



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ
OSMANAĞA MAHALLESİ
26 ADA 1 NUMARALI PARSELDE YER ALAN KARGİR
BİNA NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZIN ÜZERİNDEKİ
YAPININ TÜM KATLARINA İLİŞKİN
KİRA DEĞERLEME RAPORU



23-022
Nisan, 2023

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 numaralı parselde yer alan Kargir Bina nitelikli ana taşınmaz üzerindeki yapının tüm katlarına ilişkin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç kira ekspertiz değerlerinin tespiti
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	23-022
RAPOR TARİHİ	13.04.2023

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçüm (m²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	26/1	477.50	9/1751	Kargir Bina
MEVCUT KULLANIM	Banka Binası			
İMAR DURUMU	Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartı
	26	1	Ticaret Alanı	Bitişik Nizam H:Portik üzeri+5 Kat

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

Bodrum Kat Kira Değeri	31.000,00 ₺ + KDV
Zemin Kat Kira Değeri	146.500,00 ₺ + KDV
Ara Kat Kira Değeri	14.000,00 ₺ + KDV
1. Kat Kira Değeri	64.000,00 ₺ + KDV
2. Kat Kira Değeri	68.500,00 ₺ + KDV
3. Kat Kira Değeri	73.000,00 ₺ + KDV
4. Kat Kira Değeri	77.000,00 ₺ + KDV
5. Kat Kira Değeri	66.500,00 ₺ + KDV
Toplam Kira Değeri	540.500,00 + KDV

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	24
4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü	26
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	30
5.1 Bölge Analizi	30
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	32
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	34
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	35
5.5 İmar Durum Bilgileri	36
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	36
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	37
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	37
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	38
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	38
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	38
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	38
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	39
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	39

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	39
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	40
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	40
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	40
6.3 Emsal Araştırması	40
6.3.1 Kiralık Ofis Emsal Araştırması	40
6.3.2 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması	43
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Kira Değer Takdiri	45
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	46
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	46
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	46
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
8. SONUÇ	48
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	48
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	49
RAPOR EKLERİ:	49

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

13.04.2023

1.2 Rapor Numarası

23-022

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 numaralı parselde yer alan Kargir Bina nitelikli ana taşınmaz üzerindeki yapının tüm katlarına ilişkin SPK mevzuatı gereği güncel rayiç kira ekspertiz değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

10.04.2023

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Kenan BİLSEL tarafından hazırlanmış, Hasan Serhat BERKLİ tarafından denetlenmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından onaylanmıştır.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında Erzurum Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 27.03.2023 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaza yönelik şirketimizce daha önce hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, Erzurum Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Şirket Ünvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası 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 getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: 4.693.620.000.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 369 77 72-73

e-posta: info@ziraatgyo.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 numaralı parselde yer alan Kargir Bina nitelikli ana taşınmaz üzerindeki yapının tüm katlarına ilişkin SPK mevzuatı gereği güncel kira değerlerinin yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
H	Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. 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.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
 - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
 - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
 - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):**1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)**

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

➤ Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

➤ Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

➤ Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

- Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirme gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlendirme gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır.

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

Binaların inşaatı,

- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi,
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Mart 2023'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2020, 2021 ve 2022 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

T.C. TİCARET BAKANLIĞI		Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri							
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2022	3,4	3,5	2,0	3,1	-2,2	6,8	3,0	1,4
	2023	2,9	0,7	1,4	1,2	0,3	6,1	5,2	1,8
	2024	3,1	1,6	1,0	1,5	2,1	6,8	4,5	0,9
OECD	2022	3,3	3,5	2,1	3,0	-2,1	6,7	3,0	1,0
	2023	2,6	0,8	1,5	1,0	-2,5	5,0	5,3	1,4
	2024	2,9	1,5	0,9	1,1	-0,5	7,7	4,9	1,1
Dünya Bankası	2022	2,9	3,3	1,9	3,0	-3,5	6,9	2,7	1,2
	2023	1,7	0,0	0,5	0,8	-3,3	6,6	4,3	1,0
	2024	2,7	1,6	1,6	2,0	1,6	6,1	5,0	0,7

Kaynak: IMF 2023 Ocak ayı Görünüm Raporu, OECD 2023 Mart ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2023 Ocak ayı Görünüm Raporu

2022 ve 2024 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



T.C. TİCARET
BAKANLIĞI

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Bölgeler	2022	2023	2024
Dünya Mal Ticaret Hacmi	2,7	1,7	3,2
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika	4,2	3,3	3,1
Güney Amerika	1,9	0,3	0,6
Avrupa	2,7	1,8	2,0
Asya	0,6	2,5	4,7
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika	6,0	-0,1	1,4
Güney Amerika	4,2	-1,6	2,3
Avrupa	5,2	-0,6	1,8
Asya	-0,4	2,6	5,2

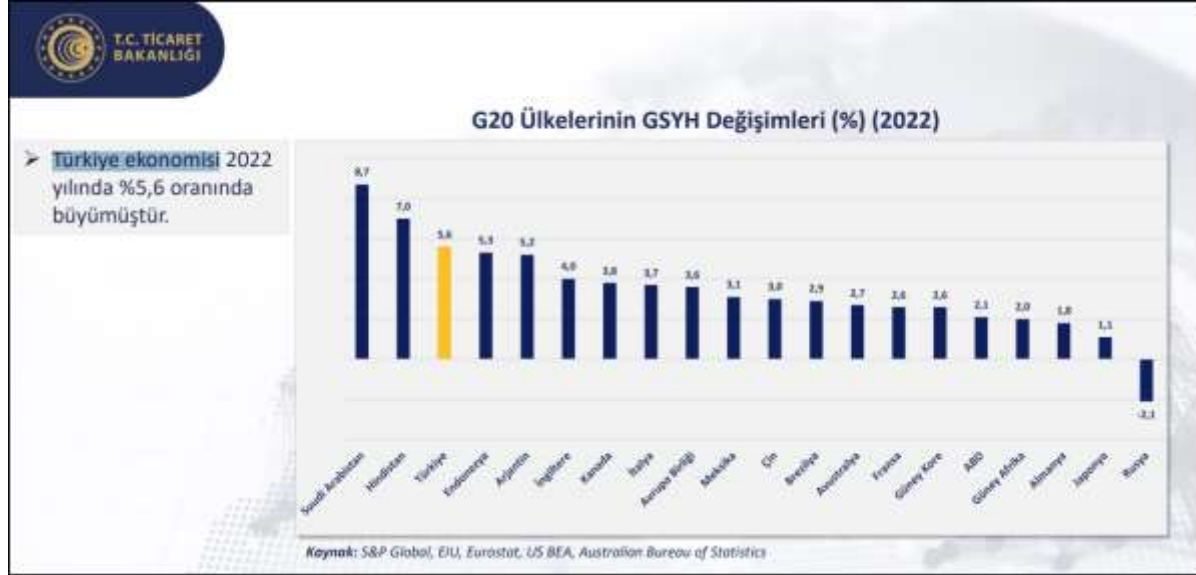
IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Reel Değişim (%)	2022	2023	2024
Küresel Ticaret Hacmi	5,4	2,4	3,4
Gelişmiş Ülkeler	6,6	2,3	2,7
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	3,4	2,6	4,6

