

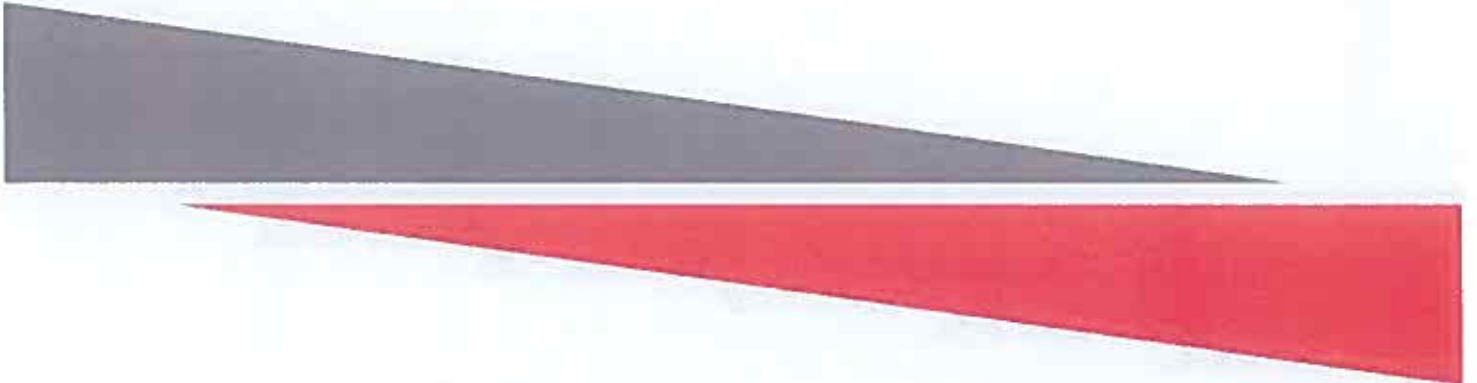
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

Bina

Kadıköy / İstanbul

2017REV867 / 29.12.2017



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Sahrayıcedit Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 48, Kat: 8-9 Kozyatağı – Kadıköy/İSTANBUL.

Sayın Yakup DEMİRCİ,

Talebiniz doğrultusunda Kadıköy’de konumlu olan “Bina”nın pazar değerine yönelik 2017REV867 no’lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 1.700,21 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 6.306,85 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	34.055.000 TL	Otuzdörtmilyonellibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	40.184.900 TL	Kırkmilyonyüzseksendörtbindokuzyüz-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 2922-1 tarih, 20.11.2017 no’lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kenan EMİK Değerleme Uzmanı Lisans No: 406080	Doğuşcan İĞDIR Değerleme Uzmanı Lisans No: 404244	Simge SEVİN, MRICS Değerleme Uzmanı/Yönetici Lisans No: 401772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401793
---	---	--	--

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri.....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	40
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler	44

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Sahraicedit Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:48 Kadıköy/İstanbul.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Mevcutta ofis ve banka şubesi olarak kullanılan bina.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Sahraicedit Mahallesi, 1437 ada, 110 parsel.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu binanın konumlu olduğu 1437 ada, 110 parsel 11.05.2006 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kadıköy Merkez E-5 Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret + Konut" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. - TAKS: 0,35 - KAKS: 2,07 - H_{maks}: 15 kat.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayıma yer verilmemiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, taşınmazın GYO portföyünde yer alan bir taşınmaz olması sebebi ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret + Konut" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2017
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	34.055.000 TL Otuzdörtmilyonellibeşbin TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	40.184.900 TL Kırkmilyonyüzseksendörtbindokuzyüz TL
BİRİM DEĞERİ	5.400 TL/m ²

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REV867 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahraçedit Mahallesi, 1437 ada, 110 no'lu parsel üzerinde yer alan gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; değerleme konusu taşınmazın GYO portföyünde yer alan bir taşınmaz olması sebebi ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293), Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) ve Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Kenan EMİK (Lisans No: 406080) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2922-1 no'lu ve 20.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 2922-1 no'lu ve 20.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Sahraçedit Mahallesi, 1437 ada, 110 no'lu parsel üzerinde yer alan gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.12.2016	2016A984	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	31.500.000
Rapor 2	13.06.2016	2016REV64	Ozan KOLCUOĞLU Esra NEŞELİ	30.270.000
Rapor 3	16.08.2013	2013A656	Hüsniye BOZTUNÇ Simge SEVİN AKSAN	23.650.000

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1 Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Sahrayıcedit Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 48, Kat: 8-9 Kozyatağı – Kadıköy/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

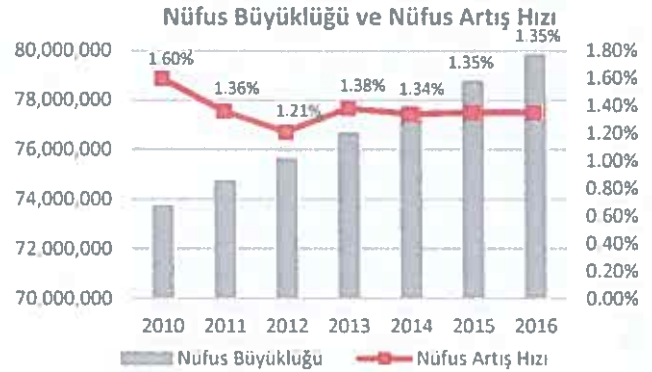
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

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



■ 0-14 yaş grubu kişi sayısı
■ 15-29 yaş grubu kişi sayısı
■ 30-44 yaş grubu kişi sayısı
■ 45-59 yaş grubu kişi sayısı
■ 60-74 yaş grubu kişi sayısı
■ 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK, 2016



■ Okuma-Yazma Bilmeyen
■ İlkokul Mezunu
■ İlköğretim Mezunu
■ Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
■ Lise veya Dengi Okul Mezunu
■ Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
■ Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
■ Bilinmeyen

TÜİK, 2016

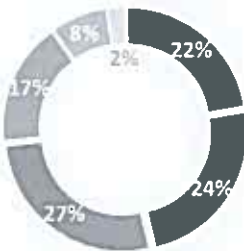
İstanbul

2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.804.116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2016 yılında binde 10 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,51 olduğu görülmüştür.

