



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 TAŞINMAZA İLİŞKİN**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



23-138  
Aralık, 2023

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

|                                              |                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerleme Konusu İşin İsmi ve Kapsamı</b> | İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 numaralı parselde yer alan Kargir Bina nitelikli ana taşınmaza ilişkin SPK mevzuatı gereği güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespiti |
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum</b>          | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                         |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>               | Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                  |
| <b>Rapor Numarası</b>                        | 23-138                                                                                                                                                                                            |
| <b>Rapor Tarihi</b>                          | 22.12.2023                                                                                                                                                                                        |

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ**

| Tapu Bilgileri         | Ada/ Parsel            | Yüzölçümü, m <sup>2</sup>           | Nitelik     |
|------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------|
|                        | 26/1                   | 477,5                               | Kargir Bina |
| <b>Mevcut Kullanım</b> | Banka Binası           |                                     |             |
| <b>İmar Durumu</b>     | <b>İmar Fonksiyonu</b> | <b>Yapılaşma Şartları</b>           |             |
|                        | Ticaret Alanı          | Bitişik Nizam H: Portik Üzeri+5 Kat |             |

**DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER**

|                                                    |                       |                     |
|----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç), ₺/USD</b>     | <b>220.285.000,00</b> | <b>7.553.396,86</b> |
| <b>Gayrimenkulün Değeri (%20 KDV Dahil), ₺/USD</b> | <b>264.342.000,00</b> | <b>9.064.076,23</b> |

\*20.12.2023 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 1 USD= 29,1637 ₺

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.RAPOR BİLGİLERİ .....</b>                                                                                                                    | <b>5</b>  |
| 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<br>Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....                               | 6         |
| 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç<br>Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler .....                  | 6         |
| <b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>                                                                                              | <b>7</b>  |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri .....                                                                                                      | 7         |
| 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri .....                                                                                           | 7         |
| 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                                                               | 8         |
| 2.4 Uygunluk Beyanı .....                                                                                                                         | 8         |
| <b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ .....</b>                                                                                                       | <b>9</b>  |
| 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        |
| <b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....</b>                                                                                                                | <b>19</b> |
| 4.1 Global Ekonomik Görünüm .....                                                                                                                 | 19        |
| 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....                                                                                                                  | 20        |
| 4.3 Demografik Veriler.....                                                                                                                       | 24        |
| 4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış .....                                                                                           | 26        |
| 4.5 2023 Yılı Üçüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler .....                                                                                         | 29        |
| 4.6 Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü .....                                                                                                      | 30        |
| <b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER .....</b>                                                                                   | <b>34</b> |
| 5.1 Bölge Analizi .....                                                                                                                           | 34        |
| 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....                                                                                                           | 36        |
| 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....                                                                                                              | 39        |
| 5.4 Kadastro Durum Bilgileri .....                                                                                                                | 40        |
| 5.5 İmar Durum Bilgileri .....                                                                                                                    | 41        |
| 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri .....                                                                                                               | 41        |
| 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri .....                                                                                              | 42        |
| 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri .....                                                                                                   | 42        |
| 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....                                                                                                       | 43        |
| 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....                                                                                                           | 43        |
| 5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve<br>Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler..... | 43        |
| 5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....                                                                    | 43        |
| 5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım .....                                                                                                           | 44        |

|                                                                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                 | 44        |
| 5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....                                                                                                         | 44        |
| 5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....                                                                                         | 44        |
| <b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI .....</b>                                                                                                                                            | <b>45</b> |
| 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....                                                                                          | 45        |
| 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....                                                                                          | 45        |
| 6.3 Satılık Ofis Emsal Araştırması .....                                                                                                                                       | 45        |
| 6.4 Kiralık Ofis Emsal Araştırması .....                                                                                                                                       | 48        |
| 6.5 Satılık Dükkan Emsal Araştırması .....                                                                                                                                     | 50        |
| 6.6 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması .....                                                                                                                                     | 52        |
| 6.7 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....                                                                                                                                     | 55        |
| 6.8 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri .....                                                                                                                                    | 56        |
| <b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>                                                                                                                          | <b>57</b> |
| 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....                                         | 57        |
| 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri..                                                                                      | 57        |
| 7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... | 57        |
| 7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                              | 58        |
| <b>8. SONUÇ .....</b>                                                                                                                                                          | <b>59</b> |
| 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....                                                                                                                             | 59        |
| 8.2 Nihai Değer Takdiri.....                                                                                                                                                   | 59        |
| <b>RAPOR EKLERİ: .....</b>                                                                                                                                                     | <b>60</b> |

## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

22.12.2023

### **1.2 Rapor Numarası**

23-138

### **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 anataşınmaza ilişkin SPK mevzuatı gereği güncel rayiç ekspertiz değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1.4 Değerleme Tarihi**

20.12.2023

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Kenan BİLSEL tarafından hazırlanmış, Hasan Serhat BERKLİ tarafından denetlenmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

### **1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı**

Bu rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir. Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı da olan Yasin PEKTAŞ, 1972 yılı Afyonkarahisar, Bolvadin İlçesi doğumludur. Harita ve Kadastro Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında Kadastro Teknisyeni, Kontrol Mühendisi, Hendek Kadastro Müdürü ve İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Yasin PEKTAŞ 1997 yılında Hazine Gayrimenkullerinin en verimli değerlendirilmesine ilişkin yürütülen MEGIP (Milli Emlak ve Gecekondur Islah Projesi) Projesinde, Başbakan Müşaviri sıfatı ile görev yapmıştır. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği'nden 16.01.2007 tarihinde Değerleme Uzmanlığı Lisans belgesini almıştır.

### **1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası**

Dayanak Sözleşme, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 11.10.2023 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 taşınmazlara yönelik şirketimizce hazırlanmış değerleme raporu bilgileri aşağıdaki gibidir.

|                                                         | Rapor-1             | Rapor-2 | Rapor-3 |
|---------------------------------------------------------|---------------------|---------|---------|
| Rapor Tarihi                                            | 13.04.2023          | -       | -       |
| Rapor Numarası                                          | 23-022              | -       | -       |
| Raporu Hazırlayanlar                                    | Kenan BİLSEL        |         |         |
| Raporu Kontrol Edenler                                  | Hasan Serhat BERKLİ | -       | -       |
|                                                         | Yılmaz ALUÇ         | -       | -       |
| Takdir Edilen Değer, ₺ Toplam (KDV Hariç) (Kira Değeri) | 540.500,00 ₺        | -       | -       |

## 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](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

**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 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](mailto: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 anataşınmaza ilişkin SPK mevzuatı gereği güncel rayiç 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 itibarıyla 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 değerlendirme uzmanlarının, değerlendirme 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 esas(lar)ının değerleme 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 belirlenmesi için 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 değerlendirilmeden 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 kullanımınıdır. 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 değerin 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 üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. 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.*

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 değerlemeyi 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, değerlemeyi 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 değerlemeyi 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 beklemeleri 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 Kasım 2023'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2022, 2023 ve 2024 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

|                         |      | MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM                                   |              |      |          |       |           |      |         |
|-------------------------|------|---------------------------------------------------------|--------------|------|----------|-------|-----------|------|---------|
|                         |      | 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 | 3,5                                                     | 3,3          | 2,1  | 2,9      | -2,1  | 7,2       | 3,0  | 1,0     |
|                         | 2023 | 3,0                                                     | 0,7          | 2,1  | 3,1      | 2,2   | 6,3       | 5,0  | 2,0     |
|                         | 2024 | 2,9                                                     | 1,2          | 1,5  | 1,5      | 1,1   | 6,3       | 4,2  | 1,0     |
| OECD                    | 2022 | 3,3                                                     | 3,4          | 1,9  | 3,0      | -2,0  | 7,2       | 3,0  | 0,9     |
|                         | 2023 | 2,9                                                     | 0,6          | 2,4  | 3,0      | 0,8   | 6,3       | 5,2  | 1,7     |
|                         | 2024 | 2,7                                                     | 0,9          | 1,5  | 1,8      | 1,1   | 6,1       | 4,7  | 1,0     |
| Dünya Bankası           | 2022 | 3,1                                                     | 3,5          | 2,1  | 2,9      | -2,1  | 7,2       | 3,0  | 1,0     |
|                         | 2023 | 2,5*                                                    | 0,5*         | 2,1* | 1,2      | 1,6*  | 6,3       | 5,0* | 0,8     |
|                         | 2024 | 2,1*                                                    | 0,7*         | 0,9* | 1,4      | 1,3*  | 6,4       | 4,5* | 0,7     |

Kaynak: IMF 2023 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2023 Kasım ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2023 Haziran ayı Görünüm Raporu  
\* Dünya Bankası 2023 Eylül Raporu

2022, 2023 ve 2024 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



T.C. TİCARET  
BAKANLIĞI



MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM



TÜRKİYE  
YÜZYILI



100 YIL  
T.C. KURUMSAL YATAY

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

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

Kaynak: DTÖ (Ekim 2023)