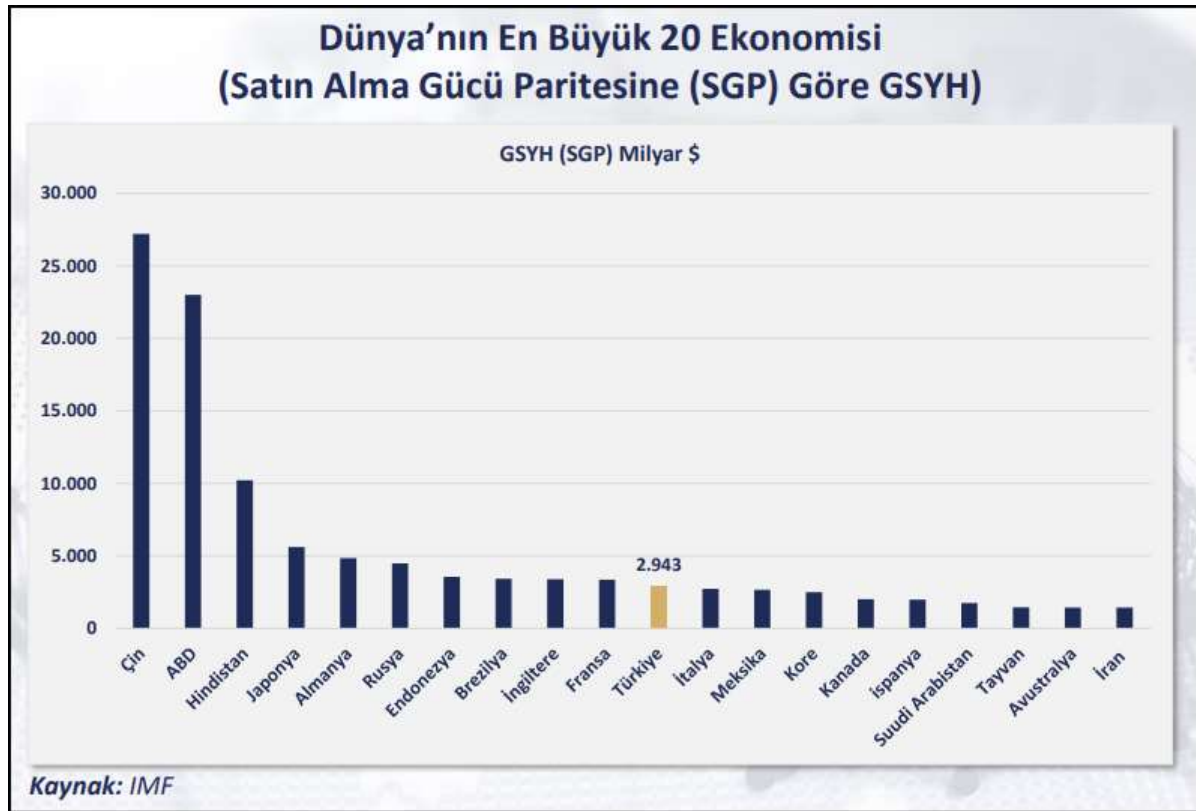
Kaynak: IMF (Ocak 2023), DTÖ (Nisan 2023)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Mart 2023'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2022 yılında %5,6 oranında büyüme sergilemiştir.

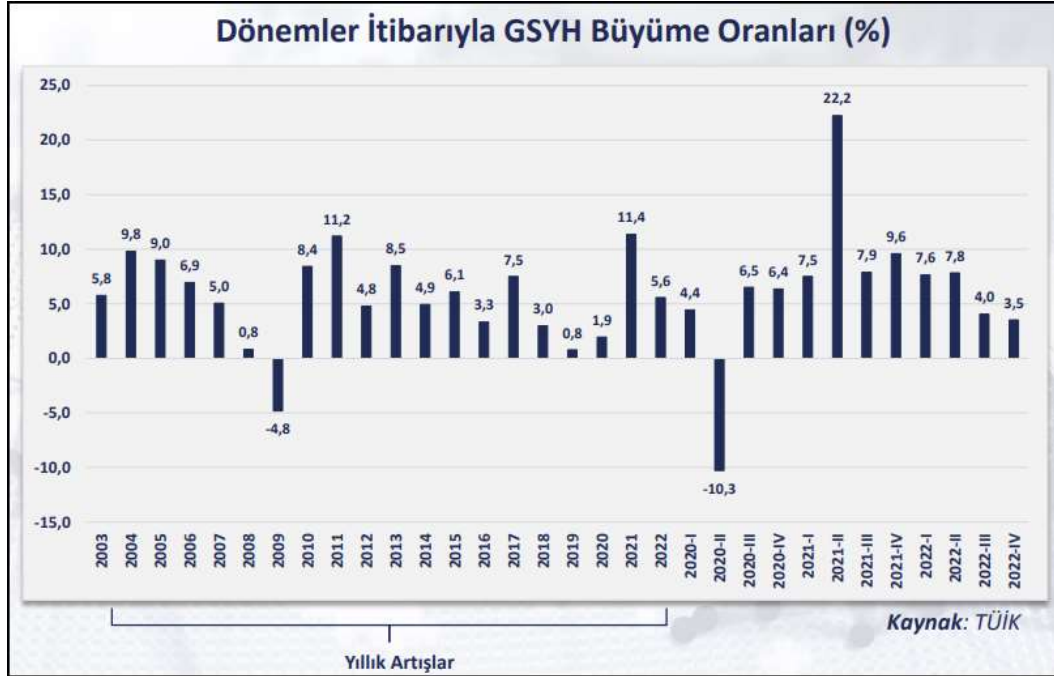


2021 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11., Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



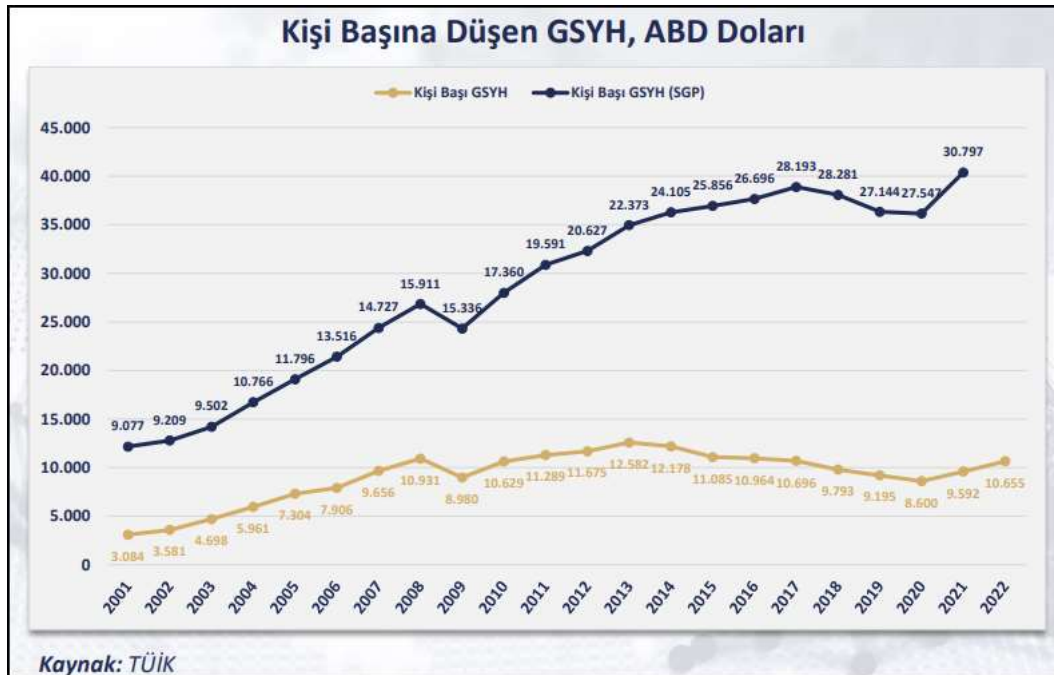
Türkiye ekonomisi 2022 yılının dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,5 oranında büyümüştür.

2003-2022 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2022 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 katına çıkarak 3.608 dolardan 10.665 dolara yükselmiştir.

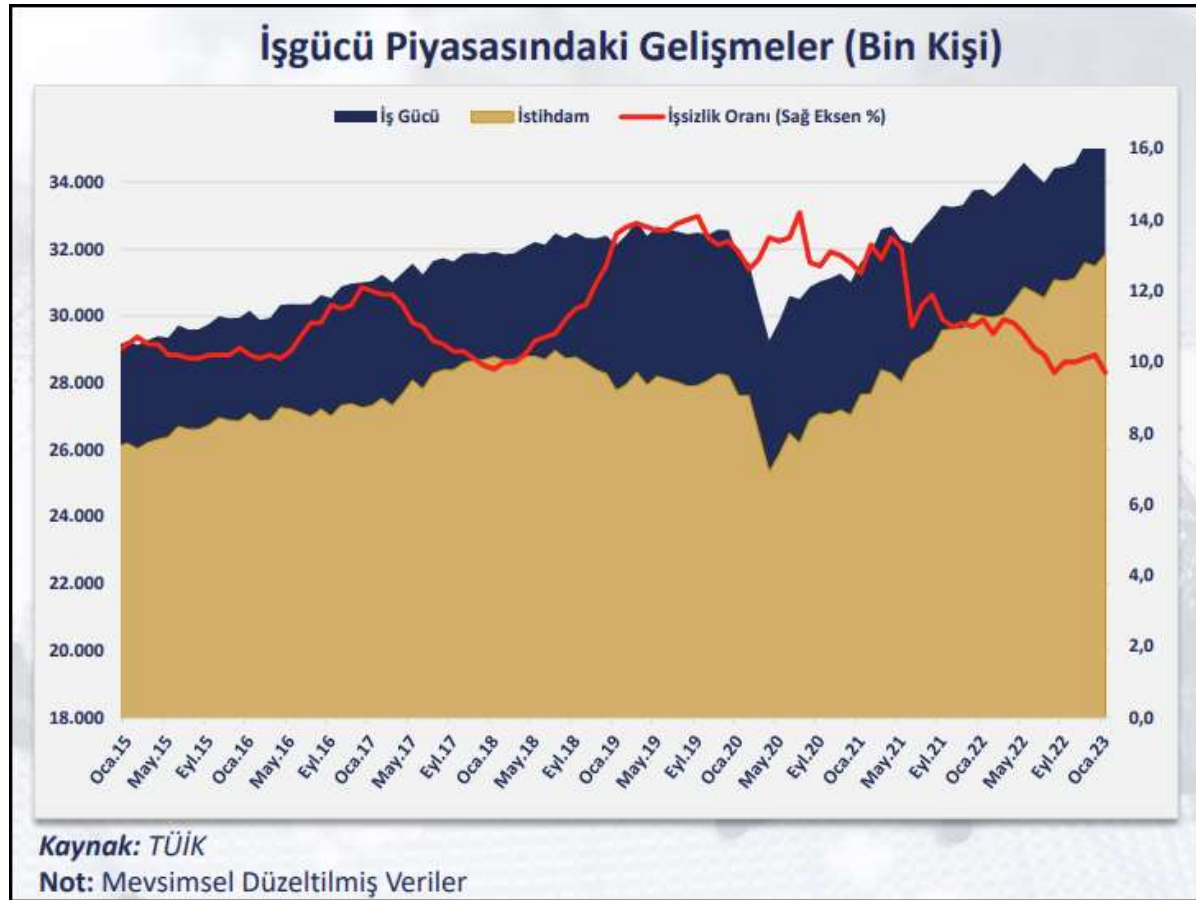
Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) geçici verilere göre, 2021'de kişi başı GSYH, 30.797 dolar olmuştur.



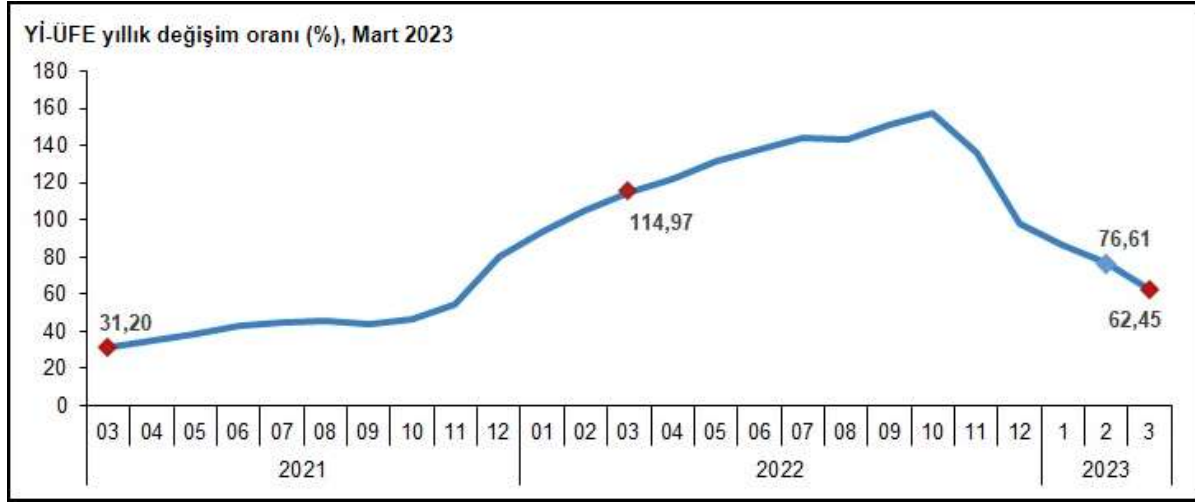
Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2023 Ocak ayında %9,7 seviyesinde gerçekleşmiştir

Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,6 (Şubat), AB(27)’de %6,0(Şubat), Avro Bölgesi’nde %6,6 (Şubat), Almanya’da %2,9 (Şubat), Fransa’da %7,0 (Şubat) ve İtalya’da %8,0 (Şubat) düzeyinde bulunmaktadır.

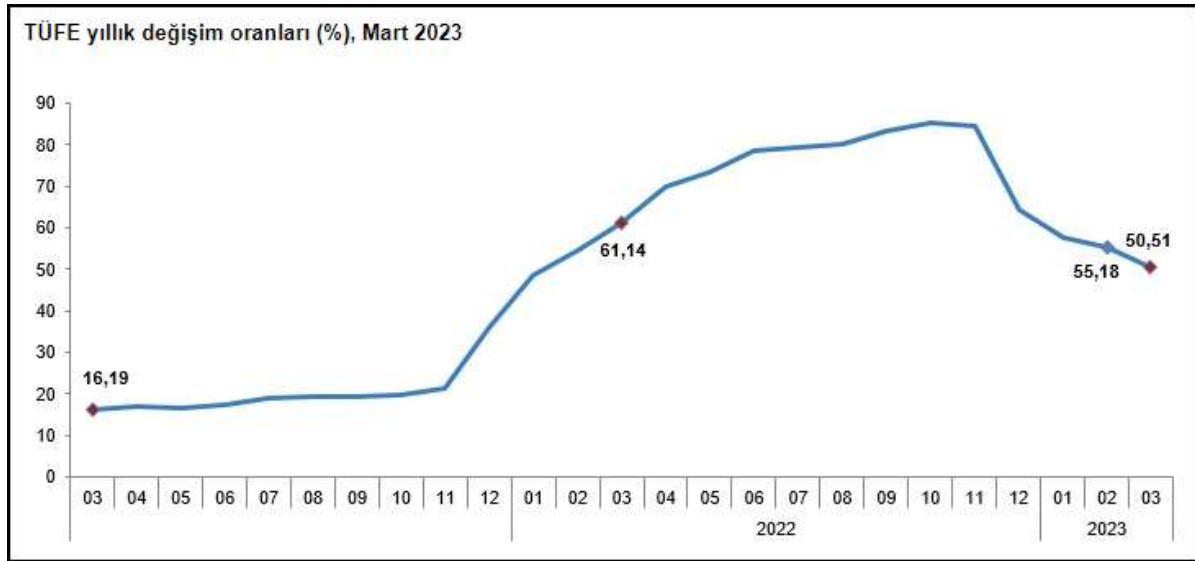
İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 955 bin kişi artarak 30 milyon 752 bin kişi, istihdam oranı ise 2,3 puanlık artış ile %47,5 olmuştur.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %0,44, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %113,73 artış göstermiştir.

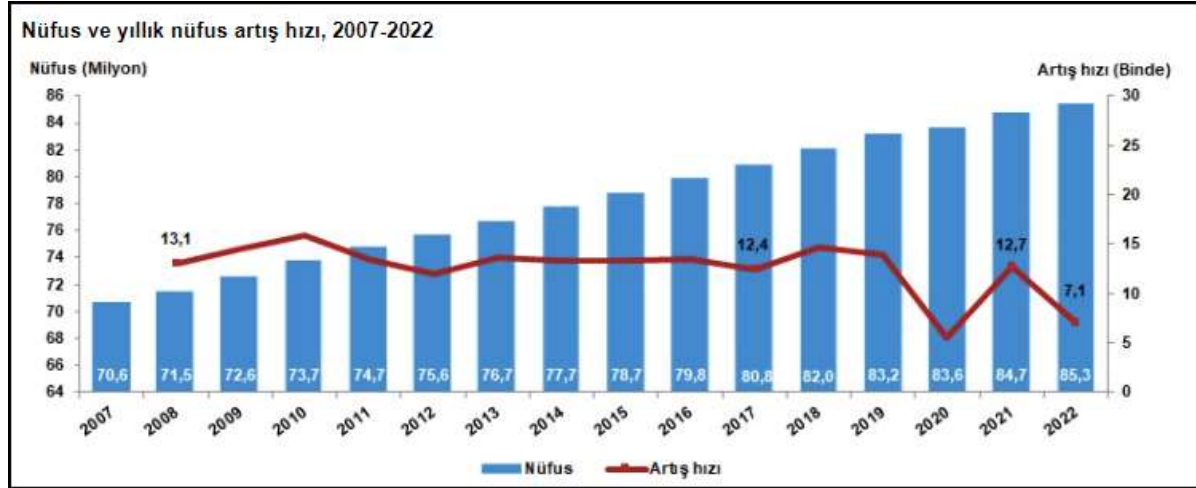


TÜFE'de (2003=100) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52 bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 artış göstermiştir.



4.3 Demografik Veriler

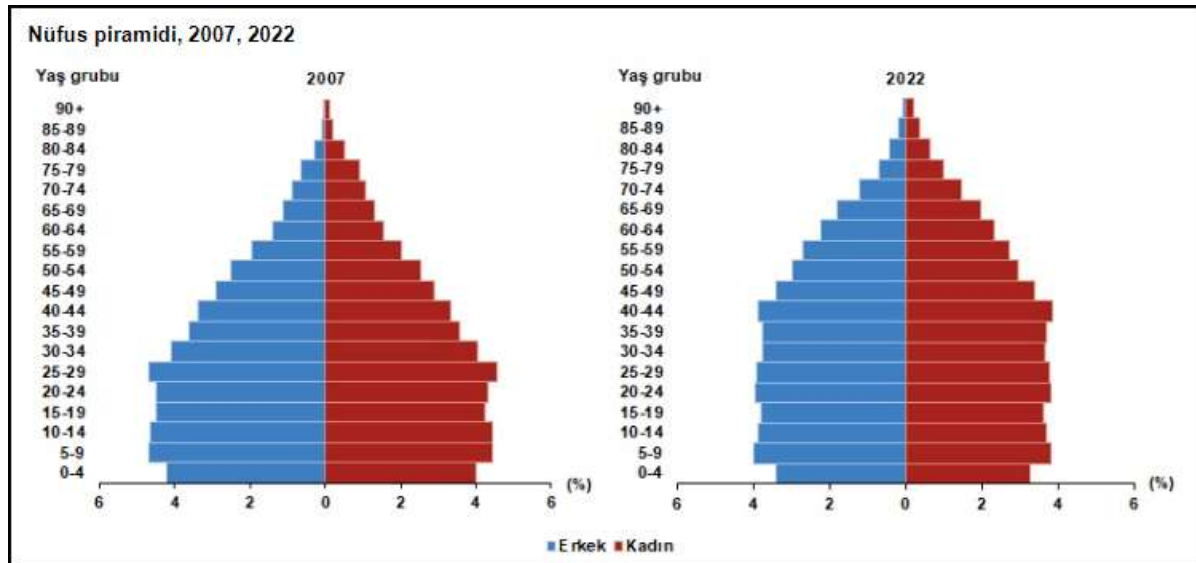
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2022 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.279.553 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.704.112), %49,9'unu ise kadınlar (42.575.441) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır. Bu oran 2021 yılında binde 7,1 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

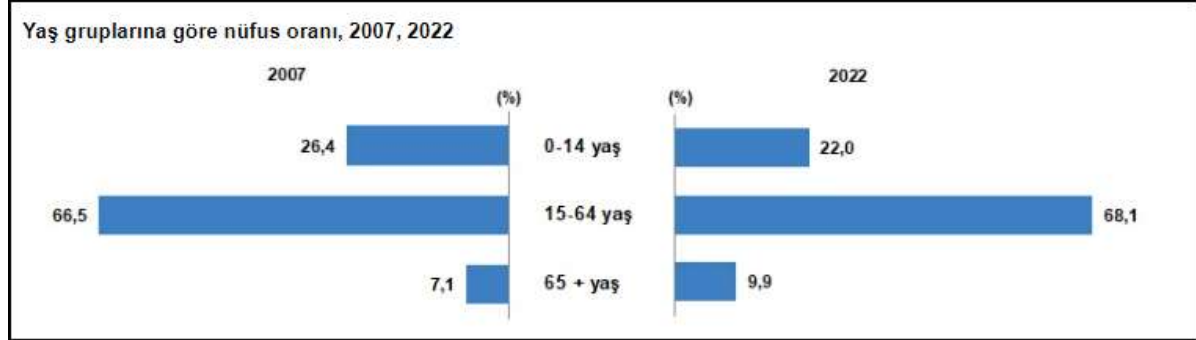
Türkiye’de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8’den %6,6’ya düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye’nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 907 951	7 955 820	7 952 131	18,65	18,63	18,68
Ankara	5 782 285	2 856 479	2 925 806	6,78	6,69	6,87
İzmir	4 462 056	2 215 716	2 246 340	5,23	5,19	5,28
Bursa	3 194 720	1 595 869	1 598 851	3,75	3,74	3,76
Antalya	2 688 004	1 351 702	1 336 302	3,15	3,17	3,14

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	84 241	42 851	41 390	0,10	0,10	0,10
Tunceli	84 366	44 541	39 825	0,10	0,10	0,09
Ardahan	92 481	47 946	44 535	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	144 544	72 485	72 059	0,17	0,17	0,17
Kilis	147 919	74 504	73 415	0,17	0,17	0,17

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü

2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başladı. Pandemi dijitalleşmenin ne kadar önemli olduğunu bir kez daha hatırlatarak sektörün ajanda konularını değiştirmişti. Uzunca bir süre dijitalleşme konularına odaklanan gayrimenkul sektörü şu anda yeni bir gündem maddesi ile meşgul: ESG. Geçmiş yıllarda her ne kadar iklim değişikliği konusunda farkındalık yüksek olsa da bu konuda adım atan şirket sayısı yeterli düzeyde değildi. Bugün ise yatırımcılar ve paydaşlar yalnızca şirketlerin ulaştığı finansal sonuçlara değil, yatırım kararlarında, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) verilerine daha fazla dikkat etmekte ve kararlarını buna göre vermektedir. Gayrimenkul sektörünün, Avrupa'nın karbon emisyonlarına katkısı olmakta küresel ısınmaya etkisi yoğun olarak görülmektedir. Çevresel boyutuyla ele alındığında, gayrimenkul yatırımlarının iklim değişikliği üzerinde yarattığı etki, karbon salım miktarı, su tasarrufu becerisi, yenilenebilir enerji üretebilmesi, enerji verimliliği, atık geri dönüşümü dikkate gelmektedir. Sürdürülebilirlik kriterlerine uymayan gayrimenkullerin yakında değer kaybı yaşamaları veya yaptırımlara tabi tutulması öngörülmektedir.

Buna göre hareket eden, planlar geliştiren gayrimenkul tedarikçilerinin gittikçe öne çıkacağı beklenen bir durumdur. Elleriindeki ve yeni inşa ettikleri gayrimenkul portföyünü sürdürülebilirlik çerçevesinde dönüştüren ve inşa eden firmaların öne çıkacağını ve şirketlerin sürdürülebilirlik hedeflerine uyum sağlaması, ESG kriterlerine uygun yatırımlar yapması ve sürdürülebilirlik değerlendirmelerine önem vererek yüksek puan almalarının da artık bir gereklilik haline geldiğini söyleyebiliriz. Aksi takdirde, şirketler, rekabette geri kalma, yakın gelecekte müşteri bulma sıkıntısı, finansmana erişme sorunu, karbon vergisi ödeme ve faaliyetlerinin durdurulması gibi risklerle karşı karşıya kalabilirler.

ESG'nin Gayrimenkul Sektörüne Etkisi

Türkiye AB ile olan gümrük ortaklığı ve olan gelişmelerden geri kalmamak için koyulan hedeflere uyum sağlamalıdır. Bu noktada, gayrimenkul sektöründe hem sektörel hem de yatay düzenlenmeler yapılması beklenmektedir. Bu bağlamda, Yeşil Mutabakat Eylem Planı ve çalışma grupları kurulmuştur. Ticaret Bakanlığı, AB tarafından hedeflenen finansal olmayan raporlama gereksinimine dikkat etmeyi ve yeşil dönüşümle insan haklarına katkı sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca, Çevre Bakanlığı, AB taksonomisine uygun hedefler kurmayı planlamaktadır.

Türkiye'nin AB Taksonomisine uygun hedefler belirlemesinin, gayrimenkul sektörü üzerinde hem doğrudan hem de dolaylı etkileri olacaktır. Gayrimenkul yatırımın belirlenen hedeflere uygun olması dört şekilde gerçekleşir: En az %10 altında olması gereken enerji talebine sahip yeni binaların inşası, mevcut binaların en az %30 enerji tasarrufu ile yenilenmesi, bireysel önlemler alınması, ulusal veya bölgesel stokun %15'ini aşan düşük enerji talebine sahip binalar yapılması bu adımların özetidir.

Türkiye Yeşil Mutabakat Eylem Planı kapsamında yeşil büyüme, emisyon artış trendinin sınırlandırılması ve iklim değişikliğine uyum çabaları vardır. Türkiye, sera gazı salımının azaltılmasını desteklemek amacıyla yol haritası veya faaliyetleri belirleyecektir. Ayrıca, AB tarafından belirlenecek belgelendirme faaliyetlerine ilişkin teknik destek sağlanacaktır. Bu bağlamda, yeşil ve döngüsel bir ekonomi, yatırım stratejileri, sera gazı emisyonlarının azaltılması ile enerji ve kaynak verimliliğinin artırılması gözetilecektir.

Bu nedenle, gayrimenkul sektöründe, teknolojinin kullanımına ve çevresel sürdürülebilirliğe önem verilmelidir. Binalar için sürdürülebilir, karbon salımı düşük malzemelerin üretilmesi ve kullanılması gereklidir. Denge Değerleme Avrupa Bölge Müdürü Cem Kurt'a göre, yatırımcılar ekolojik ve geri dönüştürülebilir inşaat malzemelerinin kullanıldığı, akıllı ısıtma ve soğutma sistemlerine sahip, en az tükettiği kadar üretme becerisine sahip "sıfır karbon" temalı gayrimenkul yatırımlarına yönelmeye başlamıştır.

Ayrıca, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakan Yardımcısı Hasan Suver, Türkiye'nin kendi yeşil binaların değerlendirilmesi, derecelendirilmesi ve sürdürülebilirliğin tasdikini sağlayacağı Yeşil sertifika (YeS-TR) sistemini kullanıma hazır hale getirildiğini açıklamıştır. Ek olarak, bakanlık, çevreye daha az zarar veren, enerjiyi en verimli şekilde kullanan, atığını değerlendiren, yeşil alan ve sosyal donatısı sağlanmış, üst seviyede ses yalıtımı olan, ulaşım planlaması yapılmış, bina ve yerleşim alanlarının oluşturulmasını hedeflediklerini belirtmiştir.

Gayrimenkulde Değişimler ve Trendler

Emerging Trends Europe araştırmasına göre, veri merkezleri, enerji altyapısı, yaşam bilimleri tesisleri, müşteri hizmetleri, marka ve itibar, teknoloji, sosyal ve yönetim (ESG) ile uygulamalar gittikçe artmaktadır. Daha sonra, en kalıcı sorunlar, siber güvenlik, enflasyon ve faiz oranlarıdır. Yapılan araştırmaya göre, çevre sorunları, sosyal/politik kaygılar listesinin başında gelmektedir; konut satın alınabilirliği ikinci sırada ve sosyal eşitsizlik üçüncü sıradadır. Ayrıca, enerji krizi ile birlikte enflasyonla ilgili endişeler de artmaktadır. Ek olarak, konut fiyatlarının artmasıyla, uygun fiyatlı ve sosyal konutların yapımı teşvik edilmektedir.

Yatırımcı, kamu duyarlılığı ve yasal baskı nedeniyle finansal getirilerinin çevresel ve sosyal getiri sağlaması giderek daha fazla beklenmektedir. ESG gündemi ve şirketin marka başarısı arasında büyük bir bağlantı bulunmaktadır, gayrimenkul sahiplerinin itibarının ve markasının başarıları için ESG kritik bir öneme sahiptir.

Ek olarak, Gelişen Trendler Avrupa anketinde, İstanbul birleşik yatırım ve kalkınma için en çok tercih edilen şehirler arasında listede 30. sırada yer almaktadır. Türkiye gayrimenkule, özellikle teknoloji, veri merkezleri ve enerji altyapı tesislerine yatırım yapmak için büyük bir fırsata sahiptir. Büyüme potansiyeli doğru önlemlerle güçlendirilmeli ve ESG temalı iş modellerine özel olarak odaklanılmalıdır.

AB Finansal Olmayan Raporlama Direktifi

Ayrıca, AB taksonomi kriterleri ile gayrimenkul şirketlerinin direktife uygun olarak finansal olmayan raporlar hazırlama zorunluluğu bulunmaktadır. Rapor, iklim değişikliğinin azaltılmasına önemli ölçüde katkıda bulunan binaların inşaatı, yenilenmesi, satın alınması veya mülkiyetinden elde edilen ciro, Capex ve Opex oranlarını açıklayacaktır. Uygulama ile sektördeki şirketlerin, enerji talebi, hava sızdırmazlığı, termal bütünlük ve küresel ısınma potansiyeli kriterlerini karşılamaları gerekliliği doğmaktadır.

Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları

Raporda gerekli olan açıklamalar genel olarak kategorilere ayrılır: Çevresel konular, sosyal ve çalışan hakları, insan haklarına saygı, yolsuzluk ve rüşvetle mücadele konuları ve yönetim kurulunda çeşitlilik.

Sürdürülebilir Finans Açıklama Yönetmeliği (SFDR), hem kurum hem de ürün düzeyinde çok çeşitli çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) metriklerini kapsayan kapsamlı sürdürülebilirlik açıklama gereklilikleri uygular.

ESG Standartları

Gayrimenkul sektöründe ESG'nin önemi gittikçe kabul edilse de, kıyaslama ve enerji performansının ölçümünde tutarlılık ve şeffaflık kesin değildir. Bina sertifikasyonu, enerji verimliliği ve karbon emisyonlarının azaltılması, sürdürülebilirliği raporlamak için kullanılmaktadır. Bir Edelman anketine göre, dört kurumsal yatırımcıdan yaklaşık üçü, belirtilen sürdürülebilirlik, ESG veya çeşitlilik, eşitlik ve kapsayıcılık taahhütlerini yerine getirme konusunda şirketlere güvenmediğini bildirmiştir. Ankete katılanlardan ESG puanlarının doğru şekilde ölçülmediğini düşünenler de vardır ve ölçülebilirse bile finansal performansla anlamlı bir ilişki olmadığı savunulmaktadır. Ayrıca, katılımcılar nezdinden ESG'deki "S"nin nasıl ölçüleceği konusunda bir fikir birliği bulunmamaktadır.

"Sosyal" kriterler bir şirketin finansal performansı için risk oluşturan sosyal faktörler dikkate alınarak belirlenir. Sosyal sorunlar, insan hakları, işyeri eşitliği, adalet ve güvenlik gibi konuları kapsar. Kriterin etkin ölçülmesi için, sosyal etki ölçümü için gereklilikler artmalı ve daha kapsamlı veriler hazırlanmalıdır.

Sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşmanın başka bir yolu ise, enerji tüketiminde büyük rol oynayan binaların verimliliğinin artırılması ve "yeşil bina" kavramını korumaktır. Yeşil binaları değerlendirmek üzere hazırlanmış ilk değerlendirme sistemi BREEAM, dünyada en yaygın kullanılan değerlendirme sistemi LEED sistemi ve Avrupa normlarında hazırlanmış ilk değerlendirme sistemi DGNB sistemidir. DGNB değerlendirmesi, sürdürülebilirliğin üç boyutunu da eşit olarak kapsar ve binaların teknik ve süreç kalitesini kontrol eder. LEED ve BREEAM sistemleri için ise, ana odak sürdürülebilirliğin ekolojik boyutudur.

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım



çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. 5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalâttaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento

sanayii gelişkindir. 2000’li yılların başında payı %30’a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet’in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul’da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul’un en büyük sanayi bölgeleridir.

İstanbul’un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz’a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 parselde yer alan “Kargir Bina” nitelikli ana taşınmaz üzerindeki yapının tüm katlarıdır.

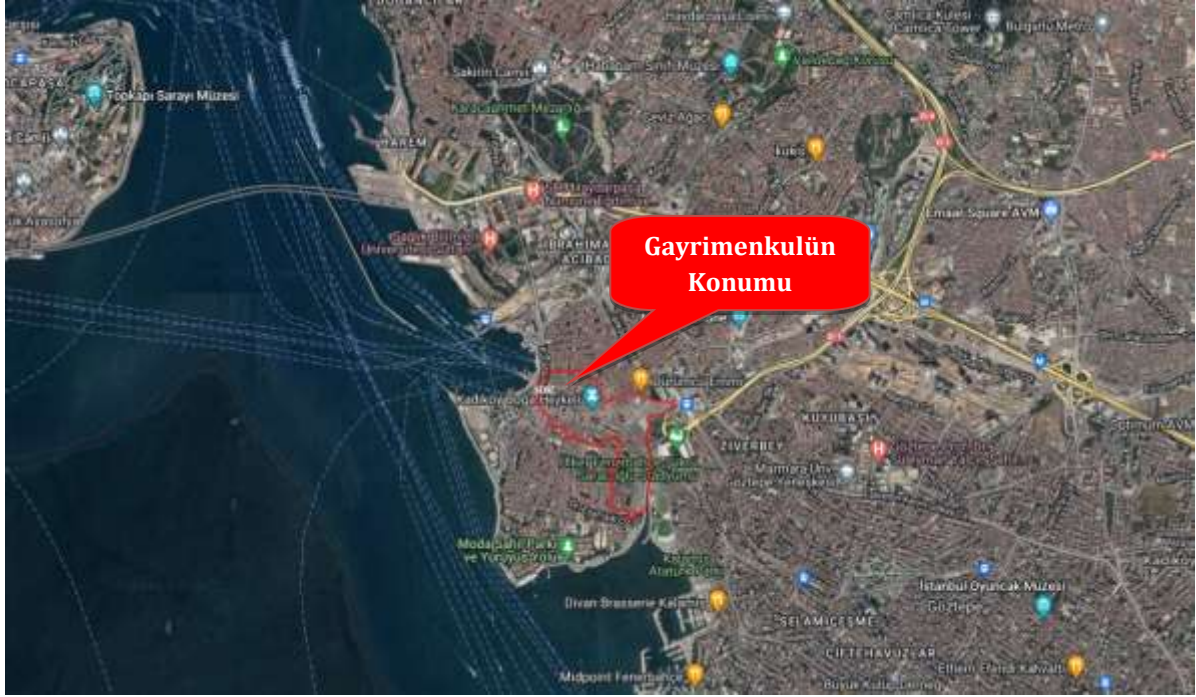
Yapı idari mahalle olarak Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi No: 4, Ziraat Bankası Kadıköy/İstanbul posta adresinde kayıtlıdır.

Yapı yaklaşık olarak 29.02480535 derece enlem ve 40.99186873 derece boylam koordinatlarında kayıtlıdır.



Taşınmaza ulaşım için; İstanbul İli Kadıköy İlçesi Altıyol Boğa Heykeli mevkiinden Kadıköy İskele istikametine Söğütluçeşme Caddesi üzerinde ilerlenir. Kadıköy İskele mevkiinde cadde üzerinden sağa dönülerek Rıhtım Caddesine ulaşılır. Ekspertize konu 4 kapı numaralı Ziraat Bankası Şubesi bu cadde üzerinde sağ kolda, caddenin, Başçavuş Sokak ile kesiştiği köşe parselde konumludur. Ekspertize konu binanın üzerinde konumlu olduğu Rıhtım Caddesi üzeri genellikle otel, dükkan ve iş merkezlerinden oluşan ticari alanlar yoğun şekilde yapılandırılmış olup caddeye yakın konumda birçok banka şubesi de bulunmaktadır.

İlgili bölgenin doğalgaz dahil tüm alt yapı ve çevre düzenleme çalışmaları tamamlanmış olup, şehir merkezinde ticaretin ve insan yoğunluğunun en üst seviyede olduğu, oldukça iyi bir konumdadır. Ana cadde üzerinde yer alan yapının bulunduğu bölgeye ulaşım imkanları üst seviyededir.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 23.03.2023 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden temin edilmiştir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-3-2023-15:20



Kaydı Oluşturan: NİZAMETTİN BERK (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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

2 / 2

Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

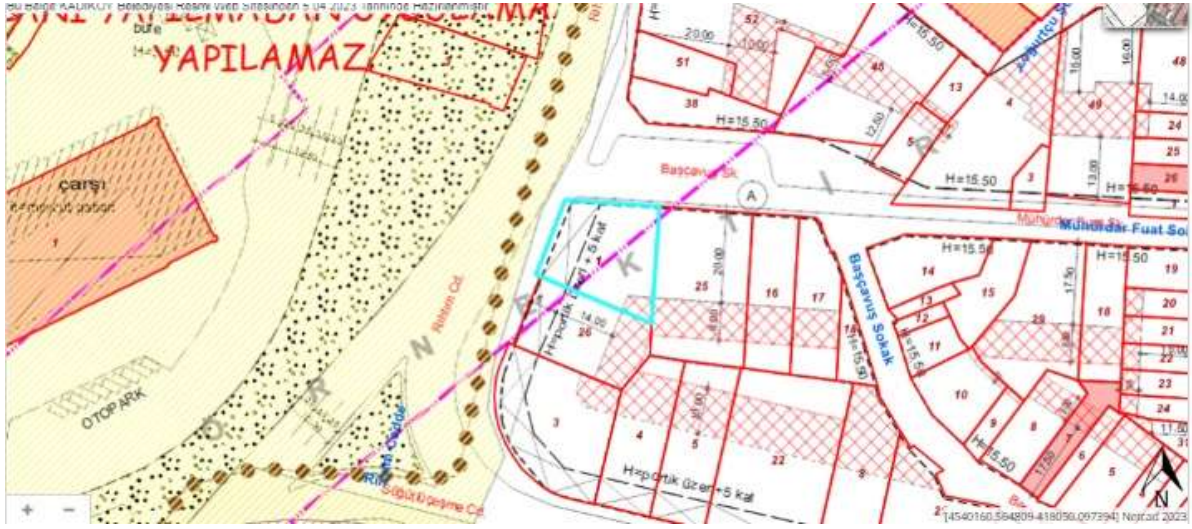
5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 parsel üzerinde yer alan “Kargir Bina” nitelikli ana taşınmazdır.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan alınan şifahi bilgiye göre rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 16.03.1971 onay tarihli, 1/500 ölçekli Rasimpaşa 1.Etap İmar Planı kapsamında H: portik üzeri+ 5 kat bitişik nizam **“Ticaret Alanı ve Kısmen Yol Alanı”** lejandında kalmaktadır. Ayrıca parsel, 15.03.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında kalmaktadır. Bu nedenle parsel üzerinde uygulama yapılmadan önce İ.B.B Raylı Sistemler Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.



5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından ve imar planından tespit edilmiştir.

- Ana gayrimenkule ait 20.04.2007 tarih ve 000163/07 belge nolu yapı ruhsatı ile 07.07.2011 tarih ve 48 belge nolu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmazın belediye dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.
- Yapı kullanma izin belgesi ve mimari projesine göre parsel üzerinde yer alan yapı bodrum, zemin ve 5 normal kattan oluşmaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre taşınmaz 2.887,70 m² toplam inşaat alanına sahiptir.
- Taşınmaza ait 11.11.2019 verilmiş tarihli, 11.11.2029 geçerlilik tarihli, M29343D6C19C6 belge nolu D Sınıfı performanslı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.
- Kadıköy Belediyesinde taşınmaza ait 02.04.2006 onay tarihli 2006/600996 sayılı mimari proje bulunmaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu taşınmazın yapı denetimi Ali Kadri Eke tarafından yapılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu 26 ada 1 parsel 477,50 m² yüzölçümüne sahip olup, “Kargir Bina” vasfındadır. Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerindeki yapı, Ziraat Bankası A.Ş. , Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ve Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kadıköy şubeleri olarak kullanılmaktadır.

Parsel üzerinde yer alan yapı bodrum + zemin + ara kat + 5 normal kat + makine katı olmak üzere toplam 9 kattan oluşan betonarme binadır. Parsel üzerindeki yapı 07.07.2011 tarihinde iskan belgesi almıştır. Hali hazırda bodrum + zemin + ara kat + 1. ,2. , 4. ve 5. normal katlar kullanılmakta olup 3. normal katta henüz herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır. Bahse konu kat, ofis kullanımına hazır durumdadır. Yapıda, Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ve Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kadıköy şubelerinin bulunduğu öğrenilmiştir. Parsel üzerindeki yapıya ait 02.04.2006 onay tarihli 2006/600996 sayılı mimari proje Kadıköy Belediyesinde incelenmiştir. Projesine göre yapının bodrum katı yaklaşık 415,70 m² inşaat alanlı olup mekanik tesisat, sığınak, kasa dairesi, hol, tesisat operatör, tesisat alanı, ups alanı, sistem odası, merdiven ve asansör ortak alan hacimlerinden, zemin katı yaklaşık 308 m² inşaat alanlı olup gişe hizmet alanı, bekleme alanı, kabul holu, güvenlik odası, merdiven ve asansör ortak alan hacimlerinden (zemin kat seviyesi yaklaşık 5.80 m. irtifaya sahip olup yapıdaki ara kat bu irtifa seviyesi içinde kullanılmaktadır), ara katı yaklaşık 103 m² inşaat alanlı olup mescit, arşiv, wc ler, merdiven ve asansör ortak alan hacimlerinden, 1. normal katı yaklaşık 428 m² inşaat alanlı olup şube hizmet alanı, müdür odası, toplantı odası, arşiv, wc ler, ofis, merdiven ve asansör ortak alan hacimlerinden, 2. normal katı yaklaşık 428 m² inşaat alanlı olup şube hizmet alanı, arşiv, wc ler, merdiven ve asansör ortak alan hacimlerinden, 3. normal katı yaklaşık 428 m² inşaat alanlı olup açık ofis, toplantı salonu, wc ler, merdiven ve asansör ortak alan hacimlerinden, 4. normal katı yaklaşık 428 m² inşaat alanlı olup açık ofis, toplantı salonu, wc ler, merdiven ve asansör ortak alan hacimlerinden, 5. normal katı yaklaşık 349 m² kullanım ve 79 m² açık teras inşaat alanlı olup mutfak, çok amaçlı salon, açık teras, merdiven ve asansör ortak alan hacimlerinden, makine dairesi katı ise yaklaşık 72 m² kullanım ve 277 m² teras inşaat alanlı olup asansör makine dairesi, teknik oda, teras, merdiven ve ortak alan hacimlerinden oluşmaktadır. Parsel üzerindeki yapı projesine göre toplamda 9 katlı ve 2.959,70 m² kullanım, 79 m² açık teras ve 277 m² teras inşaat alanlıdır. İskan belgesinde belirtilmiş olan 2.887,70 m²'lik inşaat alanı bilgisinde yapının teras alanları ve makine daire alanı ölçülerinin ekli olmadığı düşünülmektedir.

Değerleme konusu parselin üzerinde yer alan bina, Rıhtım Caddesi üzerinde bulunmakta olup Bankası şubesi ve banka birimlerinin ofisleri olarak kullanılmaktadır. Yapının iki adet girişi bulunmakta olup; girişlerden biri Rıhtım Caddesi üzerinden (batı cephesi) ve zemin kat seviyesinden, diğer giriş ise Başçavuş Sokak (kuzey cephesi) üzerinden ve yine zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Gayrimenkullere ilişkin fotoğraflar rapor ekinde sunulmuştur.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Söz konusu yapı konum, kat, alan olarak mimari projesi ile uyumludur.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Tercih edilen bölgede yer alması.
- Ticari potansiyelin yüksek olduğu bölgede yer alması.
- Ulaşım imkanlarının alternatifli olması.
- Parselin çift cepheli olması.
- Çevresinde benzer nitelikte ticari birimler olması.
- Projesine uygun olması.
- İskan belgesi olması ve cins tahsisli olması.

Olumsuz Özellikler

- 1. derece deprem bölgesinde olması.
- Bölgede otopark sıkıntısının bulunması.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Web Tapu üzerinden temin edilen tapu takyidat belgesine göre söz konusu taşınmazda son üç yıllık dönemde herhangi bir işlem yapılmamıştır.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme çalışması İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 numaralı parselde yer alan Kargir Bina nitelikli ana taşınmaz üzerinde bulunan yapının tüm katlarına ilişkin SPK mevzuatı gereği güncel rayiç kira ekspertiz değerlerinin tespiti için yapılmıştır. Bu sebeple parsel üzerinde “En Etkin ve Verimli Kullanım” analizi yapılmamıştır.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 numaralı parselde yer alan Kargir Bina nitelikli ana taşınmaz üzerindeki yapının tüm normal katlarına ilişkin müşterek kısım bulunmamaktadır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır.

Değerleme çalışması İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 numaralı parselde yer alan Kargir Bina nitelikli ana taşınmaz üzerinde bulunan yapının tüm katlarına ilişkin SPK mevzuatı gereği güncel rayiç kira ekspertiz değerlerinin tespiti için yapılmıştır. Buna göre değerlendirme çalışmasında, gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Kiralık Ofis Emsal Araştırması



Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Rasimpaşa Mahallesi konumlu, Rıhtım Caddesi üzerindeki 192 Ada 9 Parselde bulunan Kargir İşhanı nitelikli ana taşınmaz üzerinde konumlu 7 katlı yaklaşık 30 yıllık binada 3. katta konumlu, 78 m² beyan edilen, kapanmaz deniz ve Kadıköy iskele manzaralı, 1+0 ofisin aylık 23.000,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (294,87 ₺/m²)

Maksimum Gayrimenkul, Sümeyra Petek: 0 (542) 629 94 34

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Caferağa Mahallesinde konumlu, Albay Faik Sözdener Caddesi üzerindeki 835 Ada 9 Parselde bulunan ana taşınmaz üzerinde konumlu 5 katlı yaklaşık 30 yıllık binada en üst katta konumlu, 500 m² beyan edilen, kapanmaz deniz ve Kadıköy iskele manzaralı, 5+1 ofisin aylık 80.000,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (160,00 ₺/m²)

Kw Cadde Gayrimenkul, Mergül İhtiyaroğlu: 0 (532) 616 66 88

Emsal taşınmaz semtin daha az işlek caddesi olan Albay Faik Sözdener Caddesi üzerinde yer alması nedeni ile şerefiye değeri konu taşınmazlara göre düşüktür.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Osmanağa Mahallesinde konumlu, Başçavuş Sokak üzerindeki 60 Ada 30 Parselde, Söğütlüçeşme Caddesini de gören ana taşınmaz üzerinde konumlu 6 katlı yaklaşık 30 yıllık binada 2. katta konumlu, 30 m² beyan edilen, 1+0 ofisin aylık 7.000,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (233,33 ₺/m²)

Efes Gayrimenkul, Bahadır Tepe: 0 (535) 772 83 34

Emsal taşınmaz semtin daha az işlek sokak olan Başçavuş Sokak üzerinde yer alması nedeni ile şerefiye değeri konu taşınmazlara göre düşüktür.

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Osmanağa Mahallesinde konumlu, Söğütlüçeşme Caddesi üzerindeki 1168 Ada 11 Parselde, Söğütlüçeşme Caddesi cepheli ana taşınmaz üzerinde konumlu yaklaşık 30 yıllık 6 katlı yapıda, 1. ve 2. Katta konumlu 700 m² beyan edilen, 1+1 ofisin aylık 200.000,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (285,71 ₺/m²)

Class Gayrimenkul, Necati Böğürcü: 0 (532) 224 27 15

Emsal taşınmaz semtin daha fazla işlek caddesi olan Söğütlüçeşme Caddesi üzerinde yer alması nedeni ile şerefiye değeri konu taşınmazlara göre yüksektir.

Emsal Analizi Ofis				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Kira Fiyatı, ₺	23.000,00	80.000,00	7.000,00	200.000,00
Alan, m ²	78,00	500,00	30,00	700,00
Kiraya Sunulan Birim Değer, ₺/m ² /Ay	294,87	160,00	233,33	285,71
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ² /Ay	265,38	144,00	210,00	257,14
Konum	Benzer	Kötü	Kötü	İyi
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	15,00%	15,00%	-25,00%
Büyüklik	Küçük	Benzer	Küçük	Büyük
Büyükliğe Göre Düzeltme	-30,00%	0,00%	-60,00%	10,00%
Katı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	-30,00%	15,00%	-45,00%	-15,00%
Düzeltme	-79,62	21,60	-94,50	-38,57
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ² /Ay	185,77	165,60	115,50	218,57
Genel Ortalama, ₺/m ² /Ay	171,36			

Emsal düzeltme sonrası aylık kira birim değeri ofis alanları için ortalama **~170,00 ₺/m²/Ay** olarak hesap edilmiştir.

6.3.2 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması



Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Söğütluçeşme Caddesi üzerindeki 1168 Ada 11 Parselde, yaklaşık 30 yıllık 6 katlı yapıda, zemin ve asma katta konumlu toplamda 330 m² beyan edilen, asma katlı işyerinin aylık 350.000,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.060,61 ₺/m²)

Class Gayrimenkul, Necati Böğürcü: 0 (532) 224 27 15

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Bahariye Caddesi üzerindeki 300 m² beyan edilen dükkanın aylık 125.000,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (416,67 ₺/m²)

Lunas Cadde Yatırım Danışmanlığı: 0 (532) 322 00 04

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Bahariye Caddesi üzerindeki 295 m² beyan edilen dükkanın aylık 185.000,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (627,12 ₺/m²)

Lunas Cadde Yatırım Danışmanlığı: 0 (532) 322 00 04

Emsal Analizi Dükkan			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Kira Fiyatı, ₺	350.000,00	125.000,00	185.000,00
Alan, m ²	330,00	300,00	295,00
Kiraya Sunulan Birim Değer, ₺/m ² /Ay	1.060,61	416,67	627,12
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ² /Ay	954,55	375,00	564,41
Konum (Ticari Potansiyel)	İyi	İyi	İyi
Konumuna Göre Düzeltme	-30,00%	-20,00%	-20,00%
Büyüklik	Benzer	Benzer	Benzer
Büyükliğe Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%
Katı	Zemin+Asma	Zemin	Zemin
Kata Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	-30,00%	-20,00%	-20,00%
Düzeltme	-286,36	-75,00	-112,88
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ² /Ay	668,18	300,00	451,53
Genel Ortalama, ₺/m ² /Ay	473,24		

Emsal düzeltme sonrası aylık kira birim değeri zemin kat alanları için **~475,00 ₺/m²/Ay** olarak hesap edilmiştir.

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Kira Değer Takdiri

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu tüm katların konumu, büyüklüğü, ulaşım imkanları, emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek aylık kira değeri takdir edilmiştir. Takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir.

➤ Aylık Kira Değeri = Kat Alanı (m²) x Birim Değeri (₺/m²/Ay)

Kiralamaya Konu Kat	Kiralamaya Konu Alan, m ²	Kira Birim Değeri, ₺/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, ₺ (KDV Hariç)	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri, ₺ (KDV Hariç)	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri, ₺ (%18 KDV Dahil)
Bodrum Kat	415,70	75,00	31.177,50	31.000,00	36.580,00
Zemin Kat	308,00	475,00	146.300,00	146.500,00	172.870,00
Ara Kat	103,00	135,00	13.905,00	14.000,00	16.520,00
1.Normal Kat	428,00	150,00	64.200,00	64.000,00	75.520,00
2.Normal Kat	428,00	160,00	68.480,00	68.500,00	80.830,00
3.Normal Kat	428,00	170,00	72.760,00	73.000,00	86.140,00
4.Normal Kat	428,00	180,00	77.040,00	77.000,00	90.860,00
5.Normal Kat	349,00	190,00	66.310,00	66.500,00	78.470,00
Toplam	2.887,70		540.172,50	540.500,00	637.790,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkullere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu yapının özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda kiralamaya konu olan emsal araştırmaları neticesinde değer takdiri yapılmıştır. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu tüm katların konumlu olduğu yapıya yönelik yasal gereklerin yerine getirildiği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Yatırım Faaliyetleri Ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar

Madde 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891)

(1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde rapora konu 26 ada 1 parsel numaralı, “Kargir Bina” nitelikli taşınmazın gayrimenkul portföyünde **“Bina”** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde gayrimenkul portföyünde yer alan taşınmazın **“Kiraya”** verilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 numaralı parselde yer alan Kargir Bina nitelikli ana taşınmaz üzerindeki yapının tüm katlarına ilişkin SPK mevzuatı gereği güncel rayiç kira ekspertiz değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri III, 62.3 numaralı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde rapora konu 26 ada 1 parsel numaralı, “Kargir Bina” nitelikli taşınmazın gayrimenkul portföyünde **“Bina”** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde gayrimenkul portföyünde yer alan taşınmazın **“Kiraya”** verilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 numaralı parselde alan Kargir Bina nitelikli ana taşınmaz, üzerindeki yapıda bulunan tüm katlara ilişkin takdir edilen güncel pazar kira değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Kiralamaya Konu Kat	Kiralamaya Konu Alan, m ²	Kira Birim Değeri, ₺/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, ₺ (KDV Hariç)	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri, ₺ (KDV Hariç)	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri, ₺ (%18 KDV Dahil)
Bodrum Kat	415,70	75,00	31.177,50	31.000,00	36.580,00
Zemin Kat	308,00	475,00	146.300,00	146.500,00	172.870,00
Ara Kat	103,00	135,00	13.905,00	14.000,00	16.520,00
1.Normal Kat	428,00	150,00	64.200,00	64.000,00	75.520,00
2.Normal Kat	428,00	160,00	68.480,00	68.500,00	80.830,00
3.Normal Kat	428,00	170,00	72.760,00	73.000,00	86.140,00
4.Normal Kat	428,00	180,00	77.040,00	77.000,00	90.860,00
5.Normal Kat	349,00	190,00	66.310,00	66.500,00	78.470,00
Toplam	2.887,70		540.172,50	540.500,00	637.790,00

Kenan BİLSEL
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406340

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Taşınmazlara İlişkin Fotoğraflar
2. Mimari Proje Görselleri
3. Yapı Ruhsat Belgesi
4. Yapı Kullanma İzin Belgesi
5. Enerji Kimlik Belgesi
6. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
7. SPK ve BDDK Yetki Belgesi