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

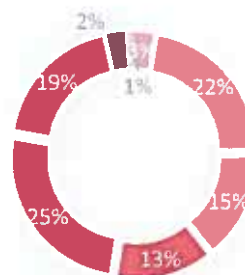


■ Ülke Nüfusu - İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



■ 0-14 yaş grubu kişi sayısı
■ 15-29 yaş grubu kişi sayısı
■ 30-44 yaş grubu kişi sayısı
■ 45-59 yaş grubu kişi sayısı
■ 60-74 yaş grubu kişi sayısı
■ 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK, 2016



■ Okuma-Yazma Bilmeyen
■ İlkokul Mezunu
■ İlköğretim Mezunu
■ Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
■ Lise veya Dengi Okul Mezunu
■ Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
■ Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
■ Bilinmeyen

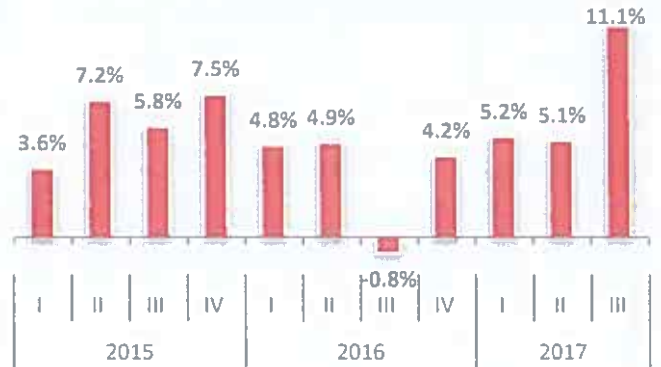
TÜİK, 2016

2.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlaveten inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

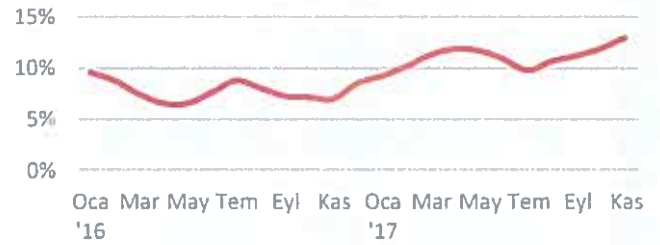
Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaşırmada %2 artış enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %12,08 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermektedir.

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

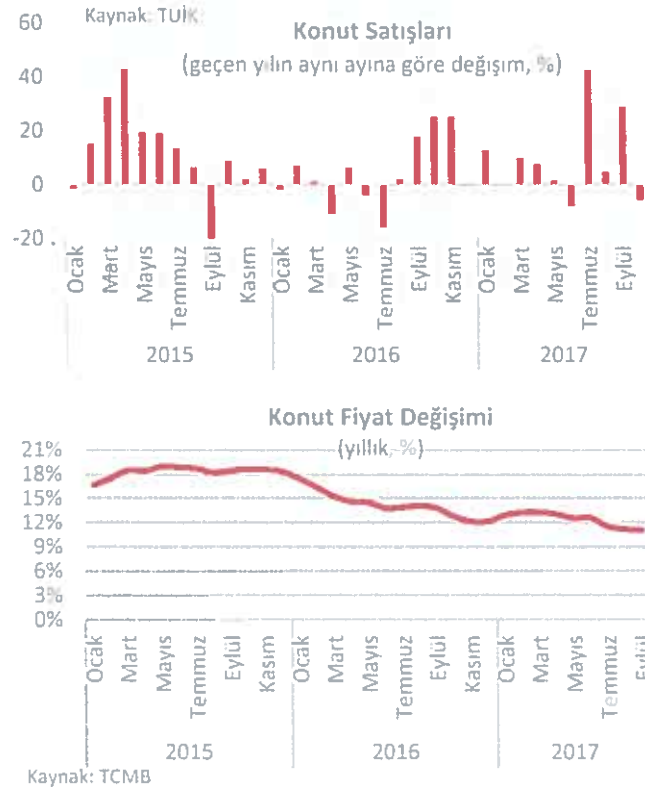
Enflasyon (%)



Kaynak: TÜİK

Ekim'de toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,7 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından Ekim'de düşüş beklentisi bulunuyordu. Ancak ipotekli satışlardaki %19,8 gibi yüksek düşüş, faizlerdeki yükselişin olumsuz yansıması olarak görülebilir. On aylık konut satışları %8,2 artışla 1.153.610 adet olmuştur.

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Eylül'de %11,3'ten %11,1'e gerilemiştir. 2017 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,1 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Ağustos ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 9 aylık fiyat artış oranı %8,90 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %0,85 artışla yılın en düşük artış oranını kaydederek Ekim ayı itibarıyla 188,28 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.



¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

✓

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Kadıköy
Mahallesi	-
Mahallesi	Sahraicedit
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1437
Parsel No	110
Ana Gayrimenkulün Niteliği	12 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	1.700,21 m ²
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi - Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nden 18.12.2017 tarih, saat 10:52 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- "Diğer (Konusu -27 adet kapalı otopark yeri ortak mahaldir. Başka amaçla kullanılamaz.)" (28.03.2011 tarih ve 1997 yevmiye no ile) (Lehdar: Kadıköy Belediyesi)
- "Diğer (Konusu: İstanbul Anadolu 6. Asliye Ticaret Mahkemesi Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'nin 13/04/2016 tarih, 2016/210 esas, 2016/322 öz sermaye tespiti kararı ve ekspertiz raporları gereğince T.C. Ziraat Bankası A.Ş. adına kayıtlı iş bu taşınmazların tamamının Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır.) Tarih: 13.04.2016, Sayı: 2016/210, Esas: 2016/322 karar" (24.10.2016 tarih ve 34043 yevmiye no ile) (Terkin sebebi: Ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması - 08/11/2016 – 35778)

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde gayrimenkul ve buna bağlı hak kullanımı ile ilgili bir şerh, beyan intifa ya da irtifak hakkı bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde otoparkların Kadıköy Belediyesi lehdarlığında ortak mahal olduğu belirtilmekte olup bu durum taşınmazın kullanımında hukuki bir engel oluşturmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

TAŞINMAZ ALIŞTIRMA KAYDI (Alienation Record - Silt Var + Pnöli Mülkiyet + Pnöli Hukuk)			
Tasınmaz No	0 21239/97	Alan Yüzölçümü	2 1477/100
İkmal No	0 1711/100 1/4 ALIŞTIRMA	Alan Yüzölçümü	2 1700/200
Katman No	0 1/4 ALIŞTIRMA	Alan Yüzölçümü	2 1214/100 1/4 ALIŞTIRMA - İYİ HİSSE ARSA
Yatırım / Alışt. No	0 1/4 ALIŞTIRMA		
Yatırım / Alışt. No	0 1/4 ALIŞTIRMA		
Yatırım / Alışt. No	0 1/4 ALIŞTIRMA		

TAŞINMAZ ALIŞTIRMA / BİYAN / İRTİFAK

Sıra	Alışt. No	Yatırım / Alışt. No	Yatırım / Alışt. No
1	0 21239/97	0 1711/100 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
2	0 1711/100 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA

Sıra	Alışt. No	Yatırım / Alışt. No	Yatırım / Alışt. No
1	0 21239/97	0 1711/100 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
2	0 1711/100 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
3	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
4	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
5	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
6	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
7	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
8	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
9	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
10	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA

Rapor Tarihi: 29.12.2017

SEREF SÖYLEMEZ
Mühür No: 1711/100 1/4 ALIŞTIRMA

Sıra	Alışt. No	Yatırım / Alışt. No	Yatırım / Alışt. No
1	0 21239/97	0 1711/100 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
2	0 1711/100 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
3	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
4	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
5	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
6	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
7	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
8	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
9	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
10	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
11	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
12	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
13	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
14	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
15	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
16	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
17	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
18	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
19	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA
20	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA	0 1/4 ALIŞTIRMA

Rapor Tarihi: 29.12.2017

SEREF SÖYLEMEZ
Mühür No: 1711/100 1/4 ALIŞTIRMA

NO	İMAR PLANI ADI	İMAR PLANI NO	İMAR PLANI YILI	İMAR PLANI DURUMU
1	İMAR PLANI ADI	1437	11.05.2016	İmar Planı Durumu
2	İMAR PLANI ADI	1437	11.05.2016	İmar Planı Durumu
3	İMAR PLANI ADI	1437	11.05.2016	İmar Planı Durumu

* Terki edilen parçalar ve beyanlar salt elektronik ortamda mevcuttur.

Rapor No: 634962
Sıfır SÖYLEMEZ
İmar Uzmanı
18.12.2017

SEREF SÖYLEMEZ
İmar Uzmanı

İmar Planı No: 1437/11

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Söz konusu gayrimenkul T.C. Ziraat Bankası A.Ş. mülkiyetinde iken 08.11.2016 tarihinde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 1437 ada, 110 no'lu parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kadıköy Merkez E-5 Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı"