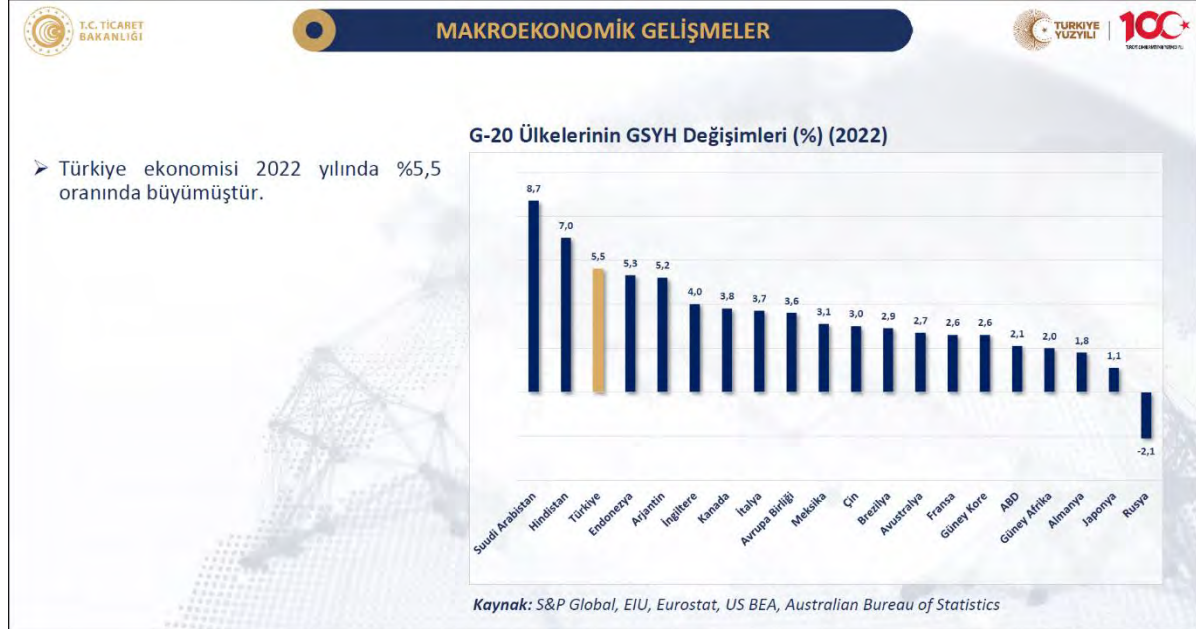
IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri

| Reel Değişim (%)                              | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------------------------------------------|------|------|------|
| Küresel Ticaret Hacmi                         | 5,1  | 0,9  | 3,5  |
| İhracat                                       |      |      |      |
| Gelişmiş Ülkeler                              | 5,3  | 1,8  | 3,1  |
| Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler | 4,1  | -0,1 | 4,2  |
| İthalat                                       |      |      |      |
| Gelişmiş Ülkeler                              | 6,7  | 0,1  | 3,0  |
| Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler | 3,2  | 1,7  | 4,4  |

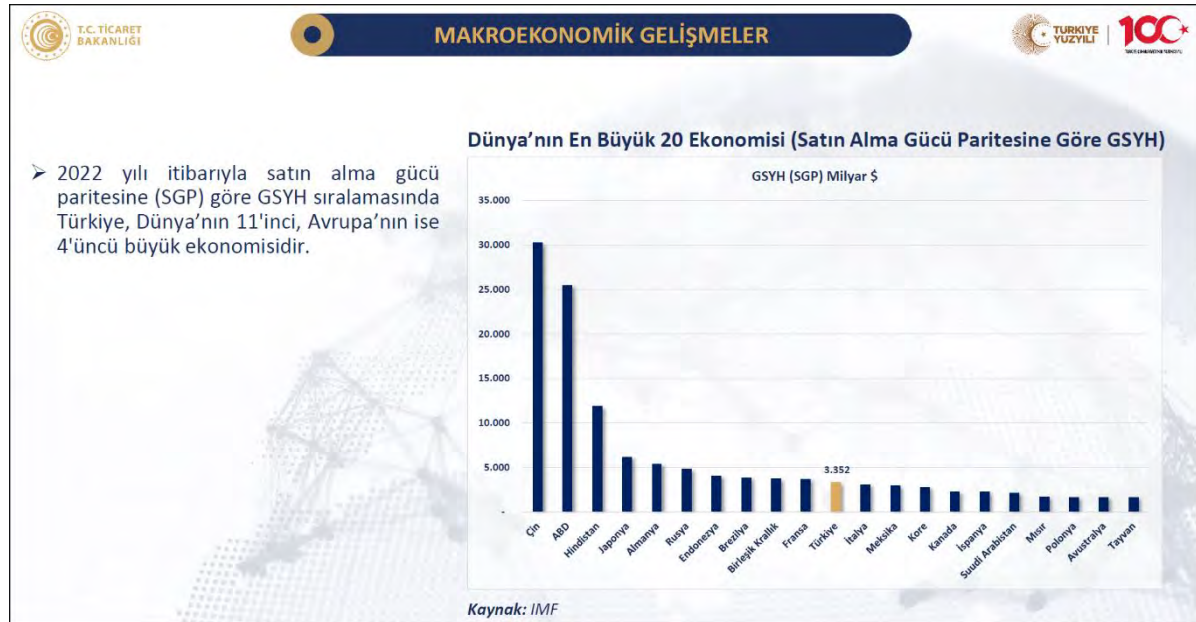
Kaynak: IMF (Ekim 2023)

## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

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

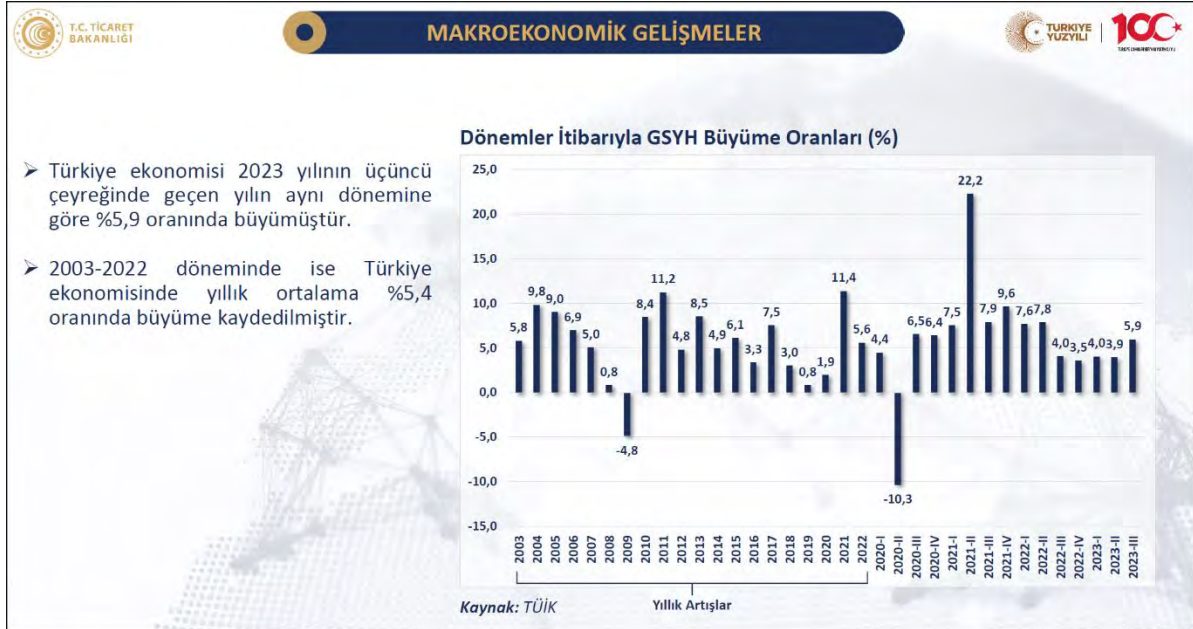


2022 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



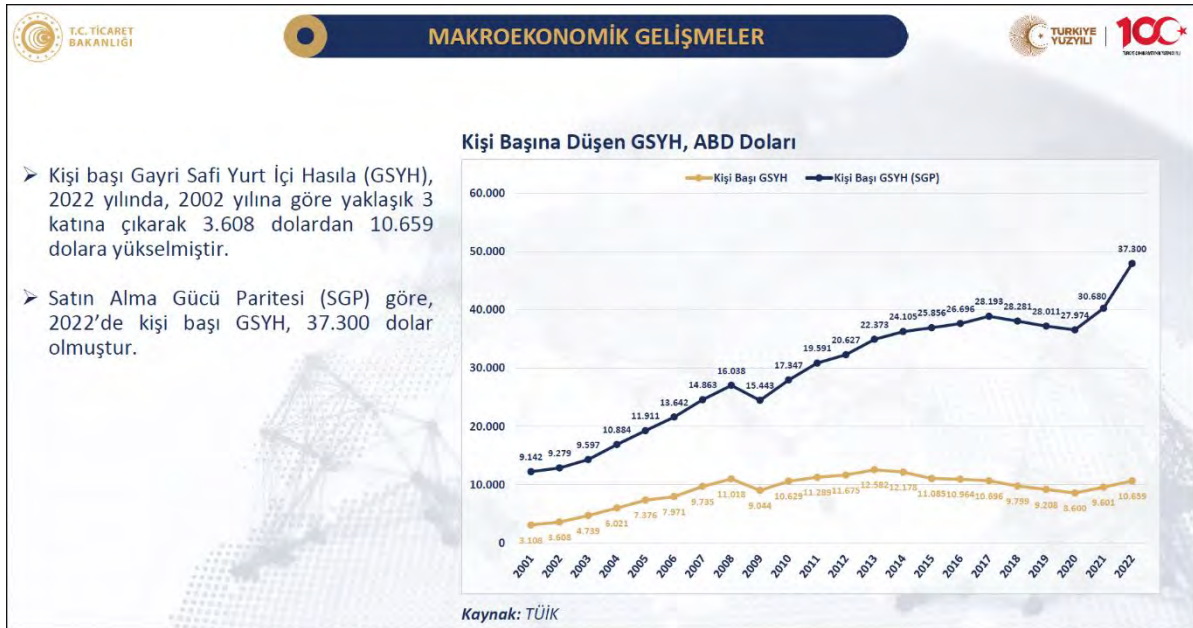
Türkiye ekonomisi 2023 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %5,9 oranında büyümüştür.

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 10.659 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2022'de kişi başı GSYH, 37.300 dolar olmuştur.



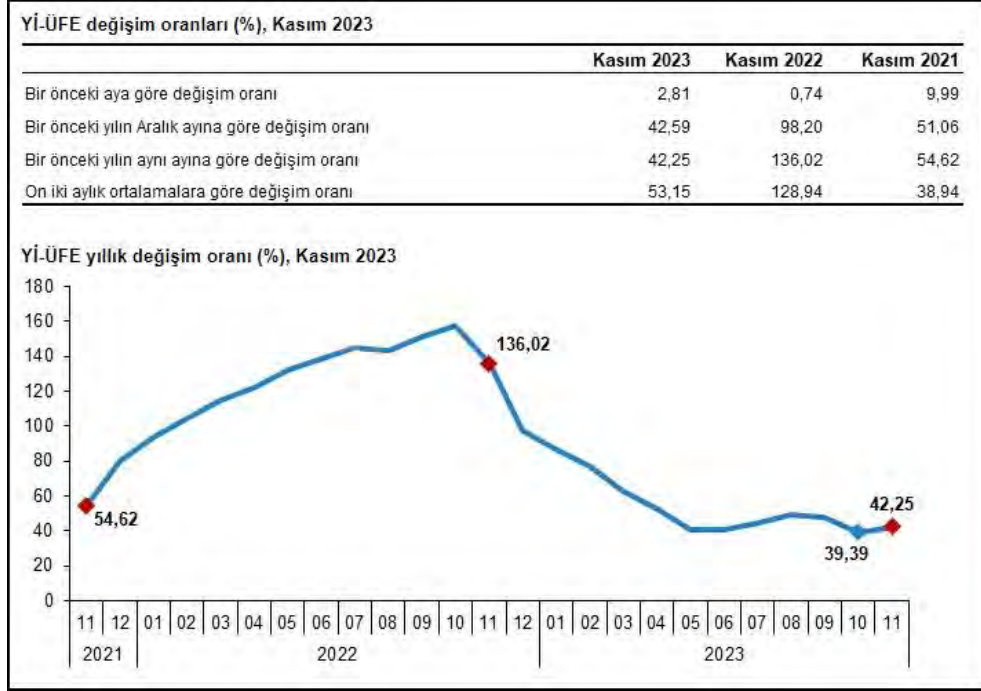
Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2023 Eylül ayında bir önceki aya göre %9,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,8 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %6,5 (Eylül), Almanya’da %3,0 (Eylül), Fransa’da %7,3 (Eylül) ve İtalya’da %7,4 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 330 bin kişi artarak 31 milyon 370 bin kişi, istihdam oranı ise 1,4 puanlık artış ile %48,2 olmuştur.

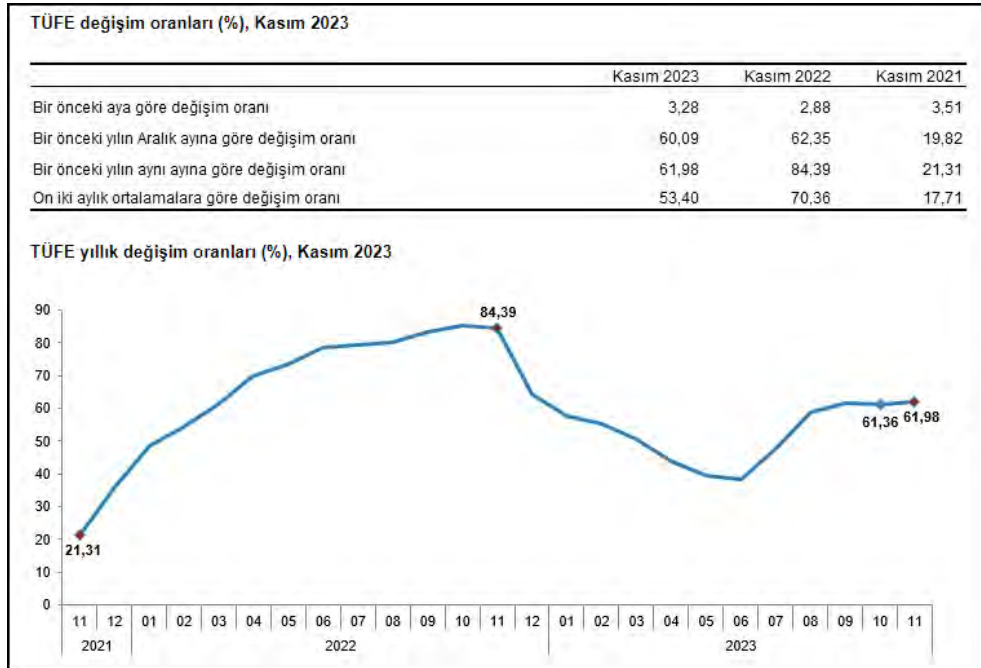


Yİ-ÜFE (2003=100) 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,81, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,59, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,25 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,15 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

### 4.3 Demografik Veriler

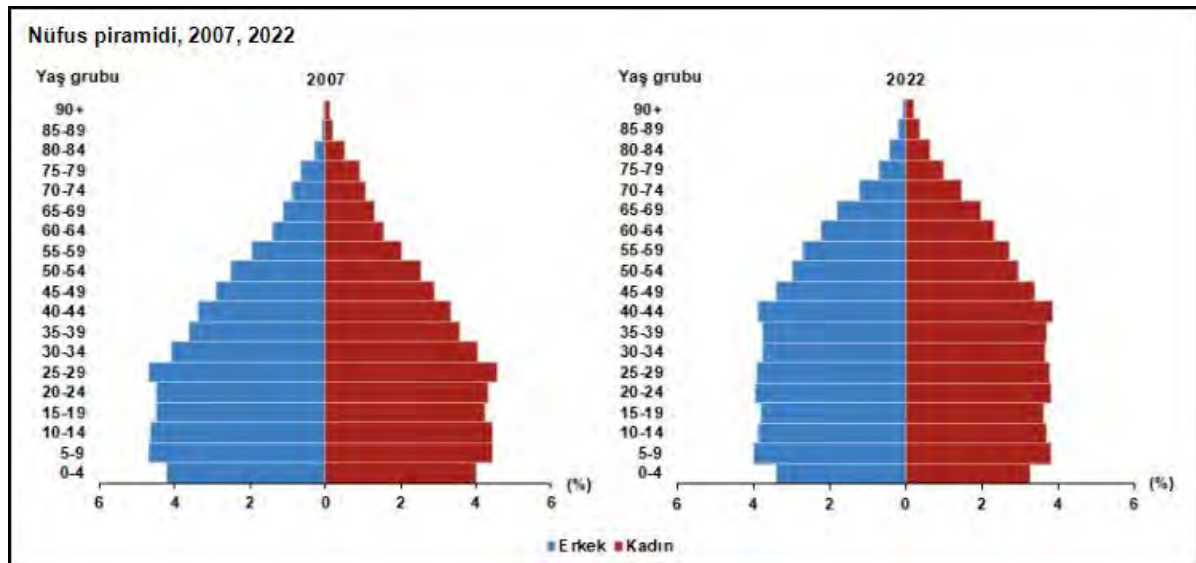
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2022 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.279.553 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.704.112), %49,9'unu ise kadınlar (42.575.441) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır.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



Kaynak: TÜİK

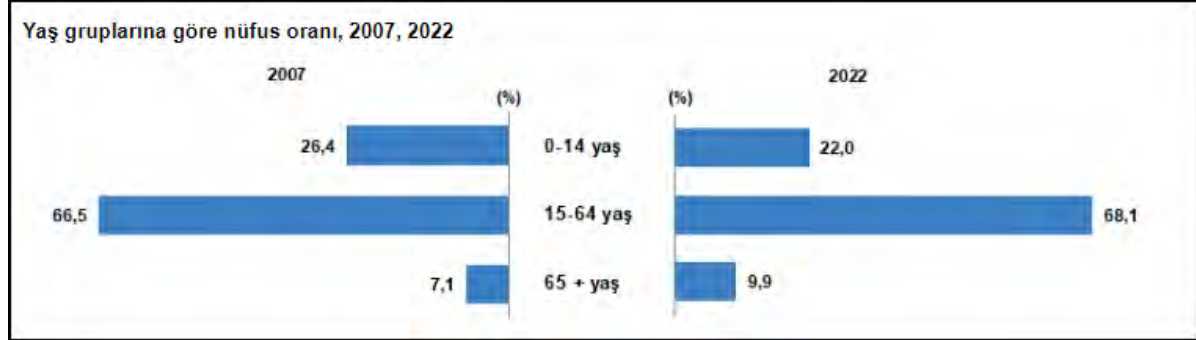
Türkiye’de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8’den %6,6’ya düştüğü açıklanmıştır.

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 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış**

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir.

Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6’lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.

- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

#### 4.5 2023 Yılı Üçüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin’de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6’ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı

bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalat %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

#### 4.6 Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

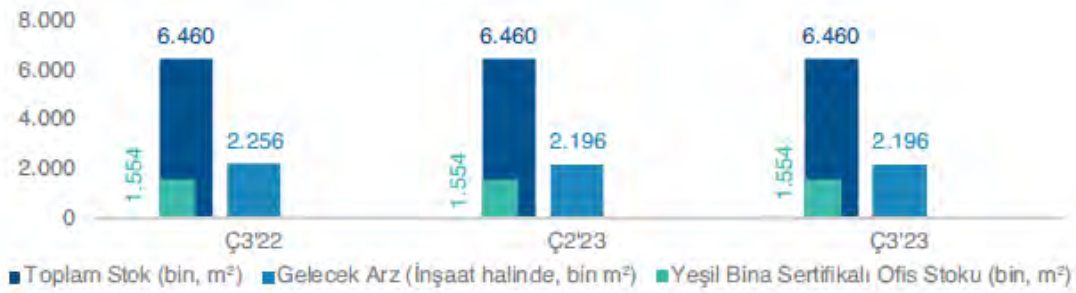
Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD\$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir. Bu durumun birincil kiralarda yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir.

2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m<sup>2</sup> olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m<sup>2</sup>'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır Üçüncü çeyrekte, metrekare

bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Met-Gün İnşaat (14.010 m<sup>2</sup>, Doğu HQ), Mastercard (4.589 m<sup>2</sup>, Bellevue Ofis Binası), Humanis Sağlık (3.840 m<sup>2</sup>, Link Maslak), Huawei (3.300 m<sup>2</sup>, Yılmaz Plaza 2), Columbia (3.300 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), Bir banka (2.500 m<sup>2</sup>, Torun Center), TM Marketing (2.200 m<sup>2</sup>, Skyland), Gözalan Group (2.067 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), BASF (2.065 m<sup>2</sup>, NidaKule Batı), Erciyes Anadolu Holding (1.700 m<sup>2</sup>, Skyland), Straumann Implantoloji (1.530 m<sup>2</sup>, Torun Center), Migros (1.314 m<sup>2</sup>, NidaKule Batı), Güven Holding (1.200 m<sup>2</sup>, Skyland), Rödl & Partners (1.125 m<sup>2</sup>, NidaKule Levent), SuperPay (1.000 m<sup>2</sup>, Skyland), Office Link (1.000 m<sup>2</sup>, Rönesans Piazza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde boşluk oranı %15,2'den %14,3'e düşüş kaydetmiştir.

Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır. Bu dönüşüm örneklerine, alışveriş merkezlerinin ofis kullanımına dönüştürülmesi veya tamamlanmamış ofis binalarının geliştirilerek kullanıma açılması örneklendirilebilir. Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna-Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir. Hem maliyetlerin daha düşük olması hem güvenlik sebebi hem de İstanbul Havalimanı gibi ulaşım projeleriyle daha erişilebilir duruma gelen İstanbul'un, gelecek dönemlerde taleplerin kuvvetlenerek ofis piyasasında daha büyük bir merkez haline gelmesi öngörülmektedir. Ayrıca daha erişilebilir bir merkez haline gelen İstanbul'a Uzakdoğu'daki ülkelerden de talebin arttığı gözlenmektedir. Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2022 yılının aynı döneminde %15,33 kaydedilmişken, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %9,49 kaydedilmiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %37'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

### Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



*Kaynak: Ofis verileri Cushman & Wakefield / TR International tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.*

### Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

### Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

| İl       | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) |
|----------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| İstanbul | ₺39.319                                                             | ₺37.684                                                              | ₺45.888                                                          |
| İzmir    | ₺32.651                                                             | ₺32.163                                                              | ₺37.773                                                          |
| Bursa    | ₺24.693                                                             | ₺25.530                                                              | ₺25.982                                                          |
| Ankara   | ₺25.626                                                             | ₺25.623                                                              | ₺27.414                                                          |
| Antalya  | ₺35.536                                                             | ₺33.577                                                              | ₺40.650                                                          |
| Kocaeli  | ₺25.015                                                             | ₺25.138                                                              | ₺24.447                                                          |
| Adana    | ₺22.133                                                             | ₺23.755                                                              | ₺20.537                                                          |

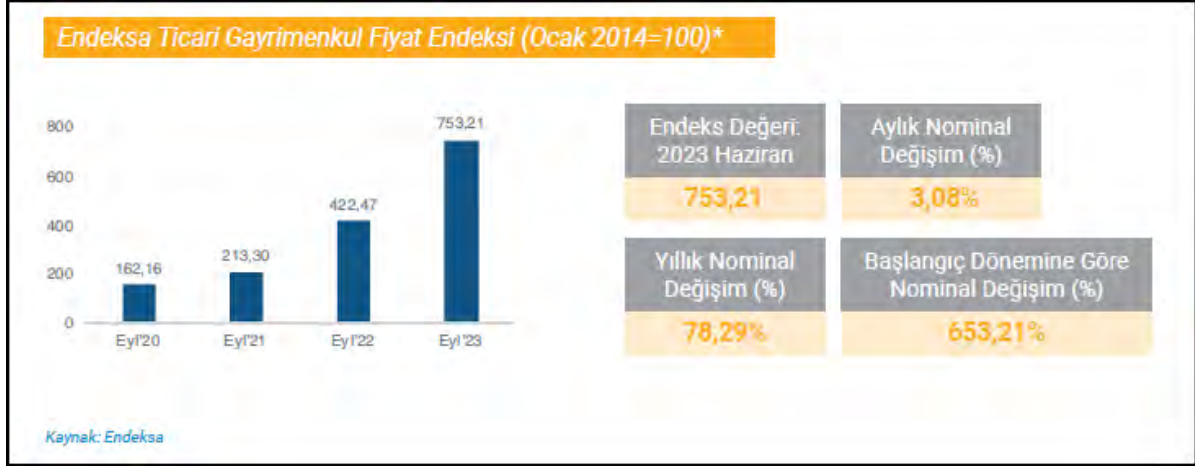
Kaynak: Endeksa  
\*Eyl'23 itibarıyla.

### Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



**Kaynak: Endeksa**

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2023 Eylül sonu itibariyle 753,21 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 330,74 puan artış gösterirken yıllık bazda %78,3 artış gösterdi. 2023 yılına 536,93 puan seviyesinde başlayan endekste, 9 aylık dönemde 216,28 puanlık bir artış yaşandı.



## 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, ithalattaki 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.

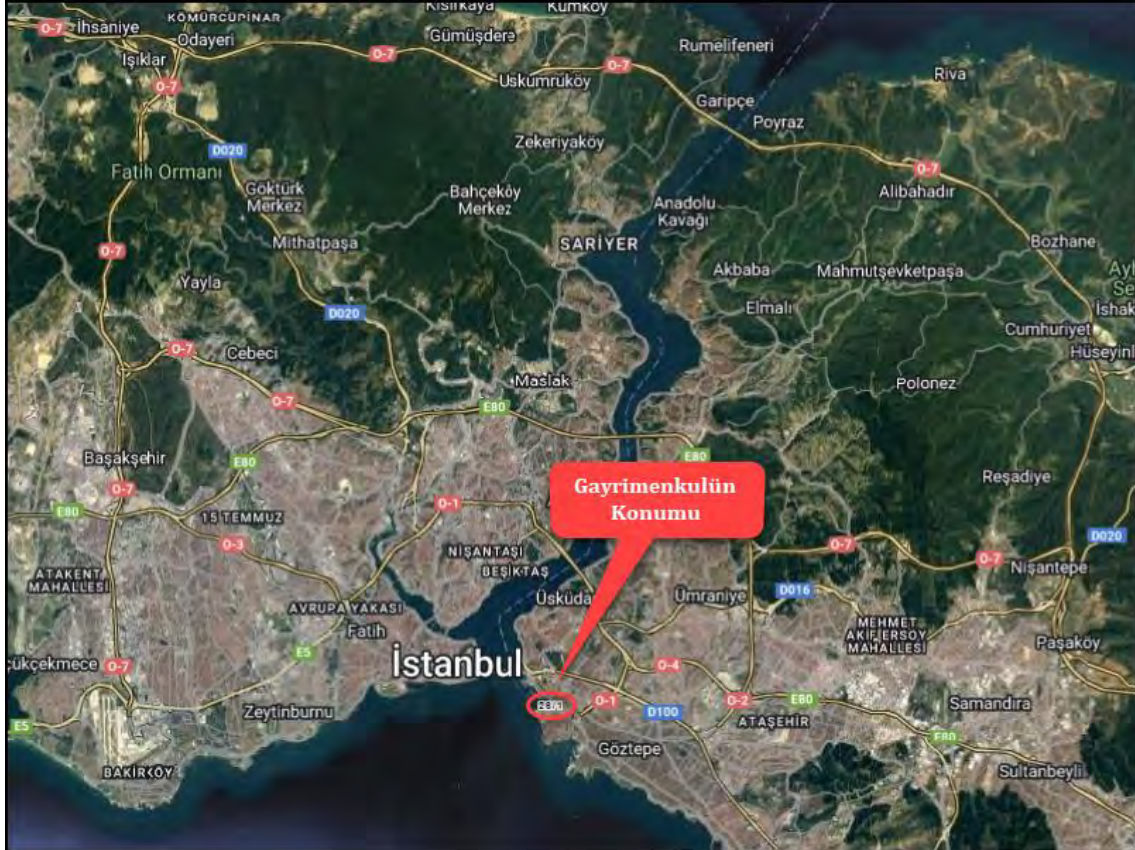
İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten 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 taşınmazlar İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 parselde yer alan “Kargir Bina” nitelikli ana taşınmaz üzerindeki yapının tüm katlarıdır.

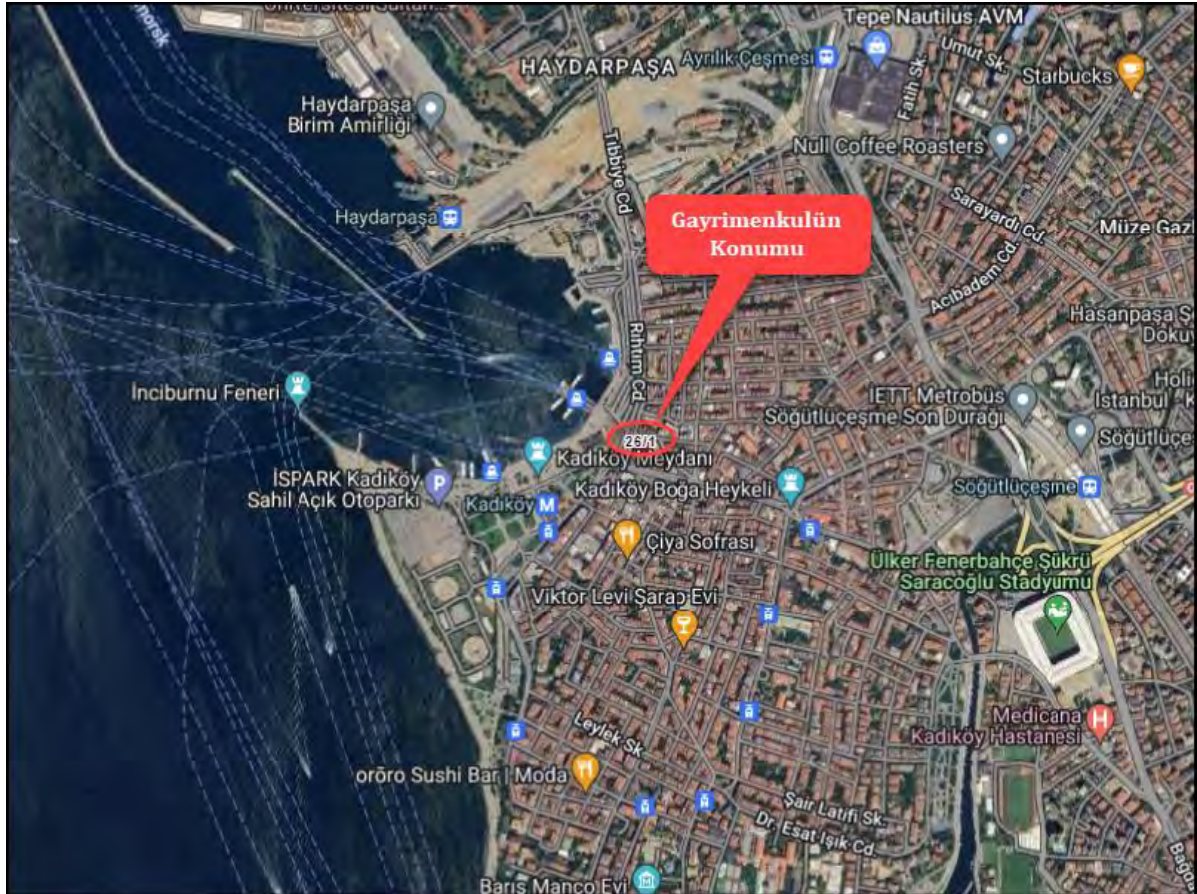
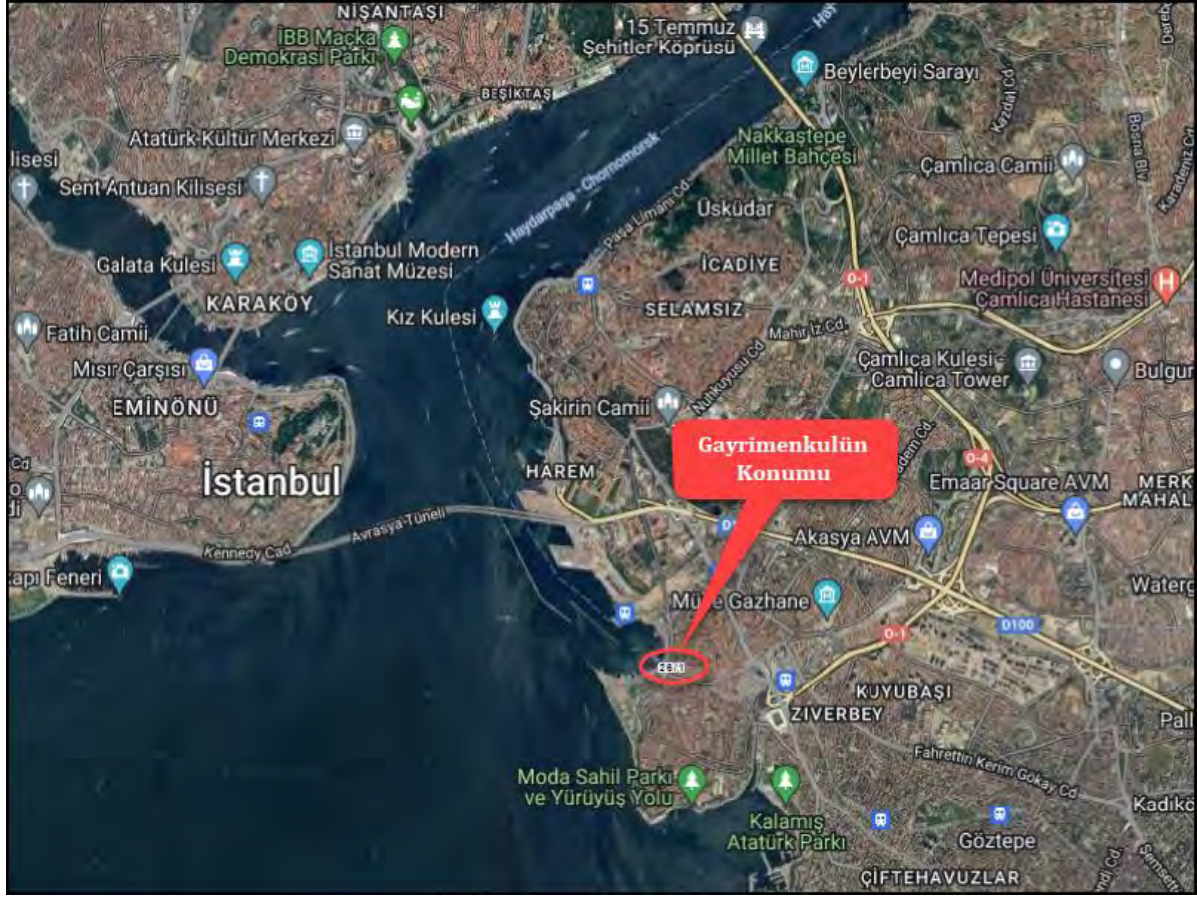
Yapı idari mahalle olarak Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi No: 4, Ziraat Bankası Kadıköy/İstanbul posta adresinde kayıtlıdır.

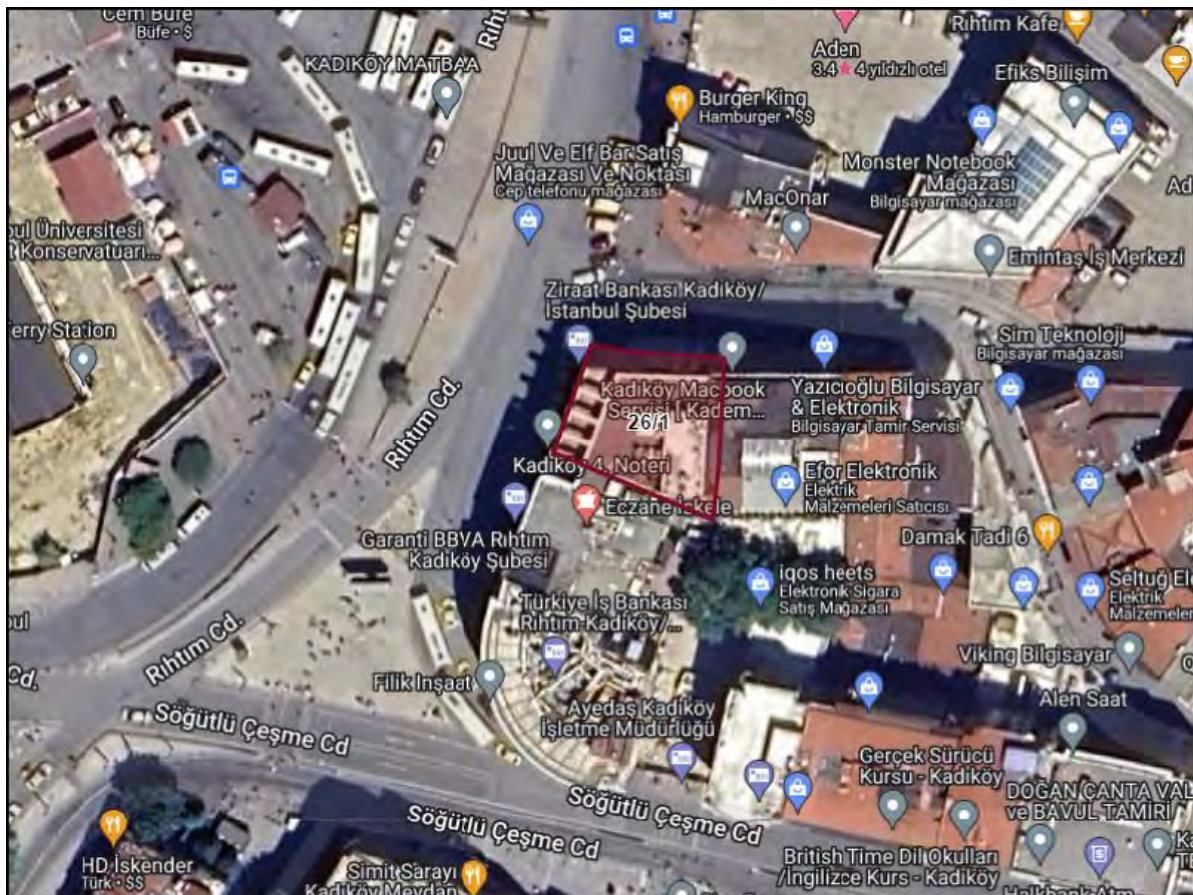
Yapı yaklaşık olarak 29.02480535 derece enlem ve 40.99186873 derece boylam koordinatlarında kayıtlıdır.



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 konumlanmaktadır. 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 Müşteri tarafından 19.12.2023 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden temin edilmiştir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-12-2023-11:41





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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                                                                                                                                               | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-<br>Yevmiye                                 | Terkin<br>Sebebi-<br>Tarih-<br>Yevmiye |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Beyan | PİLANDA -C-HARFİLE GÖSTERİLEN FORTIKLI KISIMINDA ZEMİNDEN İTİBAREN 5.5 BEŞBUÇUK METRO İRTİFAINA İNŞAAT YAPILMAMAK VE BU SAHADA UMUMA MAHSUS MURUR HAKKI VARDIR 10.10.1944 Y.2045( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) |              | Kadıköy<br>1.Bölge(Kapatıldı)<br>- 10-10-1944 00.00<br>- 2045 |                                        |

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                              | El Birliği No | Hisse Pay/<br>Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-<br>Yevmiye                              | Terkin Sebebi-<br>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) 1ToBLxQ5WM78 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

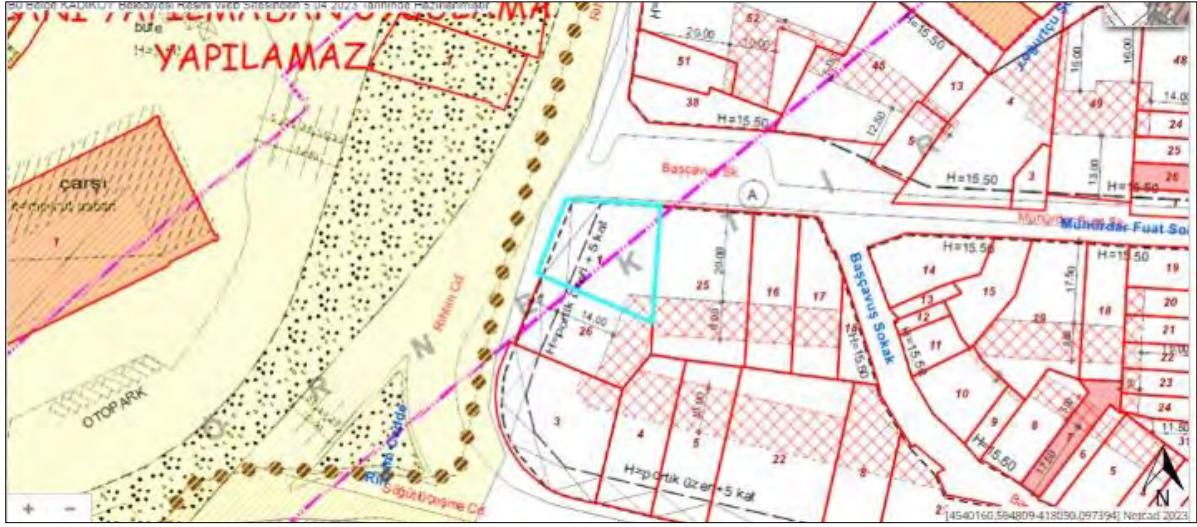
#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

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 olup 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 neden ile 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 parsellasyon 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 taşınmazların bulunduğu parselin 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 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanına sahiptir.
- Taşınmaza ait 11.11.2019 veriliş 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 taşınmazların içinde bulunduğu yapının denetimi Ali Kadri Eke tarafından yapılmıştır.

## 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu 26 ada 1 parsel 477,50 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, “Kargir Bina” vasfındadır. Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerindeki yapı, Ziraat Bankası A.Ş. ve Ziraat Katılım Bankası A.Ş. tarafından 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. ve Ziraat Katılım Bankası A.Ş. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> inşaat alanlı olup mescit, arşiv, wc ler, merdiven ve asansör ortak alan hacimlerinden, 1. normal katı yaklaşık 428 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> inşaat alanlı olup şube hizmet alanı, arşiv, wc ler, merdiven ve asansör ortak alan hacimlerinden, 3. normal katı yaklaşık 428 m<sup>2</sup> inşaat alanlı olup açık ofis, toplantı salonu, wc ler, merdiven ve asansör ortak alan hacimlerinden, 4. normal katı yaklaşık 428 m<sup>2</sup> inşaat alanlı olup açık ofis, toplantı salonu, wc ler, merdiven ve asansör ortak alan hacimlerinden, 5. normal katı yaklaşık 349 m<sup>2</sup> kullanım ve 79 m<sup>2</sup> açık teras inşaat alanlı olup mutfak, çok amaçlı salon, açık teras, merdiven ve asansör ortak alan hacimlerinden, makine dairesi katı ise yaklaşık 72 m<sup>2</sup> kullanım ve 277 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım, 79 m<sup>2</sup> açık teras ve 277 m<sup>2</sup> teras inşaat alanlıdır. İskan belgesinde belirtilmiş olan 2.887,70 m<sup>2</sup>’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.
- Çevresinde benzer nitelikte ticari birimler olması.
- Ulaşım imkanlarının alternatifli olması
- Projesine uygun olması
- Parselin çift cepheli 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 işlemi 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 anataşınmaz üzerindeki yapının müşterek kısımları bulunmamaktadır.

### **5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 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. İncelemeye konu gayrimenkul İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 numaralı parselde yer alan "Kargir Bina" niteliği ile kayıtlıdır. Söz konusu taşınmazın değerlendirme çalışmasında bölgede yeterli sayıda arsa stokunun bulunmaması, yakın zamanda alım satıma konu olmuş arsa satışının olmaması sebebi ile "Maliyet Yaklaşımı" ile değer takdirı yapılamamıştır. Söz konusu taşınmazın ticari bir yapı olması gözetilerek bölgede benzer nitelikte ticari pazar emsal araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın konumlu olduğu bölgede benzer nitelikte ticari pazarın yeterli olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple değerlendirme çalışmasında "**Pazar Yaklaşımı**" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle "**Gelir 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 Satılık Ofis Emsal Araştırması



**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Osmanağa Mahallesi konumlu, Söğütlüçeşme Caddesi üzerindeki 26 ada 22 parselde, 30 yıllık 6 katlı yapıda, 3. katta konumlu 100 m<sup>2</sup> beyan edilen, 2+0 kısmen deniz manzaralı cadde cephe ofisin 8.900.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Kent Gayrimenkul, Sinem Üner Yanılmaz: 0 (532) 377 13 48

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Osmanağa Mahallesi konumlu, Söğütlüçeşme Caddesi üzerindeki 61 ada 40 parselde, 30 yıllık 8 katlı yapıda, 7. katta konumlu 25 m<sup>2</sup> beyan edilen, 1+0 cadde cephe ofisin 1.795.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Atılım Gayrimenkul: 0 (532) 270 12 14

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Osmanağa Mahallesi konumlu, Söğütlüçeşme Caddesi üzerindeki 60 ada 32 parselde, 30 yıllık 6 katlı yapıda, 4. katta konumlu 17 m<sup>2</sup> beyan edilen, 1+0 cadde cephe ofisin 1.250.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

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

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Osmanağa Mahallesi konumlu, Söğütlüçeşme Caddesi üzerindeki 60 ada 4 parselde, 30 yıllık 6 katlı yapıda, 5. katta konumlu 25 m<sup>2</sup> beyan edilen, 1+0 cadde cephe ofisin 1.500.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Çelik Gayrimenkul, Harun Çelik: 0 (532) 571 35 89

**Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Osmanağa Mahallesi konumlu, Söğütlüçeşme Caddesi üzerindeki 30 yıllık 8 katlı yapıda, 3. katta konumlu 300 m<sup>2</sup> ofis katı 13.750.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

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

**Emsal Düzeltme Tablosu**

| Emsal Analizi                                  |              |              |              |              |               |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|                                                | Emsal 1      | Emsal 2      | Emsal 3      | Emsal 4      | Emsal 5       |
| Satış Fiyatı, ₺                                | 8.900.000,00 | 1.795.000,00 | 1.250.000,00 | 1.500.000,00 | 13.750.000,00 |
| Alan, m <sup>2</sup>                           | 100,00       | 25,00        | 17,00        | 25,00        | 300,00        |
| Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>   | 89.000,00    | 71.800,00    | 73.529,41    | 60.000,00    | 45.833,33     |
| Pazarlık Payı                                  | 10,00%       | 10,00%       | 10,00%       | 10,00%       | 10,00%        |
| Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m <sup>2</sup> | 80.100,00    | 64.620,00    | 66.176,47    | 54.000,00    | 41.250,00     |
| Konum (Ticari Potansiyel)                      | Kısmen Kötü  | Kötü         | Kötü         | Kötü         | Kötü          |
| Konumuna Göre Düzeltme                         | 2,50%        | 5,00%        | 10,00%       | 15,00%       | 10,00%        |
| Büyüklik                                       | Küçük        | Küçük        | Küçük        | Küçük        | Benzer        |
| Büyükliğe Göre Düzeltme                        | -20,00%      | -20,00%      | -20,00%      | -20,00%      | 0,00%         |
| Katı                                           | Benzer       | Benzer       | Benzer       | Benzer       | Benzer        |
| Kata Göre Düzeltme                             | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%         |
| Toplam Düzeltme                                | -17,50%      | -15,00%      | -10,00%      | -5,00%       | 10,00%        |
| Düzeltme                                       | -14.017,50   | -9.693,00    | -6.617,65    | -2.700,00    | 4.125,00      |
| Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>      | 66.082,50    | 54.927,00    | 59.558,82    | 51.300,00    | 45.375,00     |
| Genel Ortalama Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>   | 55.448,66    |              |              |              |               |

Emsal düzeltme sonrası satılık ofis m<sup>2</sup> birim değeri **~55.500,00 ₺/m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır.

#### 6.4 Kiralık Ofis Emsal Araştırması



**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Osmanağa Mahallesi'nde konumlu, Söğütluçeşme Caddesi üzerindeki 50 Ada 39 Parselde bulunan 7 katlı yaklaşık 30 yıllık binada 6. katta konumlu, 65 m<sup>2</sup> beyan edilen, kapanmaz deniz ve Kadıköy iskele manzaralı, 1+1 ofisin aylık 17.500,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

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

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Osmanağa Mahallesi'nde konumlu, Başçavuş Sokak üzerindeki 60 Ada 30 Parselde, Söğütluçeşme Caddesini de gören ana taşınmaz üzerinde konumlu 6 katlı yaklaşık 30 yıllık binada 2. katta konumlu, 30 m<sup>2</sup> beyan edilen, 1+0 ofisin aylık 7.000,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

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

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Osmanağa Mahallesi'nde konumlu, Rıhtım Caddesi üzerindeki 192 ada 9 parsel üzerinde, cadde cepheli, deniz manzaralı, ana taşınmaz üzerinde konumlu yaklaşık 30 yıllık 7 katlı binanın 4. katında konumlu 175 m<sup>2</sup> beyan edilen, 4+0 ofisin aylık 60.000,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Remax Armoni Elif Çelikel 0 (530) 284 44 00

| Emsal Analizi                                      |           |          |           |
|----------------------------------------------------|-----------|----------|-----------|
|                                                    | Emsal 1   | Emsal 2  | Emsal 3   |
| Kira Fiyatı, ₺                                     | 17.500,00 | 7.000,00 | 60.000,00 |
| Alan, m <sup>2</sup>                               | 65,00     | 30,00    | 175,00    |
| Kiraya Sunulan Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup> /Ay   | 269,23    | 233,33   | 342,86    |
| Pazarlık Payı                                      | 15,00%    | 15,00%   | 15,00%    |
| Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m <sup>2</sup> /Ay | 228,85    | 198,33   | 291,43    |
| Konum (Ticari Potansiyel)                          | Kötü      | Kötü     | Benzer    |
| Konumuna Göre Düzeltme                             | 5,00%     | 15,00%   | 0,00%     |
| Büyüklik                                           | Küçük     | Küçük    | Küçük     |
| Büyükliğe Göre Düzeltme                            | -20,00%   | -20,00%  | -20,00%   |
| Katı                                               | Benzer    | Benzer   | Benzer    |
| Kata Göre Düzeltme                                 | 0,00%     | 0,00%    | 0,00%     |
| Toplam Düzeltme                                    | -15,00%   | -5,00%   | -20,00%   |
| Düzeltme                                           | -34,33    | -9,92    | -58,29    |
| Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup> /Ay      | 194,52    | 188,42   | 233,14    |
| Genel Ortalama, ₺/m <sup>2</sup> /Ay               | 205,36    |          |           |

Emsal düzeltme sonrası kiralık ofis m<sup>2</sup> birim değeri **~200,00 ₺/m<sup>2</sup>/Ay** olarak hesaplanmıştır.

## 6.5 Satılık Dükkan Emsal Araştırması



**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Osmanağa Mahallesi'nde konumlu, Söğütluçeşme Caddesi üzerindeki 61 ada 40 parselde, Söğütluçeşme Caddesi cepheli ana taşınmaz üzerinde konumlu yaklaşık 30 yıllık 8 katlı yapıda, zemin katta konumlu cadde cepheli 50 m<sup>2</sup> beyan edilen, işyerinin 103.500.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Plus Emlak, Aynur Hatipoğlu: 0 (532) 510 23 09

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Osmanağa Mahallesi'nde konumlu, Başçavuş Sokak üzerindeki 26 ada 17 parselde, sokak cepheli ana taşınmaz üzerinde konumlu yaklaşık 25 yıllık 8 katlı yapıda, zemin 17 m<sup>2</sup>, asma 17 m<sup>2</sup> ve depo 11 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 45 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyerinin 15.250.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

*Not: Zemin kat birim değer hesabında bodrum kat ¼, asma kat ½ oranında kabul edilerek total değere ulaşılmıştır.*

1E1 Emlak, Cem Üner: 0 (532) 416 04 85

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Rasimpaşa Mahallesi'nde konumlu, İzzettin Sokak üzerindeki 189 ada 15 parselde, sokak cepheli ana taşınmaz üzerinde, yaklaşık 25 yıllık 6 katlı yapıda, zemin katta, köşe konumlu 50 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyerinin 3.700.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Battal Emlak, Lütfü Dağlar: 0 (532) 297 42 20

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Rasimpaşa Mahallesi'nde konumlu, Rezaizade Sokak üzerindeki 191 ada 5 parselde, sokak cepheli ana taşınmaz üzerinde, yaklaşık 25 yıllık 6 katlı yapıda, köşe konumlu, zemin 18 m<sup>2</sup>, asma 18 m<sup>2</sup> ve depo 24 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 60 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyerinin 3.250.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

*Not: Zemin kat birim değer hesabında bodrum kat ¼, asma kat ½ oranında kabul edilerek total değere ulaşılmıştır.*

Acıbadem Emlak, Uğur Can Kasap: 0 (553) 633 33 57

| Emsal Analizi                                  |                |               |              |              |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|--------------|--------------|
|                                                | Emsal 1        | Emsal 2       | Emsal 3      | Emsal 4      |
| Satış Fiyatı, ₺                                | 103.500.000,00 | 15.250.000,00 | 3.700.000,00 | 3.250.000,00 |
| Alan, m <sup>2</sup>                           | 50,00          | 28,25         | 50,00        | 33,00        |
| Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>   | 2.070.000,00   | 539.823,01    | 74.000,00    | 98.484,85    |
| Pazarlık Payı                                  | 10,00%         | 10,00%        | 10,00%       | 10,00%       |
| Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m <sup>2</sup> | 1.863.000,00   | 485.840,71    | 66.600,00    | 88.636,36    |
| Konum (Ticari Potansiyel)                      | İyi            | Kısmen İyi    | Çok Kötü     | Çok Kötü     |
| Konumuna Göre Düzeltme                         | -35,00%        | -10,00%       | 250,00%      | 200,00%      |
| Büyüklik                                       | Çok Küçük      | Çok Küçük     | Çok Küçük    | Çok Küçük    |
| Büyükliğe Göre Düzeltme                        | -50,00%        | -30,00%       | -50,00%      | -30,00%      |
| Toplam Düzeltme                                | -85,00%        | -40,00%       | 200,00%      | 170,00%      |
| Düzeltme                                       | -1.583.550,00  | -194.336,28   | 133.200,00   | 150.681,82   |
| Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>      | 279.450,00     | 291.504,42    | 199.800,00   | 239.318,18   |
| Genel Ortalama, ₺/m <sup>2</sup>               | 252.518,15     |               |              |              |

Emsal düzeltme sonrası satılık zemin kat dükkan m<sup>2</sup> birim değeri **~250.000,00 ₺/m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır.

## 6.6 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması



**Emsal 1:** Class Gayrimenkul, Necati Böğürücü: 0 (532) 224 27 15

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Osmanağa Mahallesi konumlu, Söğütluçeşme Caddesi üzerindeki 1168 ada 11 parselde konumlu yaklaşık 30 yıllık 6 katlı yapıda, zemin, asma, 1. ve 2. katta konumlu toplamda 1.350 m<sup>2</sup> beyan edilen, 4 katlı işyerinin aylık 800.000,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

*Not: Zemin kat birim değer hesabında bodrum kat 1/5, asma kat 1/2 oranında, normal katlar 1/3 oranında kabul edilerek total değere ulaşılmıştır.*

| Kat           | İndirgeme Oranı | Toplam Alan, m <sup>2</sup> | İndirgenmiş Alan, m <sup>2</sup> |
|---------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Bodrum        | 0,20            | 0,00                        | 0,00                             |
| Zemin         | 1,00            | 400,00                      | 400,00                           |
| Asma          | 0,50            | 250,00                      | 125,00                           |
| Normal Katlar | 0,33            | 700,00                      | 233,33                           |
| <b>Toplam</b> |                 | <b>1.350,00</b>             | <b>758,33</b>                    |

**Emsal 2:** Tigada A.Ş İsmail Akartürk 0 (532) 273 02 33

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Osmanağa Mahallesi konumlu, Söğütluçeşme Caddesi üzerindeki 1168 ada 3 parselde konumlu yaklaşık 30 yıllık katlı yapıda, 2 bodrum, zemin, asma, 5 normal kattan oluşan toplamda 630 m<sup>2</sup> alanlı olarak hesap edilen işyerinin aylık 230.000 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır

*Not: Zemin kat birim değer hesabında bodrum kat 1/5, asma kat ½ oranında, normal katlar 1/3 oranında kabul edilerek total değere ulaşılmıştır.*

| Kat           | İndirgeme Oranı | Toplam Alan, m <sup>2</sup> | İndirgenmiş Alan, m <sup>2</sup> |
|---------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Bodrum        | 0,20            | 140,00                      | 28,00                            |
| Zemin         | 1,00            | 70,00                       | 70,00                            |
| Asma          | 0,50            | 70,00                       | 35,00                            |
| Normal Katlar | 0,33            | 350,00                      | 116,67                           |
| <b>Toplam</b> |                 | <b>630,00</b>               | <b>249,67</b>                    |

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Osmanağa Mahallesi konumlu, Söğütluçeşme Caddesi üzerindeki 1169 ada 21 parselde konumlu yaklaşık 30 yıllık katlı yapıda, bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşan toplamda 474 m<sup>2</sup> alanlı işyerinin aylık 250.000,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır

*Not: Zemin kat birim değer hesabında bodrum kat 1/5, asma kat ½ oranında, normal katlar 1/3 oranında kabul edilerek total değere ulaşılmıştır.*

*Pazarlayan firma talebi doğrultusunda iletişim bilgisi yazılmamıştır.*

| Kat           | İndirgeme Oranı | Toplam Alan, m <sup>2</sup> | İndirgenmiş Alan, m <sup>2</sup> |
|---------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Bodrum        | 0,20            | 79,00                       | 15,80                            |
| Zemin         | 1,00            | 79,00                       | 79,00                            |
| Asma          | 0,50            | 0,00                        | 0,00                             |
| Normal Katlar | 0,33            | 316,00                      | 105,33                           |
| <b>Toplam</b> |                 | <b>474,00</b>               | <b>200,13</b>                    |

| Emsal Analizi                                      |            |            |            |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                                    | Emsal 1    | Emsal 2    | Emsal 3    |
| Kira Fiyatı, ₺                                     | 800.000,00 | 230.000,00 | 250.000,00 |
| Alan, m <sup>2</sup>                               | 758,33     | 249,67     | 200,13     |
| Kiraya Sunulan Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup> /Ay   | 1.054,95   | 921,23     | 1.249,17   |
| Pazarlık Payı                                      | 10,00%     | 10,00%     | 10,00%     |
| Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m <sup>2</sup> /Ay | 949,45     | 829,11     | 1.124,25   |
| Konum (Ticari Potansiyel)                          | İyi        | İyi        | İyi        |
| Konumuna Göre Düzeltme                             | -30,00%    | -15,00%    | -15,00%    |
| Büyüklik                                           | Büyük      | Küçük      | Küçük      |
| Büyükliğe Göre Düzeltme                            | 10,00%     | 0,00%      | -30,00%    |
| Toplam Düzeltme                                    | -20,00%    | -15,00%    | -45,00%    |
| Düzeltme                                           | -189,89    | -124,37    | -505,91    |
| Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup> /Ay      | 759,56     | 704,74     | 618,34     |
| Genel Ortalama Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup> /Ay   | 694,21     |            |            |

Emsal düzeltme sonrası kiralık zemin kat dükkan m<sup>2</sup> birim değeri **~700,00 ₺/m<sup>2</sup>/Ay** olarak hesaplanmıştır.

## 6.7 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan dükkan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri kat bazlı olarak gerçekleştirilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parselin üzerinde yer alan ticari yapının konumu, bulunduğu katları, kullanım amacı, büyüklüğü, yapı özellikleri, ulaşım imkanları gibi emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilmiştir.

*\*Not: Değer takdirinde bodrum kat birim değeri zemin katın 1/5'i ara kat 1/3'ü, normal katlar ise piyasa verileri kabul edilerek total değere ulaşılmıştır.*

**Gayrimenkulün Değeri= Gayrimenkulün Alanı (m<sup>2</sup>) x Birim Değer (₺/m<sup>2</sup>)**

| Bulunduğu Kat | Alan, m <sup>2</sup> | Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup> | Değer, ₺              | Düzeltilmiş Değer, ₺  | Takdir Edilen Değer, ₺ (%20 KDV Dahil) |
|---------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| Bodrum Kat    | 415,70               | 50.000,00                     | 20.785.000,00         | <b>20.785.000,00</b>  | <b>24.942.000,00</b>                   |
| Zemin Kat     | 308,00               | 250.000,00                    | 77.000.000,00         | <b>77.000.000,00</b>  | <b>92.400.000,00</b>                   |
| Ara Kat       | 103,00               | 83.333,33                     | 8.583.333,33          | <b>8.585.000,00</b>   | <b>10.302.000,00</b>                   |
| 1.Normal Kat  | 428,00               | 49.500,00                     | 21.186.000,00         | <b>21.185.000,00</b>  | <b>25.422.000,00</b>                   |
| 2.Normal Kat  | 428,00               | 52.500,00                     | 22.470.000,00         | <b>22.470.000,00</b>  | <b>26.964.000,00</b>                   |
| 3.Normal Kat  | 428,00               | 55.500,00                     | 23.754.000,00         | <b>23.755.000,00</b>  | <b>28.506.000,00</b>                   |
| 4.Normal Kat  | 428,00               | 58.500,00                     | 25.038.000,00         | <b>25.040.000,00</b>  | <b>30.048.000,00</b>                   |
| 5.Normal Kat  | 349,00               | 61.500,00                     | 21.463.500,00         | <b>21.465.000,00</b>  | <b>25.758.000,00</b>                   |
| <b>Toplam</b> | <b>2.887,70</b>      |                               | <b>220.279.833,33</b> | <b>220.285.000,00</b> | <b>264.342.000,00</b>                  |

Pazar yaklaşımı ile taşınmazın değeri **220.285.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

## 6.8 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “Kapitalizasyon Oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

- Ticari birimler için amorti süresi beklentilerinin 25 yıl civarında olduğu ve yapılan Pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının %4,00 olacağı kabul edilmiştir.

**Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı** (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

*\*Not: Değer takdirinde bodrum kat birim değeri zemin katın 1/5'i ara kat 1/3'ü, normal katlar ise piyasa verileri kabul edilerek total değere ulaşılmıştır.*

| Bulunduğu Kat | Alan, m <sup>2</sup> | Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup> | Aylık Kira Değeri, ₺ | Yıllık Net Gelir, ₺ | Değer, ₺              | Takdir Edilen Değer, ₺ | Takdir Edilen Değer, ₺ (%20 KDV Dahil) |
|---------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------------|
| Bodrum Kat    | 415,70               | 140,00                        | 58.198,00            | 698.376,00          | 17.459.400,00         | 17.460.000,00          | 20.952.000,00                          |
| Zemin Kat     | 308,00               | 700,00                        | 215.600,00           | 2.587.200,00        | 64.680.000,00         | 64.680.000,00          | 77.616.000,00                          |
| Ara Kat       | 103,00               | 233,33                        | 24.033,33            | 288.400,00          | 7.210.000,00          | 7.210.000,00           | 8.652.000,00                           |
| 1.Normal Kat  | 428,00               | 180,00                        | 77.040,00            | 924.480,00          | 23.112.000,00         | 23.110.000,00          | 27.732.000,00                          |
| 2.Normal Kat  | 428,00               | 190,00                        | 81.320,00            | 975.840,00          | 24.396.000,00         | 24.395.000,00          | 29.274.000,00                          |
| 3.Normal Kat  | 428,00               | 200,00                        | 85.600,00            | 1.027.200,00        | 25.680.000,00         | 25.680.000,00          | 30.816.000,00                          |
| 4.Normal Kat  | 428,00               | 210,00                        | 89.880,00            | 1.078.560,00        | 26.964.000,00         | 26.965.000,00          | 32.358.000,00                          |
| 5.Normal Kat  | 349,00               | 220,00                        | 76.780,00            | 921.360,00          | 23.034.000,00         | 23.035.000,00          | 27.642.000,00                          |
| <b>Toplam</b> | <b>2.887,70</b>      |                               | <b>708.451,33</b>    | <b>8.501.416,00</b> | <b>212.535.400,00</b> | <b>212.535.000,00</b>  | <b>255.042.000,00</b>                  |

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 numaralı parselde yer alan Kargir Bina nitelikli taşınmaz cins tahsisli yapıdır. Söz konusu taşınmazın değerlendirilmesinde bölgede yeterli sayıda arsa stokunun bulunmaması, yakın zamanda alım satıma konu olmuş arsa satışının olmaması sebebi ile “Maliyet Yaklaşımı” ile değer takdiri yapılamamıştır. Söz konusu taşınmazın ticari bir yapı olması gözetilerek bölgede benzer nitelikte ticari pazar emsal araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın konumlu olduğu bölgede benzer nitelikte ticari pazarın yeterli olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple değerlendirilmesinde “**Pazar Yaklaşımı**” kullanılmıştır.

Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle “**Gelir Yaklaşımı (direk kapitalizasyon)**” kullanılmıştır. Bu çerçevede; bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı”na bölünür.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Pazar Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

| Özet Tablo                             |                           |                               |
|----------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Yöntemler                              | KDV Hariç<br>Toplam Değer | %20 KDV Dahil<br>Toplam Değer |
| <b>Pazar Yaklaşımı</b>                 | <b>220.285.000,00</b>     | <b>264.342.000,00</b>         |
| Gelir Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon) | 212.535.000,00            | 255.042.000,00                |

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Rapora konu taşınmaza yönelik yasal gereklilerin 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**

**Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660**

##### **Yedinci Bölüm**

##### **Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar**

##### **Madde 22:**

**Birinci Fıkra a Bendi (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.

**Birinci Fıkra b Bendi (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 fıkra da 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.

## 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 taşınmaza ilişkin SPK mevzuatı gereği güncel rayiç ekspertiz değerinin 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.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 numaralı parselde alan Kargir Bina nitelikli ana taşınmaza ilişkin takdir değerler aşağıdaki tablolardaki gibidir.

| Bulunduğu Kat | Alan, m <sup>2</sup> | Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup> | Değer, ₺              | Düzeltilmiş Değer, ₺  | Takdir Edilen Değer, ₺ (%20 KDV Dahil) |
|---------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| Bodrum Kat    | 415,70               | 50.000,00                     | 20.785.000,00         | 20.785.000,00         | 24.942.000,00                          |
| Zemin Kat     | 308,00               | 250.000,00                    | 77.000.000,00         | 77.000.000,00         | 92.400.000,00                          |
| Ara Kat       | 103,00               | 83.333,33                     | 8.583.333,33          | 8.585.000,00          | 10.302.000,00                          |
| 1.Normal Kat  | 428,00               | 49.500,00                     | 21.186.000,00         | 21.185.000,00         | 25.422.000,00                          |
| 2.Normal Kat  | 428,00               | 52.500,00                     | 22.470.000,00         | 22.470.000,00         | 26.964.000,00                          |
| 3.Normal Kat  | 428,00               | 55.500,00                     | 23.754.000,00         | 23.755.000,00         | 28.506.000,00                          |
| 4.Normal Kat  | 428,00               | 58.500,00                     | 25.038.000,00         | 25.040.000,00         | 30.048.000,00                          |
| 5.Normal Kat  | 349,00               | 61.500,00                     | 21.463.500,00         | 21.465.000,00         | 25.758.000,00                          |
| <b>Toplam</b> | <b>2.887,70</b>      |                               | <b>220.279.833,33</b> | <b>220.285.000,00</b> | <b>264.342.000,00</b>                  |

**Kenan BİLSEL**  
İşletme  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 406340

**Hasan Serhat BERKLİ**  
İşletme  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403376

**Yasin PEKTAŞ**  
Jeodezi ve Fotogrametri  
Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 400446