



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Kargir Banka Binası ve Arsa

Fatih / İstanbul

2024REV955 / 25.12.2024

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Fatih'te konumlu olan **"Kargir Banka Binası ve Arsa"**nın pazar değeri ve pazar kira değerine yönelik **2024REV955** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 426,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 2.168,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri ve pazar kira değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	25.12.2024	
Kur Bilgisi (24.12.2024)	Alış: 1 USD = 35,1814	Satış: 1 USD = 35,2447
Pazar Değeri (KDV Hariç)	244.985.000.-TL	İkiyüzkırkdörtmilyondokuzyüzseksenbeşbin.-TL
	6.950.974.-USD	Altı milyondokuzyüzellibindokuzyüz yetmiş dört.-USD
Pazar Değeri (KDV Dahil)	293.982.000.-TL	İkiyüzdoksanüç milyondokuzyüzseksenikibin.-TL
Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	915.000.-TL	Dokuzyüzonbeşbin.-TL
	25.961.-USD	Yirmibeşbindokuzyüzaltmışbir.-USD
Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	1.006.500.-TL	Birmilyonaltıbinbeşyüz.-TL

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 15.10.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme 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
Esin EKEN

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

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	15
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	40
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler	45

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması, ilgili gayrimenkulün yıl sonu ekspertiz değerinin tespitine esas hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Haseki Sultan Mahallesi Cerrahpaşa Caddesi No: 2 Fatih/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada, 8 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	426,00 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: T2 Ticaret Alanı	Hmaks: 15,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	T2 Ticaret Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 1	Yapım yılı: 1985
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: 39 araç	Asansör Kapasitesi: 1 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	İş Yeri	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	2.168,00 m²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	1.480,00 m²

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	25.12.2024	
KUR BİLGİSİ (24.12.2024)	Alış: 1 USD = 35,1814	Satış: 1 USD = 35,2447
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	244.985.000.-TL	6.950.974.-USD
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	293.982.000.-TL	
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	915.000.-TL	25.961.-USD
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.006.500.-TL	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 25.12.2024 tarihinde, 2024REV955 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Fatih ilçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada, 8 parsel no.lu gayrimenkulün 25.12.2024 tarihli pazar değeri ve pazar kira değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; ilgili gayrimenkulün yıl sonu ekspertiz değerinin tespitine esas 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) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar Çark (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Esin EKEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 07.11.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.12.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 15.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Fatih ilçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada, 8 parsel no.lu gayrimenkulün 25.12.2024 tarihli pazar değeri ve pazar kira değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte, müşteri tarafından değerlendirme çalışmasını etkileyecek 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 Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	02.10.2023	2023REV637*	Yaşar ÇARK Doğuşcan IĞDIR	675.000
Rapor 2	25.12.2023	2023REV704	Yaşar ÇARK Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	181.030.000
Rapor 3	05.04.2024	2024REV304*	Yaşar ÇARK Doğuşcan IĞDIR	765.000

***Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 02.10.2023 tarihinde hazırlanan 2023REV637 no.lu ve 05.04.2024 tarihinde hazırlanan 2024REV304 no.lu taşınmaza yalnızca pazar kira değeri takdir edilmiştir.**

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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok No:44/A Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Ziraat GYO A.Ş. için hazırlanmıştır.

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok No:44/A Ümraniye/İstanbul

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

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

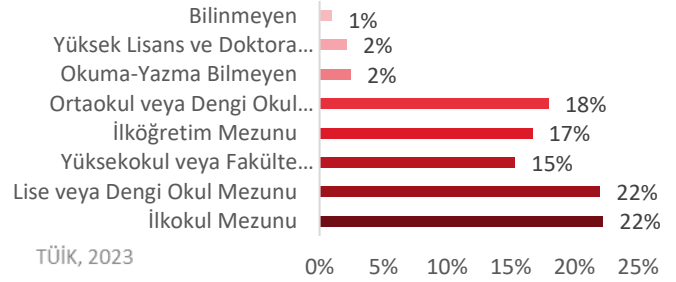
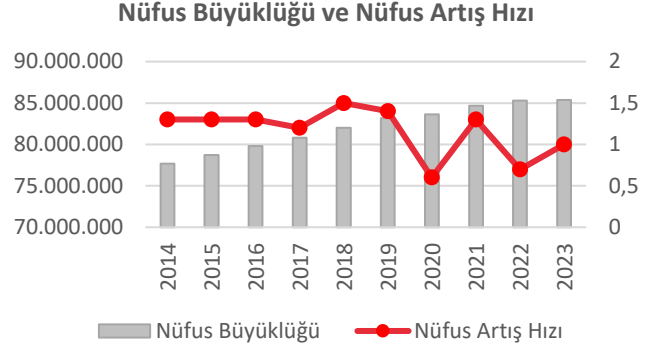
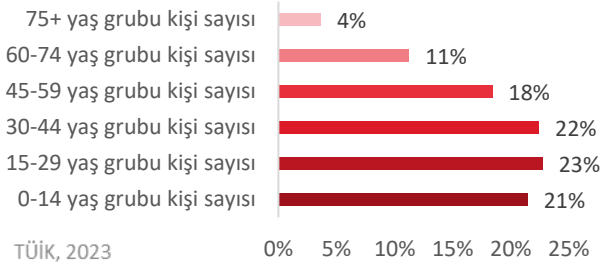
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

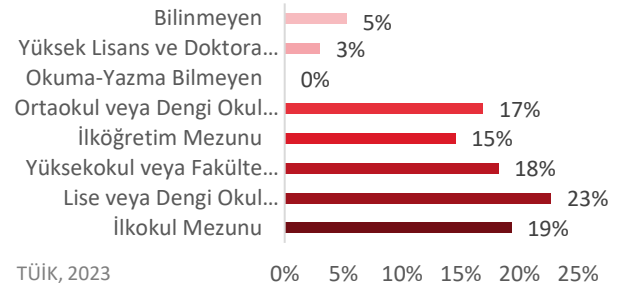
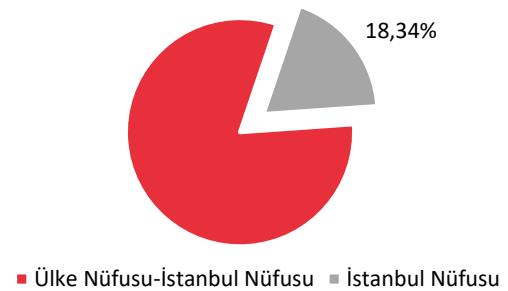
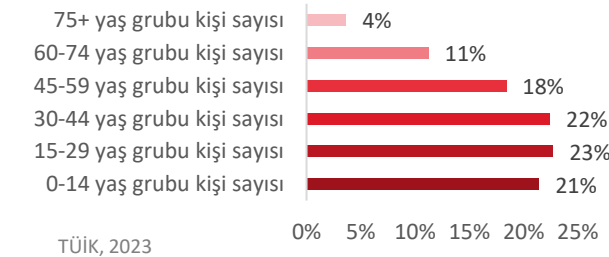
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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



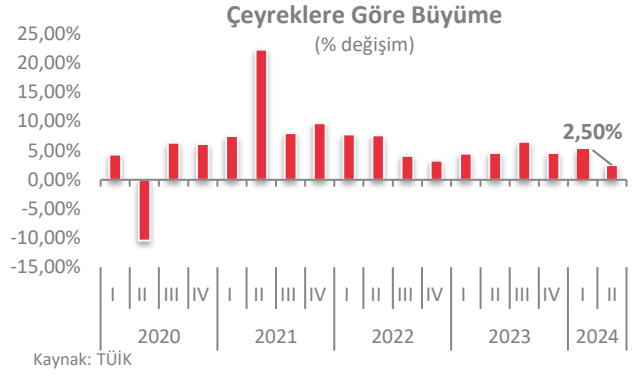
İstanbul

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %18,34’ünün ikamet ettiği İstanbul, 15.655.924 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 16 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

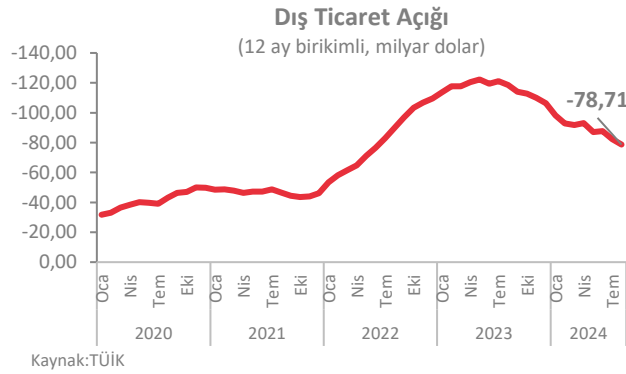
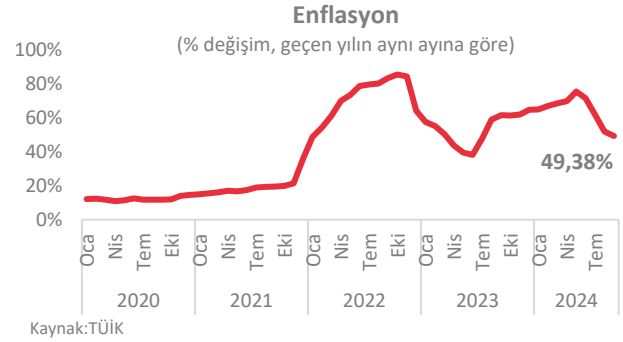


2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,1 artmıştır. Böylece yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,4'ten %2,8'e inmiştir. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı ise %5,3'ten %2,5'e gerilemiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür.



Eylül ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,0 artarken yıllık bazda ağustos ayındaki %52,0'dan %49,4'e inmiştir. Ana eğilim göstergelerindeki yükseliş fiyat baskısındaki hafiflemenin duraksamış olabileceğini ortaya koymuştur. Eylül ayında manşet rakama en yüksek katkı konut ve gıda gruplarından gelmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,4 artarken yıllık bazda ağustos ayındaki %35,8'den %33,1'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık arasındaki makas 16,3 yüzde puan olmuştur.



Ağustos ayında yıllık bazda ihracatta yükseliş yavaşlarken ithalatta daralma sürmüştür. İhracat yıllık bazda %2,3 artarak 22,0 milyar dolar olurken ithalat %10,7 düşerek 27,0 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde Ağustos'ta ihracat aylık bazda %1,8 yükselirken ithalatta %2,7 artış kaydedilmiştir. 2023 Ağustos'ta %71,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2024'ün aynı ayında %81,5'e çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 8,7 milyar dolardan 5,0 milyar dolara inmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

Ofis Sektörü

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

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

Ofis yatırımlarında bölgedeki arz-talep dengesi, yatırımların başarılı olabilmesi için kilit önemdedir. Halihazırda ofis piyasasındaki stok artışı, sektörü endişelendiren faktörlerin başında gelmektedir. Firmaların faaliyetlerini yeni ofis alanlarına taşıması gibi nedenlerle stokun bölgesel bazda arttığı görülmektedir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin istatistiklerine bakıldığında 2015 yılından itibaren artmaya başlayan ofis binası sayısının 2018 yılı itibarıyla azalmaya başladığı ve 2019 yılı itibarıyla son on yılın en düşük seviyesine ulaştığı görülmektedir. 2020 yılı son çeyreği itibarıyla, yapı ruhsatı istatistiklerinde bir önceki yıl ile benzer seviyede iken yapı ruhsatı istatistiklerinde bir artış gözlenmiştir. 2021 yılından itibaren yapı ruhsatı bazında artış eğilimi başlamış olup yapı kullanma izin belgesi bazında farklı yıllarda artış ve azalış yaşanan dönemler bulunmaktadır. 2023 yılında ise bir önceki yıla göre yapı ruhsatı bazında bir artış eğilimi yapı kullanma izin belgesi bazında ise bir azalış eğilimi olduğu görülebilmektedir. TÜİK tarafından en son açıklanan 2024 1. çeyrek verileri incelendiğinde 2023 1. çeyrek verilerine kıyasla yapı ruhsatı bazında %99,94 oranında bir artış, yapı kullanma izin belgesi bazında ise %63,79 oranında bir artış olduğu 2023 4. çeyrek ile kıyaslandığında ise yapı ruhsatı bazında %25,58 oranında bir azalış, yapı kullanma izin belgesi bazında ise %12,89 oranında bir azalış olduğu gözlemlenmiştir.

İstanbul Ofis Pazarı'nın, arz bakımından 2024 2.çeyrek dönemini durağan geçirdiği gözlemlenmiştir. Bu durağanlığın sebepleri olarak ağır ekonomik koşullar ve yüksek inşaat maliyetleri ön plana çıkmıştır. 2024 3. çeyrek dönemi sonunda sabit seviyeli arza bağlı olarak stok büyüklükleri bölge sıralaması bir önceki çeyreğe göre değişmemiştir. 2024 3.çeyrek döneminde A sınıfı ofis binalarının toplam stok miktarının 7.000.000 m² olduğu tespit edilmiştir. MİA Dışı - Avrupa bölgesinin stok payı %17 olarak kaydedilmiştir. MİA Dışı Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7 belirlenmiştir.

Son dört çeyrek dönem sonunda MİA Dışı - Avrupa bölgesindeki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması arttı. 2023 dördüncü çeyrekte 12,3 ABD Doları/m²/ay olarak belirlenen kira ortalaması 2024 yılında yükselmeye başladı. 2024 üçüncü çeyrekte 14,0 ABD Doları/m²/ay ile MİA Dışı – Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması bir önceki çeyrekteki seviyesini korudu.

MİA Dışı - Avrupa bölgesindeki B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması son dört çeyrek dönemde inişli çıkışlı hareket etmiştir. 2023 dördüncü çeyrekte 9,8 ABD Doları/m²/ay olan kira ortalaması, takip eden çeyreklerde hafif artmıştır. MİA Dışı - Avrupa bölgesindeki B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2024 üçüncü çeyrek sonunda 10,4 ABD Doları/m²/ay olarak belirlenmiştir.

Ofis Sektörünün Genel Değerlendirmesi;

- 2020 yılında ortaya çıkan Covid-19 pandemisinden en çok etkilenen sektörlerden biri de ofis sektörüdür. Uzaktan çalışma modelinin yaygınlaşması, ofis alanlarına olan talebin azalmasına neden olmuş ve kira/satış fiyatları olumsuz etkilenmiştir.
- Aşı artışıyla birlikte ofislere dönüş hareketi olsa da eski çalışan sayısına ulaşamaması nedeniyle ofis talebindeki artış sınırlı kaldı.
- Ofis sektöründeki en önemli gelişme, İstanbul ofis piyasası için önemi olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin aktif hale gelmesidir.
- Ankara ve İzmir'deki ofis sektörleri düşünüldüğünde çok köklü bir ofis piyasası ve ofis talebinden söz edemeyiz.
- Ofis binalarının bu binalara ilişkin komple kiralama veya satış işlemlerinden ziyade bağımsız birimler bazında kiralama veya satış işlemlerine daha yatkın olması nedeniyle arz-talebin tam olarak ölçülmesi zordur.
- Geleneksel ofis kiralama işlemleri yerine paylaşımlı ofis markalarından ofis kiralama işlemleri bu dönemde daha yaygın hale gelmektedir.
- Paylaşımlı ofis markalarının farklı bölgelerde farklı konseptlerde ofis alanları olması nedeniyle firmalar bu paylaşımlı ofis firmaları ile anlaşma imzalayarak çalışanlarına en yakın ofis konumunda çalışmalarını sağlamaktadır.
- Bu yöntem hem seyahat giderlerinden hem de ofis yönetimi ve kiralama maliyetlerinden tasarruf sağlayabilir.
- Uzaktan çalışma modelinin ortaya çıkmasıyla birlikte hibrit modelde (uzaktan çalışma+ofis) paylaşımlı ofislerin pazar payı artmaya devam etmektedir.
- 2024 dördüncü çeyrek döneminde Sapphire AVM'nin yeni nesil ofise dönüşümünün tamamlanmasıyla Levent A sınıfı ofis stokunda büyüme beklenmektedir.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Fatih
Mahallesi	Çakırağa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1763
Parsel No	8
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Banka Binası ve Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	426,00 m ²
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı. A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.12.2024 tarih, saat 11:04 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydı bulunmamakta olup taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-11:04



Kayıd Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1763/8
Taşınmaz Kimlik No:	40795533	AT Yüzölçümü(m2):	426.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/FATİH	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fatih	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIRAĞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/901	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BANKA BİNASI VE ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361645014	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	426.00	426.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 10-11-2016 22871	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HwF--_wGu6VP kodunu Online İşlemler 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'nden alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

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

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

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

Plan Onay Tarihi: 04.10.2012

Lejandi: 2. Derece Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

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

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

Plan Notları

- 3. derece koruma bölgelerinde taşınmazın bulunduğu bölgenin geleneksel mimari karakteri göz önünde bulundurularak, doku bütünlüğünü zedelemeyecek biçimde, çağdaş mimari yaklaşımla, Tarihi Yarımada yapı tipolojisine uyumlu cephe önerileri ile hazırlanacak uygulama Belediyesi denetiminde yapılacaktır.
- İnşaat Uygulamasında her 25 m² inşaat alanı için bir adet Tarihi Yarımada Florasına uygun nitelikli, yetişkin ağaç dikilecektir. Parsel bünyesinde belirlenen ağaçların dikimi sağlanamıyorsa Orman Fakültesi veya peyzaj mimarlığı uzmanlarınca hazırlanacak teknik rapora bağlı olarak, 1. Derece Arkeolojik, Kentsel Arkeolojik, Kentsel, Tarihi Sit Alanları dikkate alınarak İlçe Belediyesince gösterilecek yeşil alanlar üzerinde dikim yapılacaktır.
- Bina dış cephe renklerinde, semtlere göre ortaya çıkan renk tonları Kentsel Tasarım Rehberlerine göre belirlenecektir.

- Köşe parsellerde iki yola bakan uzunluklardan geniş yola bakan parsel genişliği, dar yola bakan parsel derinliği kabul edilecektir.
- Ticaret alanlarındaki binalarda;
 - Cephe uzunluğu en az 4,00 m'dir. Plan Genel hükümlerine aykırı olmamak şartı ile en çok sınırlaması yoktur.
 - Bina derinliği en az 4,00 m'dir. Plan Genel hükümlerine aykırı olmamak şartı ile en çok sınırlaması yoktur.



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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel son üç yıllık dönem içerisinde herhangi bir değişiklik görmemiştir.

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

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

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Konu gayrimenkulün proje değerlemesi kapsamında olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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



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

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



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	4,0 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	6,5 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	43,0 km
İstanbul Havalimanı	47,0 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 214 pafta, 1763 ada, 8 parsel no.lu, “Kargir Banka Binası ve Arsa” vasıflı, 426,00 m² yüz ölçümlü, “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

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

Değerleme konusu taşınmazın 3., 2. ve 1. bodrum katları Ziraat Bankası Aksaray Şubesi tarafından kullanılırken, 1. ve 2. normal katları mevcut durumda boş haldedir. Taşınmazın zemin katında Ziraat Bankası’na ait açık ofis birimi bulunmaktadır. Zemin kattaki iki fonksiyon duvarla birbirinden ayrılmıştır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumdaki alansal ve fonksiyonel dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.168,00 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	38
Dış Cephe	Brüt beton üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem ve klima sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş

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

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

Kullanım Amacı	Ofis-Banka (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	2.168,00 m ² (Toplam bina brütü)
Zemin	Ofis hacimlerinde halıfleks, bodrum katlarda ve diğer alanlarda seramik
Duvar	Boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Zemin ve normal katlarda spot armatür; bodrum katlarda floresan

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- Taşınmazların tek kullanıcıya kiraya verilmesi için pazarlama süresi ve kiracı bulma süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

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 karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri ve Pazar Kirası” 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.

Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan 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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkulün “Bina” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Bina Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Oğulcan Atay 0 (532) 252 79 72	Remax Pusula Halim Kılıç 0 (532) 321 11 43	Arsel Erginbaş Ünal 0 (532) 352 12 54	Coldwell Banker Muhammet Selman Tunca 0 (507) 159 43 29	Esra Taşkapılı 0 (530) 767 74 75
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
	Satış Fiyatı (TL)	202.000.000	335.000.000	76.000.000	210.000.000	340.000.000
	Alanı (m²)	2.303	3.500	510	1.334	1.650
	Birim Fiyatı (TL/m²)	87.712	95.714	149.020	157.421	206.061
	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-10%	-18%	-15%	-28%	-25%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Oldukça Niteliksiz	Oldukça Niteliksiz	Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Çok Nitelikli
		30%	30%	10%	0%	-20%
	Konum	Dezavantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		10%	0%	5%	5%	0%
	Kullanım Alanı	Benzer	Büyük	Daha Küçük	Küçük	Küçük
		0%	10%	-15%	-10%	-10%
	Bina Yaşı	60	68	25	40	40
		15%	21%	-9%	1%	1%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Daha Avantajlı	Çok Daha Avantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		-15%	-20%	0%	5%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		113.295	113.255	112.721	114.930	113.004

Değerlendirme:

- Bölgedeki emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde taşınmazın yer aldığı caddenin 3 bölgeye ayrıldığı ve bölgelere göre caddeye cepheli taşınmazların değerinin değişiklik gösterdiği ve değerlendirme konusu taşınmazın Turgut Özal Millet Caddesi'nin 1. bölgesinde, caddenin en değerli bölgesinde, yer aldığı öğrenilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazla benzer niteliğe sahip ticari binaların birim satış değerlerinin konum, görünürlük ve reklam kabiliyeti, bina yaşı, kat sayısı gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği, buna istinaden konu taşınmazın birim satış değerinin 110.000-115.000.-TL aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Bina Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi		Esra Taşkapılı 0 (532) 767 74 75	Şehriban Altındaş 0 (532) 244 55 94	Aynur Demiroğlu 0 (543) 818 85 34
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Kira Fiyatı (TL/ay)	850.000	380.000	480.000
	Alanı (m ²)	1.650	844	810
	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	515	450	593
	Kiralama Durumu	Teklif almış / Yakın zaman önce	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-2%	-12%	-16%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Özel Satış	Özel Satış	Standart
		-15%	-15%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Çok Daha Niteliksiz	Nitelikli
		0%	20%	-10%
	Konum	Benzer	Daha Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		0%	-15%	5%
	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük
		-5%	-15%	-15%
	Bina Yaşı	50	80	15
		8%	29%	-16%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Daha Avantajlı	Dezavantajlı
		-5%	-15%	10%
	Konfor Koşulları	Benzer	Çok Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı
		0%	20%	10%
Düzeltilmiş Değer		422	422	421

Değerlendirme:

- Bölgedeki emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde taşınmazın yer aldığı caddenin 3 bölgeye ayrıldığı ve bölgelere göre caddeye cepheli taşınmazların değerinin değişiklik gösterdiği ve değerlendirme konusu taşınmazın Turgut Özal Millet Caddesi'nin 1. Bölgesinde, caddenin en değerli bölgesinde, yer aldığı öğrenilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazla benzer niteliğe sahip ticari binaların birim kira değerlerinin konum, görünürlük ve reklam kabiliyeti, bina yaşı, kat sayısı, iç mekân kalitesi gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği, buna istinaden konu taşınmazın birim kira değerinin 420-430.-TL aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi / Bina



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/Parsel	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1763/8	2.168,00	113.000	244.984.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			244.985.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ				
Nitelik	Kat	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Taşınmazın Yaklaşık Kira Değeri (TL)
Banka	3. Bodrum Kat	268,00	180,00	48.000
Banka	2. Bodrum Kat	420,00	250,00	105.000
Banka	1. Bodrum Kat	420,00	740,00	311.000
Banka	Zemin Kat	320,00	715,00	229.000
Ofis	1. Normal Kat	370,00	300,00	111.000
Ofis	2. Normal Kat	370,00	300,00	111.000
TOPLAM DEĞER				915.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				915.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Şehremini Mahallesi'nde, 1.650 m² alanlı binanın, 900.000 TL fiyat ile kiralık olduğu ve 250.000.000 TL fiyat üzerinden teklif aldığı bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 900.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 250.000.000 \text{ TL} = 0,0432$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 420-430 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4,5 olarak 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					
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1763/8	2.168,00	420	910.560	4,50%	242.815.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					242.815.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Ticaret”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların pazar ve kira değerleri için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
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 Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 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.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu bağımsız bölümün tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasıfları “**Kargir Banka Binası ve Arsa**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**bina**” olarak alınmasında herhangi bir engel 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 husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin 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

Değerleme konusu taşınmaz “bina” niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	244.985.000
Gelir Yaklaşımı	242.815.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin kiralama işlemleriyle karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmıştır.

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	25.12.2024	
Kur Bilgisi (24.12.2024)	Alış: 1 USD = 35,1814	Satış: 1 USD = 35,2447
Pazar Değeri (KDV Hariç)	244.985.000.-TL	İkiyüzkırkdörtmilyondokuzyüzseksenbeşbin.-TL
	6.950.974.-USD	Altı milyondokuzyüzellibindokuzyüzyetmişdört.-USD
Pazar Değeri (KDV Dahil)	293.982.000.-TL	İkiyüzdoksanüçmilyondokuzyüzseksenikibin.-TL
Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	915.000.-TL	Dokuzyüzonbeşbin.-TL
	25.961.-USD	Yirmibeşbindokuzyüzaltmışbir.-USD
Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	1.006.500.-TL	Birmilyonaltıbinbeşyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Esin EKEN

Yaşar ÇARK Değerleme Uzmanı Lisans No: 411337	Doğuşcan İĞDIR, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404244	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	--