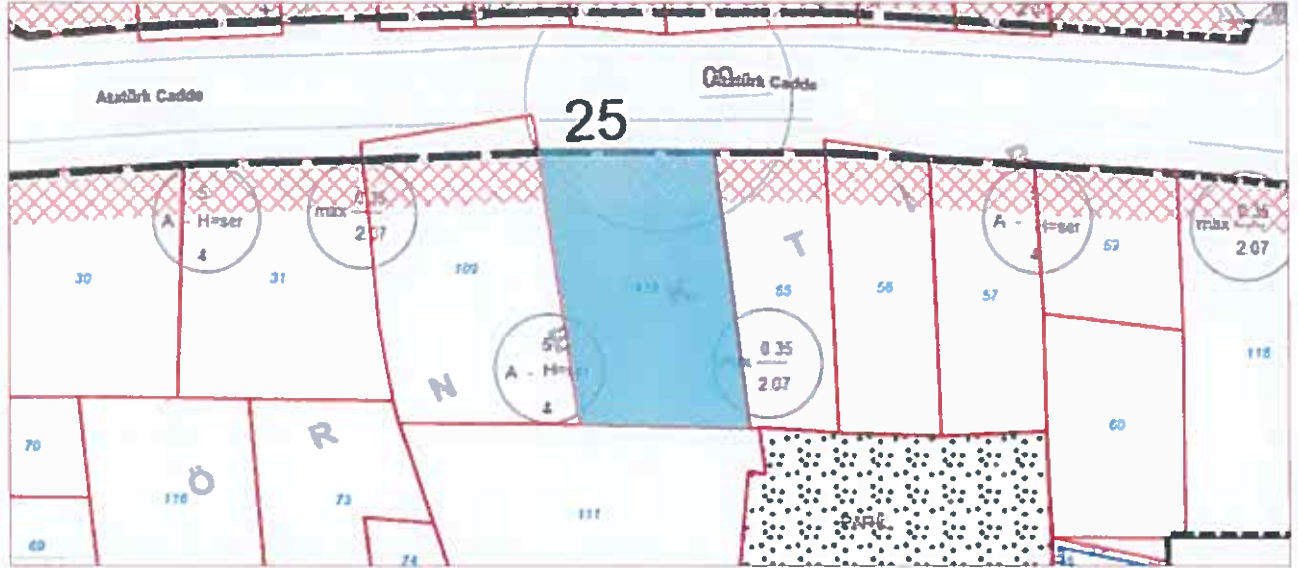
Plan Onay tarihi: 11.05.2016

Lejandı: Ticaret + Konut

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 2,07
- T.A.K.S: 0,335
- H_{maks}: 15 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrik Nizam

- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m., yan bahçe mesafesi: 4 m., arka bahçe mesafesi: 4 m.



Onaylı imar durumu belgesi için ildili belediyeye başvuruda bulunulmuş olup belgenin tarafımıza ulaştırılması beklenmektedir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Kadıköy Belediyesi'nde 18.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmaza ait, 2 bodrum kat, zemin kat, 9 adet normal kat olmak üzere toplam 12 kat ve 6.306,85 m² kapalı alan için hazırlanmış, 15.02.2012 tarih, bila no'lu onaylı tadilat "Mimari Projesi" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait, 2 bodrum kat, zemin kat, 9 adet normal kat olmak üzere toplam 12 kat ve 6.383,00 m² kapalı alan için hazırlanmış, 11.03.2011 tarih, 000036-11no'lu onaylı yeni "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait, 2 bodrum kat, zemin kat, 9 adet normal kat olmak üzere toplam 12 kat ve 6.241,00 m² kapalı alan için hazırlanmış, 16.04.2012 tarih, 000056-12 no'lu onaylı tadilat amaçlı verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait, 2 bodrum kat, zemin kat, 9 adet normal kat olmak üzere toplam 12 kat ve 6.241,00 m² kapalı alan için hazırlanmış, 05.02.2014 tarih, 2014/17 no'lu onaylı tadilat amaçlı verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
-	-	11.03.2011	6.383,00	-	-
15.02.2012	6.306,85	16.04.2012	6.241,00	05.02.2014	6.241,00

***16.04.2012 tarihli yapı ruhsatı, 05.02.2014 tarihli yapı kullanma izin belgesi ile 15.02.2012 tarihli onaylı mimari projedeki toplam inşaat alanı farkının, yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen toplam inşaat alanına, sadece kullanılabilir çatı tabliyesi alanlarının dahil edilmesi ve otopark rampalarının dahil edilmemesi sebebi ile oluştuğu öğrenilmiştir.**

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, İstanbul Yolu Trafo Durağı Karşısı No:10, Varlık/Ankara adresinde ikamet eden, 22693082170 kimlik numaralı Atilla Murathan Aslangöz (TUS) tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 1437 ada, 110 no'lu parselin bina yüksekliği "serbest" iken 21.02.2017 tarihinde yapılan plan notu değişikliği ile "15 kat" olarak belirlenmiştir.

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

Bu değerlendirme çalışması bir projenin değerlemesi için yapılmamaktadır.

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazın mimari projesi Kadıköy Belediyesi'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının; 15.02.2012 tarihli mimari projesi, 16.04.2012 tarih 000056-12 no'lu yapı ruhsatı ve 05.02.2014 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Konu taşınmaz, ilgili mevzuat kapsamında inşaatın yasal olarak tamamlandığının nihai sonucu olan yapı kullanma izin belgesi ile birlikte inşaat süreci içerisinde gerekli olan mimari proje ve yapı ruhsatı gibi belgelere sahiptir. Taşınmaz, bu belgelere sahip olmakla birlikte tapuda cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır.

Gayrimenkulün tapu senedinde belirtilen niteliği "12 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası"dır. Taşınmaz hali hazırda tam mülkiyet kapsamında komple ofis binası olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkulün mevcut kullanımı tapu niteliği ile uyumludur.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

J

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Sahrayıcedit Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 48, Kadıköy/İstanbul.

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul'un bilinirliği en yüksek ilçelerinden biri olan Kadıköy'de konumlandırılmıştır. Kadıköy ilçesi kentin Anadolu Yakasında yer almaktadır. Kadıköy'ün güneyinde Marmara Denizi, Batısında Üsküdar, doğusunda Maltepe ve kuzeyinde Ataşehir ilçeleri konumlandırılmıştır. Kadıköy ilçesi nüfusu 2016 ADNKS verilerine göre 452.302 kişidir.

Konu taşınmazın konumlu olduğu Atatürk Caddesi bölgenin ofis nitelikli binalarının yoğunlaştığı bir bölgedir. Atatürk Caddesi'nde yer alan binaların zemin katlarının genellikle dükkan olarak kullanıldığı görülmüş olup bölgedeki yapı stoku analiz edildiğinde yapı yaşının genel itibari ile 10 – 15 arasında olduğu tespit edilmiştir.



Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölge, ağırlıklı olarak konut fonksiyonlu yapılaşmış olup Atatürk Caddesi üzerinde yol boyunca, 7-8 katlı apartman tipi yapılar, konut siteleri, çeşitli bankalara ait hizmet binaları bulunmaktadır. Konu taşınmaza toplu taşıma ve özel araçla ulaşım, D-100 Karayolu'na yakınlığı sebebiyle oldukça kolay olup Yenısahra Metro İstasyonu taşınmaza oldukça yakın konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede Metro Gross Market, İçerenköy Carrefour, Erenköy Kız Lisesi, Tüccarbaşı Camii, Sahrayıcedit Metro İstasyonu gibi bilinirliği yüksek yapı ve yerler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge, D-100 Karayolu'na 500 m., D-100 Karayolu üzerinde yer alan Yenısahra metro istasyonu durağına da yaklaşık 1 km. mesafede yer almaktadır.



Yer	Mesafe
D-100 Karayolu	0,50 km.
TEM	3,00 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	10,00 km.
Avrasya Tüneli (Anadolu Yakası)	8,00 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	32,00 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Sahraçedit Mahallesi, 174 pafta, 1437 ada, 110 parsel no'lu, "12 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası" vasıflı, 1.700,21 m² yüzölçümlü, "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 2 bodrum kat, zemin kat, 9 adet normal kat ve çatı tabliyesi olmak üzere toplamda 12 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum kat, 1.067,22 m² kullanım alanına sahip otopark hacminden, 1. bodrum kat ise; 1.051,13 m² kullanım alanına sahip otopark hacminden oluşmaktadır. Zemin kat ve 1. normal katın her biri 433,30 m² kullanım alanına sahip 2'şer adet WC ve ofis hacimlerinden oluşmakta olup halihazırda Ziraat Bankası Kozyatağı Şubesi olarak kullanılmaktadırlar. 2. kat, 2 adet WC ve ofis hacimlerinden oluşmakta olup 425,02 m² alanlıdır. Konu taşınmazın 3., 4., 5., 6. ve 7. ve 8. normal katlarının her biri 369,12'şer m² alanlı olup 2'şer adet WC, hol ve ofis hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın 9. katı, 313,04 m² alanlı olup 2 adet WC ve ofis hacimlerinden oluşmaktadır. Mimari projede kullanımda gösterilmeyen ancak toplam inşaat alanına dahil edilen çatı tabliyesi katı da 369,12 m² alanlıdır. Değerleme konusu taşınmaz, yasal ve mevcut duruma göre toplam 6.306,85 m² alanlıdır. Konu taşınmazın, yapı ruhsatındaki alanı 6.241,00 m² olarak gözükmektedir. Bu durum, yapı ruhsatına çatı katı alanının sadece kullanılabilir kısımlarının inşaat alanına dahil edilmesi ve bodrum katlardaki rampaların toplam alana dahil edilmemesinden kaynaklanmaktadır..

Söz konusu gayrimenkulün ana girişi, zemin kattan sağlanmaktadır. Binada 2 adet yolcu asansörü ve 2 adet merdiven bulunmaktadır. Otopark katlarına erişim, hem asansör yoluyla hem de bina dışında inşa edilmiş rampa yoluyla sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi kısmen betonarme kısmen cam giydirmedir.

Kat alanları;

Kat	Alan (m ²)
2. Bodrum	1.067,22
1. Bodrum	1.051,13
Zemin	433,30
1. Normal	433,30
2. Normal	425,02
3. Normal	369,12
4. Normal	369,12
5. Normal	369,12
6. Normal	369,12
7. Normal	369,12
8. Normal	369,12
9. Normal	313,04
Çatı	369,12
Toplam	6.306,85

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	12 kat (2 bodrum+zemin+9 normal kat ve çatı tabliyesi) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	6.306,85 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	~4
Dış Cephe	Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi klima sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	2 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi ve Acil Durum Asansörü

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Ofis ve dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	6.306,85 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Zemin	Seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Florasen, dekoratif aydınlatma

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Taşınmaz, mevcutta Ziraat Bankası Kozyatağı Şubesi ve hizmet binası olarak faaliyet göstermektedir.
- Taşınmazın konumlu olduğu cadde, bölgenin önemli ulaşım arterlerinden biri olan Atatürk Caddesi'dir.
- Taşınmaz, ~5 yıllık bir bina olduğundan fiziki olarak yıpranmaya maruz olup cadde üzerinde yer alan nitelikli yapılardandır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölge, ağırlıklı olarak konut fonksiyonlu yapılaşmış olup Atatürk Caddesi üzerinde yol boyunca, 7-8 katlı apartman tipi yapılar, konut siteleri, çeşitli bankalara ait hizmet binaları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, D-100 Karayolu'na ve Yeni Sahra Metro İstasyonu'na yakınlığı sebebiyle oldukça yüksek bir erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz cadde üzerinde yer alan yüksek binalardan olup 4 ve sonraki katlarında şehir manzarası bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz dahilinde, 2 adet yolcu asansörü ve 2 adet merdiven bulunmaktadır.
- Taşınmazın dış cephesi, kısmen dekoratif beton kaplama, kısmen cam giydirmedir.
- Konu taşınmazın ana yoldan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazın Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 15 m cephesi vardır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmaz, D-100 Karayolu'na ve Yeni Sahra Metro İstasyonu'na yakınlığı sebebiyle oldukça yüksek bir erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz, yasal evraklarıyla uyumlu olarak inşa edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz, yaklaşık olarak 4 yıllık, herhangi bir yıpranmaya maruz kalmamış olup bakımlı durumdadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Atatürk Caddesi üzerinde, günün belli saatlerinde trafik sorunu yaşanabilmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmaz, İstanbul'un popüleritesini koruyacak, en merkezi bölgelerinden biri olan Kadıköy ilçesinde yer almaktadır.
- Ofis alanının tek kullanıcıya kiraya verilmesi durumunda, uzun dönemli bir kiralama sözleşmesi ve kurumsal kiracı avantaj oluşturabilecektir.

✗ TEHDİTLER

- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede gerçekleşen kiralama işlemleri ve satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanabilmektedir.
- Konu taşınmazların yer aldığı projenin LEED ve BREEAM gibi yeşil bina sertifikalarına adaylığı bulunmamaktadır. Özellikle uluslararası ofis kullanıcılarının bina seçim süreçlerinde sürdürülebilirlik ve çevre politikaları konularına önem vermeleri nedeniyle, önümüzdeki yıllarda LEED ve BREEAM gibi yeşil bina sertifikalarına sahip ofis binalarının daha çok tercih edilmesi beklenmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

J

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

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

Komple Bina Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	
1	Kozyatağı'nda Karayolu üzerinde konumlu satılık bina.	Komple Bina	Satılık	2.500	15,000,000	3,929,479	6,000	1,572	*Değerleme konusu taşınmaza göre reklam kabiliyeti açısından daha avantajlı bir lokasyonda konumlandır. *Bina, toplam 10 kattan oluşmaktadır. *Değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapısal özelliklere sahiptir.
2	Göztepe'de konumlu satılık bina.	Komple Bina	Satılık	3.500	28,000,000	7,335,027	8,000	2,096	*Değerleme konusu taşınmaza göre reklam kabiliyeti açısından daha avantajlı bir lokasyonda konumlandır. *Bina, toplam 10 kattan oluşmaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre ulaşım açısından daha avantajlı olup Göztepe metro durağına yürüme mesafesinde bulunmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Ataşehir, Mahallesi'nde satılık bina.	Barbaros konumlu Komple Bina	Satılık	771	7,000,000	1,833,757	9,079	2,378	*Değerleme konusu taşınmaza göre daha ulaşım açısından daha avantajlı bir lokasyonda yer almaktadır. *Değerleme konusu taşınmaz ile benzer olarak zemin katı dükkan olarak kullanılabilir durumdadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre daha nitelikli yapısal özelliklere sahiptir. *Bina, toplam 7 kattan oluşmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Komple Bina Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Kira Fiyatı (USD/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Kozyatağı'nda D-100 Karayolu üzerinde konumlu kiralık bina.	Komple Bina	Kiralık	2.500	80,000	20,957	32.00	8.38	*Değerleme konusu taşınmaza göre reklam kabiliyeti açısından daha avantajlı bir lokasyonda konumlandır. *Bina, toplam 10 kattan oluşmaktadır. *Değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapısal özelliklere sahiptir.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu kiralanmış bina.	Komple Bina	Kıralanmış	2.400	80,163	21,000	33.40	8.75	*Konu bina, 2 bodrum + zemin + 3 normal kattan oluşmaktadır. *Değerleme konusu taşınmaz ile benzer niteliktedir.
3	Göztepe'de konumlu kiralık bina.	Komple Bina	Kıralanmış	3.500	152,416	40,000	43.55	11.43	*Değerleme konusu taşınmaza göre reklam kabiliyeti açısından daha avantajlı bir lokasyonda konumlandır. *Bina, toplam 10 kattan oluşmaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre ulaşım açısından daha avantajlı olup Göztepe metro durağına yürüme mesafesinde bulunmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki bina fiyatlarının ana akslara göre konumlarına, D-100 Karayolu'na olan uzaklığına, yaşına, reklam kabiliyetine, zemin kat kullanım alanına göre değişiklik gösterdiği saptanmıştır. Söz konusu bina ile benzer nitelikte olan binaların birim satış değerlerinin yaklaşık ortalama 5.000 – 6.000 TL/m², birim kira değerlerinin ise yaklaşık ortalama 25-30 TL/m²/ay aralığında olacağı tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, İnönü Caddesi üzerinde konumlu satılık dükkan.	Dükkan	Satılık	200	2,100,000	550,127	10,500	2,751	*Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikler taşımaktadır. *Emsale konu taşınmazın kiralanabilir alanının 50 m ² 'si ıslık almayan bodrum kattır.
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Golden Plaza'da konumlu dükkanın satıldığı öğrenilmiştir. (Dönemin Dolar kuru: 1 USD: 3,30 TL)	Dükkan	Satılmış, 1 yıl önce	300	3,450,000	903,780	11,500	3,013	*Değerleme konusu taşınmaz gibi zemin katta konumlandır. *Ticari hareketliliğin daha az olduğu bir caddede konumlandır.
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, İnönü Caddesi üzerinde konumlu satılık dükkan.	Dükkan	Satılık	240	3,400,000	890,682	14,167	3,711	*Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikler taşımaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre yapısal olarak daha iyi durumdadır.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, İnönü Caddesi üzerinde konumlu kiralık dükkan.	Dükkan	Kiralık	200	11,000 2,882	55.00	14.41	*Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikler taşımaktadır. *Emsale konu taşınmazın kiralanabilir alanının 50 m ² 'si ışık almayan bodrum kattır.
2	Sahrayıcedit'te, değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bulunan kiralanmış dükkan.	Dükkan	Kiralanmış	200	14,000 3,668	70.00	18.34	*Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikler taşımaktadır.
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, İnönü Caddesi üzerinde konumlu kiralık dükkan.	Dükkan	Kiralık	240	18,000 4,715	75.00	19.65	*Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikler taşımaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre yapısal olarak daha iyi durumdadır.

Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki dükkan fiyatlarının ise yine aynı şekilde ana akslara göre konumlarına, D-100 Karayolu'na olan uzaklığına, bulunduğu binanın yaşına, reklam kabiliyetine, zemin kat kullanım alanına göre değişiklik gösterdiği saptanmıştır. Söz konusu taşınmazın bünyesinde bulunan dükkan hacimlerine benzer nitelikte olan dükkanların birim satış değerlerinin yaklaşık ortalama 11.500 – 14.000 TL/m², birim kira değerlerinin ise yaklaşık ortalama 65-75 TL/m²/ay aralığında olacağı tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	
1	Göztepe'de, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi üzerinde konumlu ofis.	Ofis	Satılmış, yakın zaman önce	150	750,000	196,474	5,000	1,310	*Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikler taşımaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı bir loksayonda konumludur.
2	Sahrayıcedit'te, İnönü Caddesi üzerinde yer alan bir plazada konumlu ofis katı.	Ofis	Satılık	115	600,000	157,179	5,217	1,367	*Değerleme konusu taşınmaza göre yapısal olarak daha niteliksiz durumdadır. *Otopark kullanımı değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kısıtlıdır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Erenköy'de Şemsettin Günaltay Caddesi'nde konumlu ofis.	Ofis	Satılık	150	950,000	248,867	6,333	1,659	*Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikler taşımaktadır.
4	Kozyatağı'nda konumlu bir plazanın 3. katında konumlu ofis.	Ofis	Satılık	100	750,000	196,474	7,500	1,965	*Ulaşım açısından avantajlı bir lokasyonda konumlu olup Kozyatağı metroya yürüme mesafesindedir.

Ofis Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Kira Fiyatı (USD/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Konu Taşınmazla Göre Değerlendirme
1	Sahrayıcedit'te, İnönü Caddesi üzerinde yer alan bir plazada konumlu ofis katı.	Ofis	Kiralık	115	3,700	969	32.17	8.43	*Değerleme konusu taşınmazla göre yapısal olarak daha niteliksiz durumdadır. *Otopark kullanımı değerlendirme konusu taşınmazla göre daha kısıtlıdır.
2	Sahrayıcedit'te, Atatürk Caddesi üzerinde konumlu ofis.	Ofis	Kiralanmış	280	10,000	2,620	35.71	9.36	*Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikler taşımaktadır. *Değerleme konusu taşınmazla göre yapısal olarak daha iyi durumdadır.
3	Erenköy'de Şemsettin Günaltay Caddesi'nde konumlu ofis.	Ofis	Kiralık	150	5,500	1,441	36.67	9.61	*Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikler taşımaktadır. *Değerleme konusu taşınmazla göre yapısal olarak daha iyi bir binada konumlanmıştır.
4	Sahrayıcedit'te, Atatürk Caddesi üzerinde konumlu ofis.	Ofis	Kiralık	120	4,750	1,244	39.58	10.37	*Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikler taşımaktadır. *Değerleme konusu taşınmazla göre yapısal olarak daha iyi durumdadır.

Değerlendirme:

Değerleme konusu binanın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda ofis ve dükkan fiyatlarının, bölgenin önemli akslarından olan Atatürk Caddesi ve Bayar Caddesi'ne göre konumlarına, D-100 Karayolu'na uzaklığına, bulunduğu binanın yaşına, manzara ve reklam kabiliyetine göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazın ofis hacimlerine benzer nitelikte ofislerin birim satış değerinin yaklaşık ortalama 6.000-7.000 TL/m², birim kira değerlerinin ise yaklaşık ortalama 32-37 TL/m²/ay aralığında olacağı tespit edilmiştir.

Satılık komple bina emsalleri için karşılaştırma tablosu;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.000	8.000	9.079
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-15%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	0%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	-5%	0%
Düzeltilmiş Değer		5.400	6.080	6.128

Kiralık komple bina emsalleri için karşılaştırma tablosu;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	32,00	33,78	44,00
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	0%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Değer		29,00	32,00	33,00

Satılık dükkan emsalleri için karşılaştırma tablosu;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	10.500	11.500	14.167
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	10%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	15%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		12.075	12.650	13.458

Kiralık dükkan emsalleri için karşılaştırma tablosu;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	55,00	70,00	75,00
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	15%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		63,00	63,00	71,00

Satılık ofis emsalleri için karşılaştırma tablosu;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5.000	5.217	6.333	7.500
	Pazarlık Payı	0%	5%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	0%	0%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	3%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	3%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		5.750	5.807	6.333	6.750

Kiralık ofis emsalleri için karşılaştırma tablosu;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler		Birim Fiyatı (TL/m²)	32,17	35,71	36,67	39,58
		Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler		Konum	0%	0%	0%	0%
		Bina Yaşı/Kalitesi	3%	-5%	-5%	-10%
		Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
		Kullanım Alanı	3%	0%	0%	0%
		Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer			34,00	34,00	35,00	36,00

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Bina	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (USD)
Ziraat GYO	6,306.85	5,400	34,055,000	8,920,000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Bu çalışmada maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

• **Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi**

- Kozyatağı'nda, D-100 Karayolu üzerinde konumlu binanın 15.000.000 TL bedelle satılık, 80.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 80.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 15.000.000 \text{ TL} = 0,064$$

- Göztepe'de konumlu binanın 28.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Aynı binanın değerlendirme tarihi itibarı ile 154.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 154.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 28.000.000 \text{ TL} = 0,066$$

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, İnönü Caddesi üzerinde konumlu dükkanın 2.100.000 TL bedelle satılık, 11.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 11.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.100.000 \text{ TL} = 0,063$$

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, İnönü Caddesi üzerinde konumlu dükkanın 3.400.000 TL bedelle satılık, 18.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 18.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.400.000 \text{ TL} = 0,064$$

- Sahrayıcedit'te, İnönü Caddesi üzerinde yer alan bir plazada konumlu ofis katının 600.000 TL bedelle satılık, 3.700 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Konu emsal, konumlu olduğu pazar kabullerini yansıtmamaktadır.)

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 3.700 \text{ TL} / \text{Ay} / 600.000 \text{ TL} = 0,074$$

- Erenköy'de, Şemsettin Günaltay Caddesi üzerinde konumlu ofisin 950.000 TL bedelle satılık, 5.500 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 5.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 950.000 \text{ TL} = 0,069$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 25-30 USD/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 6,50 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Ada/Parsel No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (USD)
1437/110	6,306.85	29.00	182,899	6.50%	33,765,000	8,845,000

Kat Bazında Değerleme Tablosu;

Kat	Kat Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)
2. Bodrum	1,067.22	11.50	12,273
1. Bodrum	1,051.13	13.50	14,190
Zemin	433.30	69.50	30,114
1. Normal	433.30	42.50	18,415
2. Normal	425.02	32.08	13,633
3. Normal	369.12	32.15	11,866
4. Normal	369.12	33.50	12,366
5. Normal	369.12	33.50	12,366
6. Normal	369.12	34.50	12,735
7. Normal	369.12	34.50	12,735
8. Normal	369.12	35.50	13,104
9. Normal	313.04	35.50	11,113
Çatı	369.12	19.50	7,198
YAKLAŞIK AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)			182,107
YAKLAŞIK AYLIK KİRA DEĞERİ (USD)			47,178

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Bu değerleme çalışmasında taşınmaza ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu ve mevcut durumda da bu onaylı belgelerine uygun olarak inşa edilmiş bir bina bulunduğu için herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.

• **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret + Konut" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu binanın pazar değeri analizi yapılmıştır. Taşınmazın mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aittir.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME



Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 11.05.2006 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Kadıköy Merkez E-5 Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret + Konut” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

Değerleme konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup “kat mülkiyeti” tapu durumu bulunmamaktadır. Fiziken ve yasal durum incelemelerinde değerlemeye konu binanın kat mülkiyetine geçişi için herhangi bir engel bulunmadığı görülmektedir.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

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

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	34.055.000	8.920.000
Gelir Yaklaşımı	33.765.000	8.845.000

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

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

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	34.055.000 TL	Otuzdörtmilyonellibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	40.184.900 TL	Kırmilyonyüzseksendörtbindokuzyüz-TL

Kenan EMİK Değerleme Uzmanı Lisans No: 406080	Doğuştan İĞDIR Değerleme Uzmanı Lisans No: 404244	Simge SEVİN, MRICS Değerleme Uzmanı/Yönetici Lisans No: 403772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
---	---	--	--

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olarak bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

- 1 Tapu Belgesi
- 2 Onaylı Takyidat Belgesi
- 3 Onaylı İmar Durumu
- 4 Fotoğraflar
- 5 Özgeçmişler
- 6 SPK Lisansları

[illegible]

* Tervis edities paritės ir įgyvendinti visi elektroninėje versijoje nurodyti reikalavimai.

Report No. 113-4962

Scarf SÖYLEŞİT

18.12.2017

18.02.2017

Ek 3: Onaylı İmar Durumu

Ek 4: Fotoğtaflar





Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Kenan EMİK		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 10.03.1989		
Mesleği	İnşaat Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı, SPK (406080)		
Eğitim Durumu	Lisans Ondokuz Mayıs Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / İnşaat Mühendisliği / 2011 – 2014 Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / Sosyal Bilimler Enstitüsü / MBA / 2016 -		
İş Tecrübesi	07.2015 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2015 – 2015	İsotec Enerji San. ve Tic. Ltd. Şti.	Proje Geliştirme Mühendisi
Üyelikler	TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası		
Yabancı Diller	İngilizce (orta)		

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

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Yönetici Yardımcısı, SPK (404244)		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 2005 – 2011 Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica (2009 – 2010), Erasmus Öğrenci Değişim Programı Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı / 2011 - 2013		
İş Tecrübesi	2011 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Yabancı Diller	İngilizce, İspanyolca		

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

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.191143		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı, MRICS		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı, SPK (401772)		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	200114 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

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

Ek 5: Lisanslar



Tarih : 03.02.2017

No : 406080

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kenan EMİK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Devrent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2011

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Simge SEVİN AKSAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla KÖKSAL
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLÇUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR