.036	<ul style="list-style-type: none">* Mecidiyeköy mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır.* 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kattan oluşmaktadır.* Her katı 780 m²'dir.* Daha önce 200 kişilik 44 oda ve 16 bölümden oluşan yurt olarak kullanılmıştır.* İnşai kalitesi taşınmaza kıyasla düşüktür.* Kapalı alan olarak taşınmaza göre büyüktür.* 25-30 yıllık binadır.* Pazarlık payı vardır.
3	Saniye Belitaş 0 (212) 261 51 81	Merkez Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	2.000	19.500.000	9.750	<ul style="list-style-type: none">* Bomonti'de tekstil firmalarının olduğu bölgede konumludur.* Taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumda yer almaktadır.* 1 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.* Her katı yaklaşık 285 m²'dir.* İnşai kalitesi yüksektir ve iç mekan tadilat gereksinimi bulunmamaktadır.* Kapalı alan olarak taşınmaza göre küçüktür.* 20-25 yıllık binadır.* Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	Fiyatı (TL/m ²)	
4	Co-BROKERS 0 (532) 517 39 09	Merkez Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	1.165	10.400.000	8.927	* Bomonti'de tekstil firmalarının olduğu bölgede konumludur. * Taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumda yer almaktadır. * 5 normal kattan oluşmaktadır. * Her katı yaklaşık 230 m ² dir. * İnşai kalitesi taşınmaza kıyasla düşüktür. * Kapalı alan olarak taşınmaza göre küçüktür. * 20-25 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 13.000-14.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Bina Emsalleri / Kira

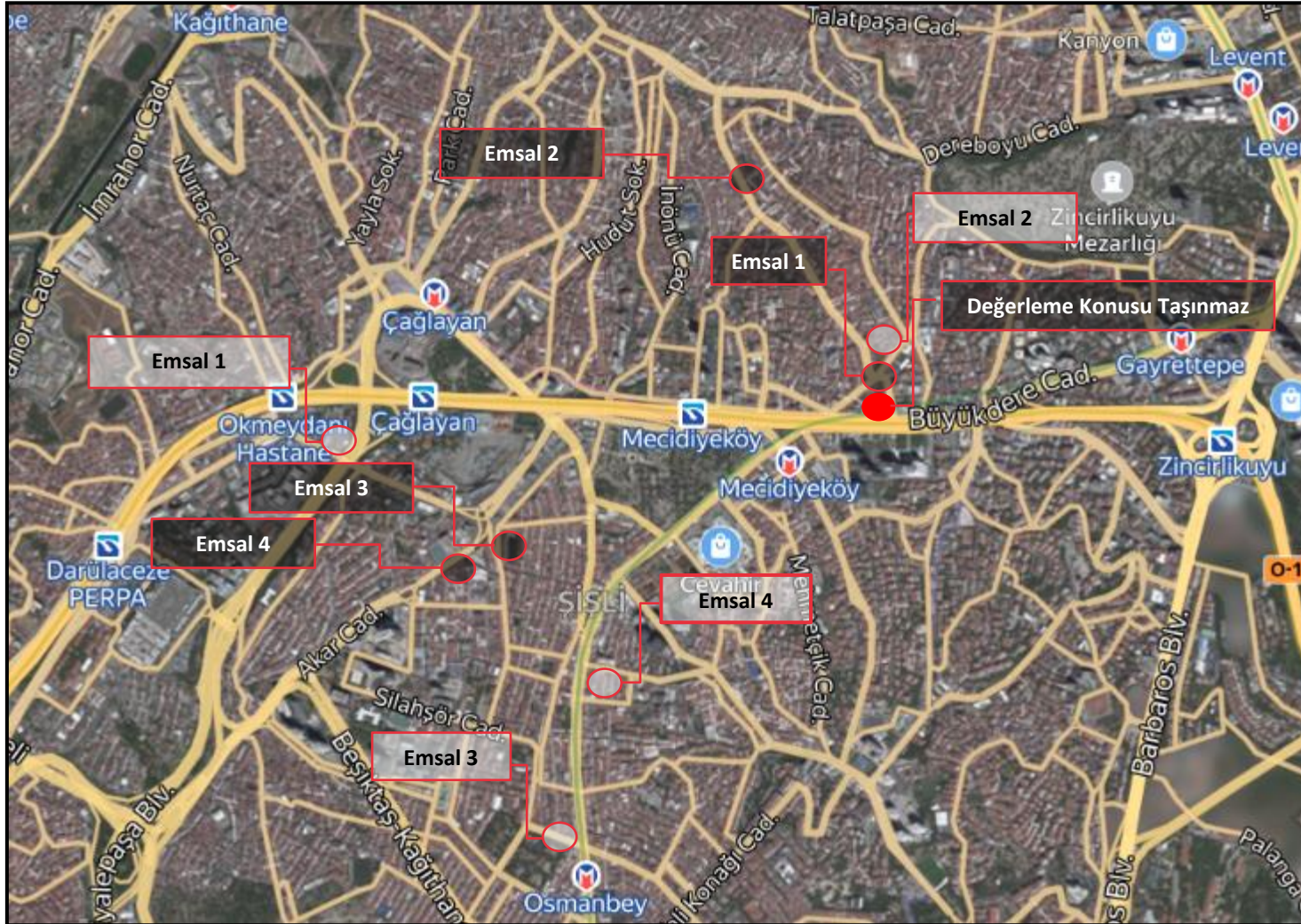
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Galleria İstanbul 0 (212) 2684756	Halide Edip Adıver Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	3.500	195.000	56	<ul style="list-style-type: none">* Halide Edip Adıver Mahallesi'nde konumludur.* Köşe parselde konumlanmıştır.* Taşınmaza kıyasla dezavantajlı lokasyondadır.* 3 bodrum, zemin, 5 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.* Her katı 350 m²'dir.* -2, -1, 1, 2, 3, 4, 5. katlar ve çatı katı ofis kullanımında; zemin kat mağaza kullanımındadır.* Kapalı alan olarak taşınmaza göre büyüktür.* İnşai kalitesi taşınmaz ile benzerdir.* 11-15 yıllık binadır.* Pazarlık payı vardır.
2	Zeynep Aydoğan 0 (212) 397 11 00	Mecidiyeköy Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	700	40.000	57	<ul style="list-style-type: none">* Mecidiyeköy mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır.* 4 normal kattan oluşmaktadır.* Zemin katında bulunan dükkan kiralık değildir.* Her katı 165 m²'dir.* Shell%core olarak teslim edilecektir.* Kapalı alan olarak taşınmaza göre oldukça küçüktür.* Pazarlık payı vardır.
3	Rehameddin Emlak 0 (212) 232 60 58	Halaskargazi Caddesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	1.806	200.000	111	<ul style="list-style-type: none">* Osmanbey metro çıkışında konumludur.* Halaskargazi caddesi üzerinde yer almaktadır.* Değerleme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdadır.* 1 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşmaktadır.* Her kat yaklaşık 224 m² büyüklükte olup konu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir.* Tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.* 25-30 yıllık binadır.* Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Dikey Gayrimenkul 0 (212) 669 49 69	19 Mayıs Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	1.150	75.000	65	* Halaskargazi caddesinin paralel sokağında yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * 5 normal kattan oluşmaktadır. * Her kat yaklaşık 230 m ² büyüklükte olup konu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Kısmen tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. * 30+ 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 değişiklik gösterdiği ve bununla birlikte söz konusu binanın birim kira değerinin 70-75-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	ADA Partners 0 (532) 252 79 72	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	420	8.000.000	19.048	<ul style="list-style-type: none">* Konum olarak taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer almakta olup taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır.* Vakıfbank'ın karşısındaki dükkandır.* 228 m² bodrum kat, 104 m² zemin kat ve 88 m² asma kattan oluşmaktadır.* İç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.* 21-25 yıllık binadır.* Zemin kat bedeli 35.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır.* Dükkanın 6.500.000 TL teklif aldığı öğrenilmiştir. Bu yüzden fiyat kısmına teklif değeri yazılmıştır. Dükkanın kirasının 30.000 TL olduğu öğrenilmiştir.* Pazarlık payı vardır.
2	Akdeniz Gayrimenkul 0 (212) 212 20 61	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	180	3.500.000	19.444	<ul style="list-style-type: none">* Konum olarak taşınmaza oldukça yakın olup 2 arka sokağında yer almaktadır.* Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazdan dezavantajlıdır.* Düz giriş 180 m² olup 90 m² bahçe alanı bulunmaktadır.* 30+ yıllık binadır.* İç mekanında tadilat gereksinimi bulunmamaktadır.* İçerisinde kiracı bulunmaktadır.* Pazarlık payı vardır.
3	EFT Gayrimenkul 0 (216) 20 54 31	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	180	3.000.000	16.667	<ul style="list-style-type: none">* Konum olarak taşınmaza oldukça yakın olup birkaç arka sokağında yer almaktadır.* Zemin kat ve asma kattan oluşmaktadır.* Zemin kat 150 m², asma kat 30 m²'dir.* Zemin kat bedeli 18.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır.* İç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.* 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 18.000-18.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

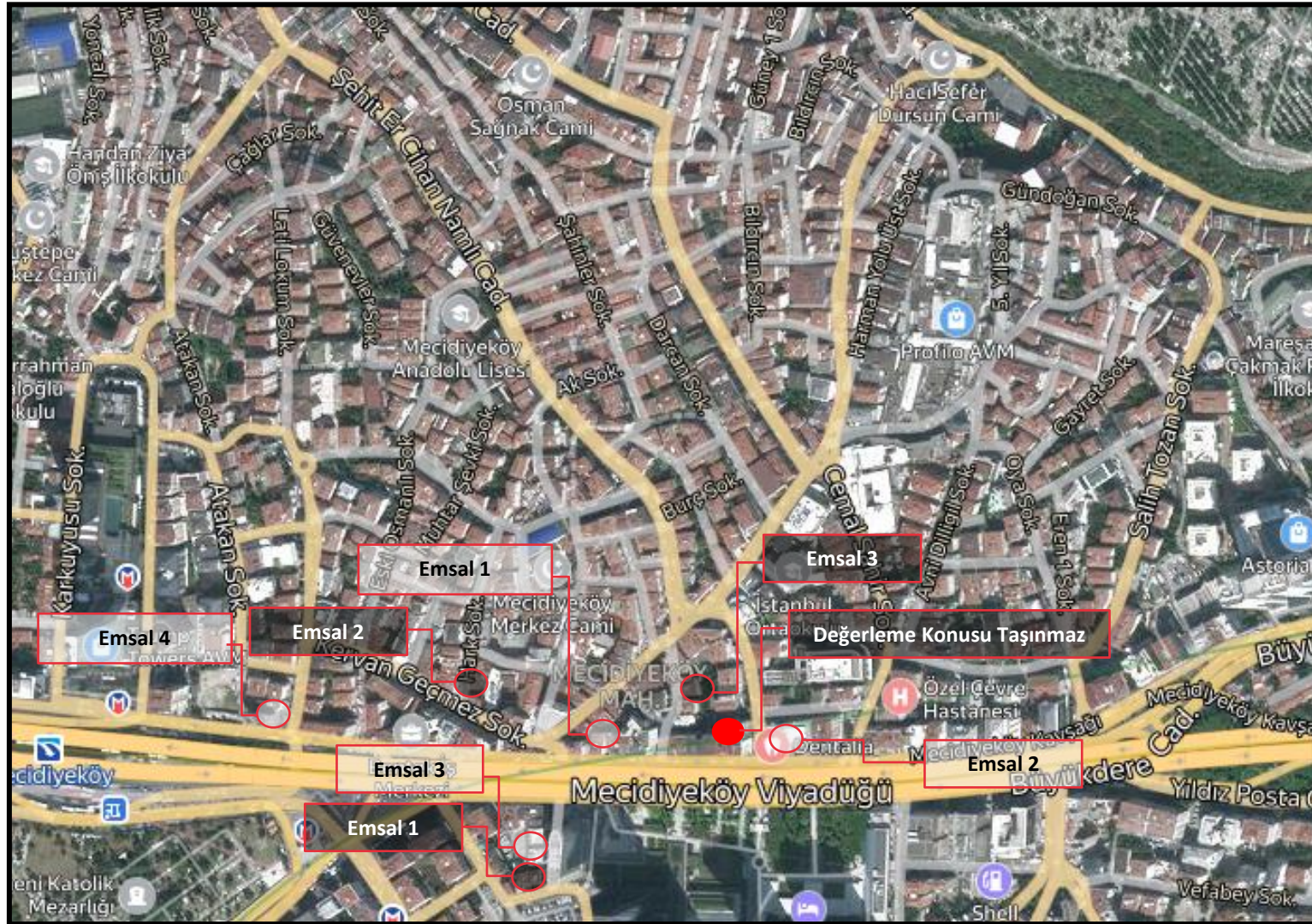
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kiralık Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	İrfan Sönmez 0 532 720 33 47	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	400	45.000	113	* Konum olarak taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer almakta olup taşınmazın iki yan dükkanındır. * 1 bodrum kat, zemin ve zemin üstü olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. * Her kat yaklaşık 130 m ² 'dir. * Zemin kat kirası yaklaşık 170 TL olarak hesaplanmıştır. * Değerleme konusu dükkanlardan küçük alanlıdır. * 1.5 yıldır 45.000 TL/ay bedel ile kiralık olup 30.000 TL/ay bedelden kiralanabileceği görüşü alınmıştır. (75TL/m ² /ay) * Pazarlık payı vardır.
2	İrfan Sönmez 0 532 720 33 47	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	60	6.500	108	* Konum olarak taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer almakta olup taşınmazın karşısındaki binada yer almaktadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. Dükkanın girişi yan sokaktadır. * Değerleme konusu dükkanlardan küçük alanlıdır. * Pazarlık payı vardır.
3	ADA Partners 0 (532) 252 79 72	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	420	37.500	89	* Konum olarak taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer almakta olup taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır. * Vakıfbank'ın karşısındaki dükkanındır. * 228 m ² bodrum kat, 104 m ² zemin kat ve 88 m ² asma kattan oluşmaktadır. * İç mekanda kısmen tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. * 21-25 yıllık binadır. * Zemin kat kirası yaklaşık 180 TL olarak hesaplanmıştır. * Dükkanın 37.500 TL'den kiralık ilanı bulunmakta olup, 34.000 TL'den kiralanabileceği bilgisi alınmıştır. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kiralık Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
4	ABN Gayrimenkul 0 (212) 278 05 59	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	250	22.000	88	* Konum olarak taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer almakta olup taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır. * Zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. * Her katı 125 m ² 'dir. * Bina yaşı taşınmaz ile benzerdir. * İç mekanda kısmen tadilat ihtiyacı yoktur. * 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 90-100.-TL/m² 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/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	İrfan Sönmez 0 532 720 33 47	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılmış /yakın zaman önce	100	900.000	9.000	* Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumludur. * Taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * 5. katta konumludur. * İç mekanda tadilat gereksinimi yoktur. * Taşınmazın 2 yan binasıdır. * Taşınmazdan daha bakımlı ve yeni bir binadır.
2	İrfan Sönmez 0 532 720 33 48	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	100	920.000	9.200	* Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumludur. * Taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * 7. katta konumludur. * İç mekanda tadilat gereksinimi yoktur. * Taşınmazın 2 yan binasıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	İrfan Sönmez 0 532 720 33 49	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	125	1.250.000	10.000	* Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumludur. * Taşınmazın yanındaki binadır. * 2. katta konumludur. * İç mekanda tadilat gereksinimi yoktur. * Taşınmazdan kısmen daha bakımlı bir binadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

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 9.000-10.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

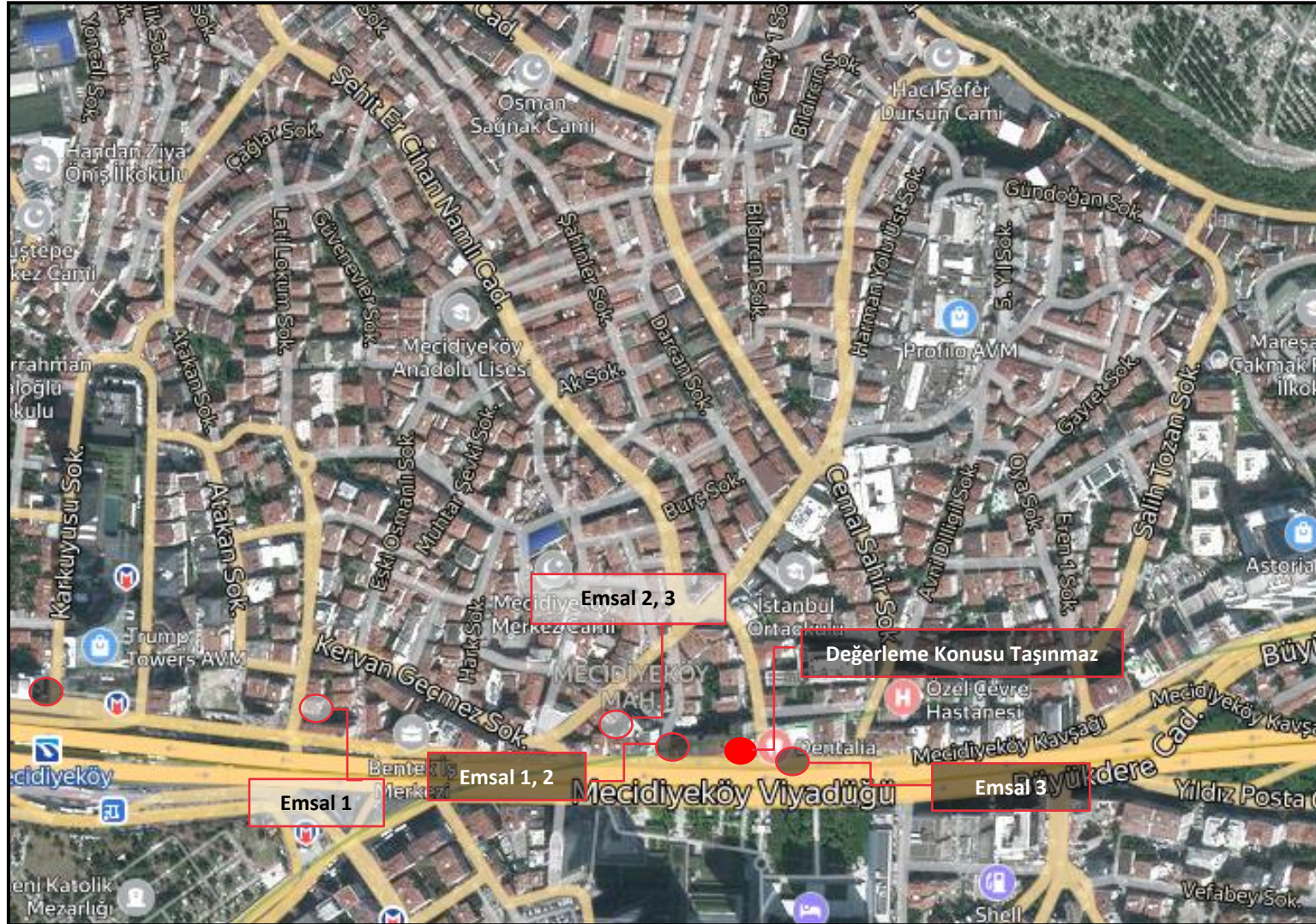
Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Premar Park 0 (212) 257 49 00	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Günce kira bedeli	1.000	65.000	65,00	* Taşınmaza kıyasla avantajlı konumdadır. * Mecidiyeköy Meydan'da konumludur. Ön cephesi tamamen Büyükdere Caddesi'ni görmektedir. * Plazanın 2. katında yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre inşai kalitesi yüksektir. * 26-30 yıllık binadır. * 8 araçlık otopark hakkına sahiptir. Plazada güvenlik, 2 adet asansör ve 2 adet yangın merdiveni vardır. * İçinde uzun zamandır kiracı bulunmaktadır.
2	Can Akbay 0 (532) 784 91 58	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Kiralık	250	15.000	60,00	* Taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olup taşınmazın birkaç yan binasıdır. * 7. katta yer almaktadır. * 16-20 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.
3	Delta Gayrimenkul 0 (542) 564 10 40	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Kiralık	500	25.000	50,00	* Taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olup taşınmazın birkaç yan binasıdır. * 4. katta yer almaktadır. * İç mekanı oldukça bakımlıdır. * 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 52-55.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA SATIŞ)

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	8.333	9.036	9.750	8.927
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	20%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	12%	8%	0%	10%
	Piyasa Koşulları	15%	0%	3%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	35%	40%	45%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-2%	-2%	-2%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	10%	-1%	-6%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		13.524	13.258	13.070	12.780

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA KİRA)

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	55,7	57,1	110,7	65,0
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	15%	5%	3%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	30%	30%	-25%	35%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	-10%	-2%	-2%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	8%	-8%	-3%	-6%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		70	70	73	72

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN SATIŞ)

		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
			1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		19.048	19.444	16.667
	Pazarlık Payı		-7%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	0%	7%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		9%	15%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi		-2%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	0%
	Kullanım Alanı		-3%	-7%	-7%
	Konfor Koşulları		0%	0%	0%
		Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)	18.423	18.900	18.297

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN KİRA)

		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		113	108	89	88
	Pazarlık Payı		-15%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	0%	4%	4%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		2%	0%	9%	9%
	Bina Yaşı/Kalitesi		0%	0%	-3%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı		6%	-5%	7%	4%
	Konfor Koşulları		0%	0%	0%	0%
		Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)	103	98	100	98

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS SATIŞ)

		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
			1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	9.000	9.200	10.000	
	Pazarlık Payı	0%	-3%	-5%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	7%	7%	0%	
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	-3%	
	Bulunduğu Kat/Manzara	-1%	-2%	2%	
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		9.540	9.370	9.405	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS KİRA)

		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
			1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	65	60	50	
	Pazarlık Payı	0%	-3%	-2%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	0%	0%	
	Bina Yaşı/Kalitesi	-6%	-6%	-6%	
	Bulunduğu Kat/Manzara	2%	-2%	0%	
	Kullanım Alanı	8%	2%	6%	
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		58	55	49	

✓ 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	13.500	30.105.000
TOPLAM DEĞERİ			30.105.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			30.100.000

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 100 m² alanlı ofis 900.000 TL bedelle satılmış olup mülkün mevcutta 4.500 TL/ay kira geliri mevcuttur.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 4.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 900.000 \text{ TL} = 0,060$$

- Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu dükkan 6.500.000 TL teklif almış olup mülkün mevcutta 30.000 TL/ay kira getirisi bulunmaktadır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 30.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 6.500.000 \text{ TL} = 0,055$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; ofis için 50-55 TL/m²/ay, dükkan için 90-100 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	72	160.560	6,50%	29.641.846
TOPLAM DEĞERİ					29.641.846
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					29.640.000

Kat	Kullanımı	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
2. Bodrum Kat	Kazan dairesi, teknik hacimler, arşiv	190,00	35,00	6.650,00
1. Bodrum Kat	Kasa odaları, arşiv, mutfak, WC	190,00	40,00	7.600,00
Zemin Kat	Bekleme alanı, vezne, personel odaları	190,00	170,00	32.300,00
Asma Kat	Müşteri temsilcisi birimleri	140,00	140,00	19.600,00
1. Normal Kat	Müşteri temsilcisi birimleri, müdür odası	190,00	135,00	25.650,00
2. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	50,00	9.500,00
3. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	50,00	9.500,00
4. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	51,00	9.690,00
5. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	51,00	9.690,00
6. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	53,00	10.070,00
7. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	53,00	10.070,00
8. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	54,00	10.260,00
TOPLAM AYLIK KİRA				160.580,00

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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımımızdır.

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 kullanımımızdır.

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 taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaat 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.

- **Sonuç Görüş**

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	30.100.000	3.029.723
Gelir Yaklaşımı	29.640.000	2.983.422

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

gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	12.11.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	30.100.000.-TL	Otuzmilyonyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	35.518.000.-TL	Otuzbeşmilyonbeşyüzonsekizbin.-TL
Pazar Değeri (USD)*	3.029.723.-USD	Üçmilyonyirmidokuzbinyediyüzyirmiüç.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	160.580.-TL	Yüzaltmışbinbeşyüzseksen.-TL
Pazar Kirası (USD)*	16.163.-USD	Onaltıbinyüzaltmışüç.-USD

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

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden
Buket ALTINEL

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 411337

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10



Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		ŞİŞLİ					
Mahallesi		MECİDİYEKÖY					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
21.610.000,00		309	2158	52	ha	m ²	dm ²
264,20 m ²							
Niteliği ALTINDA BANKA OLAN KARGIR APARTMAN							
Planlıdır							
Sınıfı							
Zemin Sıra No : 25625524							
Tanımı TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilindeki Ajrı Sermaye Kurumunu göstermektedir.							
Edinme Sebebi							
Sahibi							
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Ticari							
Gözetil							
Yatırıya No.							
Giz. No.							
Sahibi No.							
Sıra No.							
Tarih							
Gözetil							
Cilt No.							
Sahibi No.							
Sıra No.							
Tarih							
NOT : Bilgi için ayrı belge ile verilen de tapu TES.D. ile ilgili bilgileri - Tapu ile ilgili bilgileri ayrı belge ile verilen bilgileri - Tapu ile ilgili bilgileri							
DİM.O. Kısım İy. Me							
Döner Sermaye İşlemine dahil edilen başlıca bilgiler:							
129							

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.		Tarih: 11-11-2021-11:59		
				
Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)				
TAPU KAYIT BİLGİSİ				
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2158/52	
Taşınmaz Kimlik No:	25625524	AT Yüzölçüm(m2):	265.20	
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:		
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:		
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:		
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:		
Cilt/Sayfa No:	4/377	Arsa Pay/Payda:		
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ALTINDA BANKA OLAN KARGİR APARTMAN	
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ				
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ NE AYNI SERMAYE KONULMASI TAAHHÜTÜ VARDIR.)(Şablon: Diğer)		Şişli - 21-10-2016 15:16 - 18218	-
MÜLKİYET BİLGİLERİ				

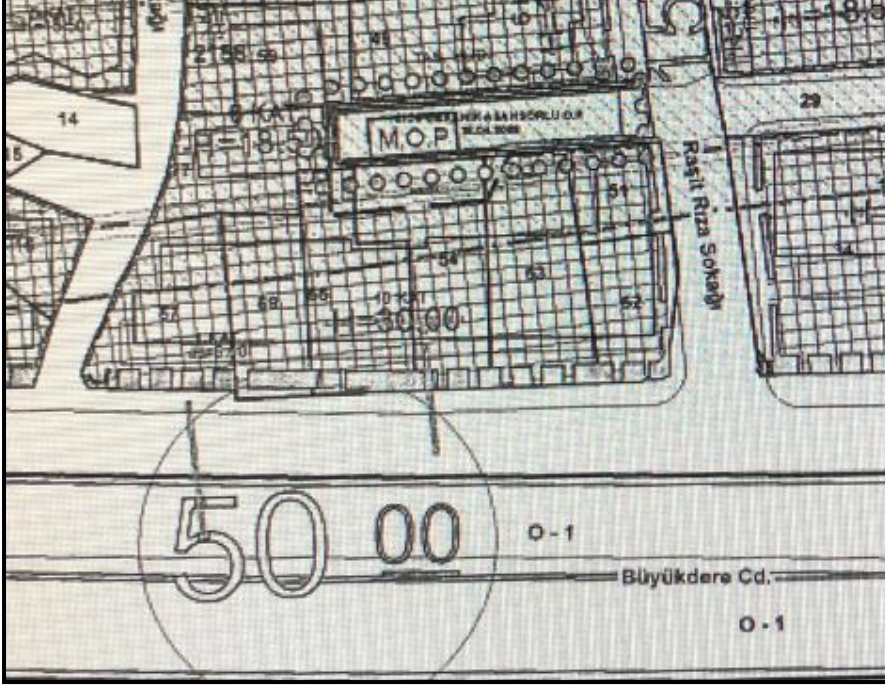
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361697097	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	265.20	265.20	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 10-11-2016 19470	-

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

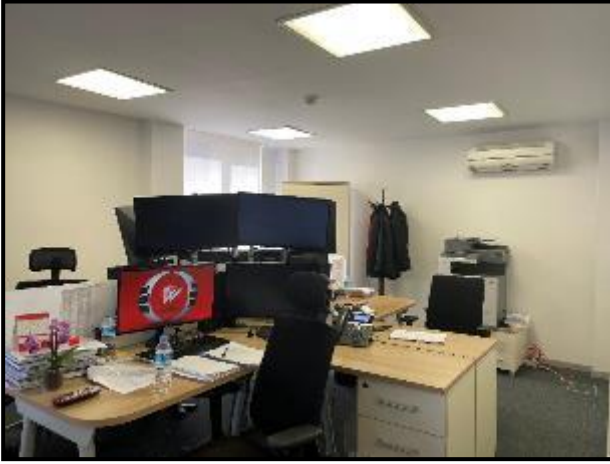
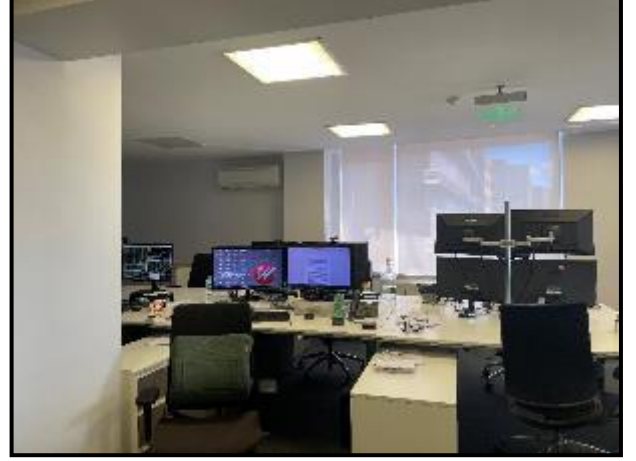
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) EzVM98u1NVq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

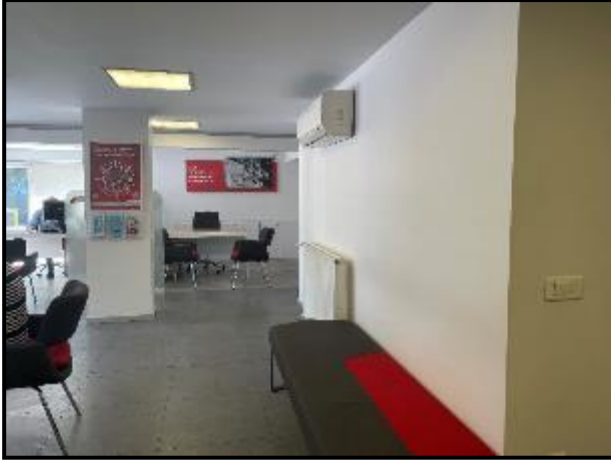


Ek 3: İmar Durum



Ek 5: Fotoğraflar





Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Buket ALTINEL		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 25.12.1996		
Mesleği	Şehir Plancısı, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Şehir ve Bölge Planlama (2015-2020)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Stajyer
	2018	Küçükçekmece Belediyesi	Stajyer
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca Almanca		

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

Adı ve Soyadı	Yaşar ÇARK		
Doğum Yeri, Tarihi	Giresun, 01.01.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, (2010 – 2014) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2017-)		
İş Tecrübesi	03.2017- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2015-2017	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, No:411337		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
İş Tecrübesi	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

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

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.12.2018 No : 411337

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Yaşar ÇARK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.01.2021

Belge No: 2021-01.3798

Sayın Yaşar ÇARK

(T.C. Kimlik No: 39535352612 - Lisans No: 411337)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

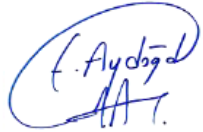
Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan