



## Ziraat GYO A.Ş.

**Gayrimenkul**

1 Adet Bina

**Değerleme**

Şişli / İstanbul

**Raporu**

2020REV614 / 18.12.2020



**Ziraat GYO A.Ş.**

Sahrayıcedit Mahallesi Atatürk Caddesi No: 48 Kat: 8-9 Kozyatağı/İstanbul

**Sayın Gökhan USTA,**

Talebiniz doğrultusunda Mecidiyeköy’de konumlu olan “**1 adet bina**”nın pazar değerine yönelik **2020REV614** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 265,20 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 2.230 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	18.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	26.100.000.-TL	Yirmialtı milyonyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	30.798.000.-TL	Otuz milyonyediyüzdoksansekizbin.-TL
Pazar Değeri (USD)*	3.361.236.-USD	Üç milyonüçyüzaltmışbirbinikiyüzotuzaltı.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	140.490.-TL	Yüzkırkbindörtüyüzdoksan.-TL
Pazar Kirası (USD)*	18.092.-USD	Onsekizbindoksaniki.-USD

\*18.12.2020 tarihli merkez bankası verilerine göre 1 USD Alış: 7,7510 TL, 1 USD Satış: 7,7650 TL olarak kabul edilmiştir.

\*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 06.11.2020 tarihli 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.**

**Değerlemeye Yardım Eden**  
**Buket ALTINEL**

**Doğuşcan İĞDIR**  
**Değerleme Uzmanı**  
**Lisans no: 404244**

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Lisans no: 402293**

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	23
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	26
SWOT Analizi.....	29
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	31
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme .....	52
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	54
Ekler .....	58

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	İlgili gayrimenkulün yıl sonu değerlemesine esas olarak hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında kira değeri de takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi No: 83 Şişli / İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada, 52 parsel no.lu gayrimenkul	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	265,20 m <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret + Konut H: 10 kat (hmaks: 35,50 m)	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: -	Yapım yılı: 1974
	Yol kotu üstü kat sayısı: 10	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Asansör Kapasitesi: 1 şahıs asansörü	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan, Ofis	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	2.230,00 m <sup>2</sup>
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	2.040,00 m <sup>2</sup>
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	1.850,00 m <sup>2</sup>
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	2.230,00 m <sup>2</sup>
	Ofis Satılabilir Alanı	1.330,00 m <sup>2</sup>
	Dükkan Satılabilir Alanı	900,00 m <sup>2</sup>

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,50
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	15,3 Yıl
BİNA BİRİM DEĞERİ	11.700 TL/m <sup>2</sup>
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	18.12.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	26.100.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	30.798.000.-TL

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## **Bölüm 1**

### **Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri**

#### **1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu değerlendirme raporu, Ziraat GYO A.Ş. için şirketimiz tarafından 18.12.2020 tarihinde, 2020REV614 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### **1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 2158 ada, 52 parsel no.lu gayrimenkulün 01.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; gayrimenkulün yıl sonu değerlemesine esas olması amacıyla hazırlanmıştır.

#### **1.3 Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Buket ALTINEL yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

#### **1.4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.11.2020 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 18.12.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### **1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası**

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 06.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### **1.6 İşin Kapsamı**

Bu değerlendirme raporu, 06.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 2158 ada, 52 parsel no.lu gayrimenkulün 18.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### **1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında kira değeri de takdir edilmiştir.

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

#### **1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.



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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
<b>Rapor 1</b>	16.08.2013	2013A677	Ozan KOLCUOĞLU Hüsniye BOZTUNÇ	16.880.000
<b>Rapor 2</b>	24.02.2016	2016REV70	Ozan KOLCUOĞLU Esra NEŞELİ	21.610.000
<b>Rapor 3</b>	30.12.2016	2016A988	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	22.000.000

### 1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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

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

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

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Sahrayıcedit Mahallesi Atatürk Caddesi No: 48 Kat: 8-9 kat Kozyatağı/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Ziraat GYO A.Ş. için hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

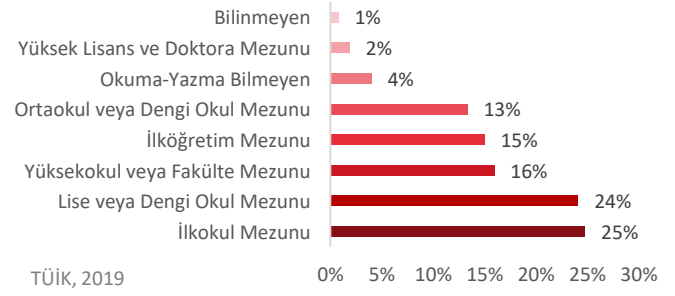
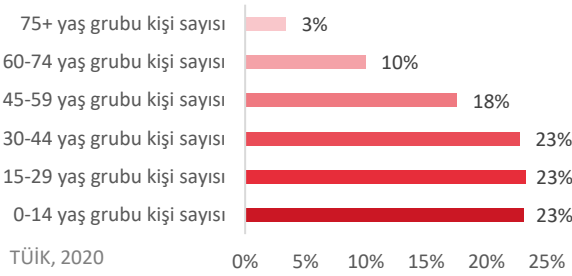
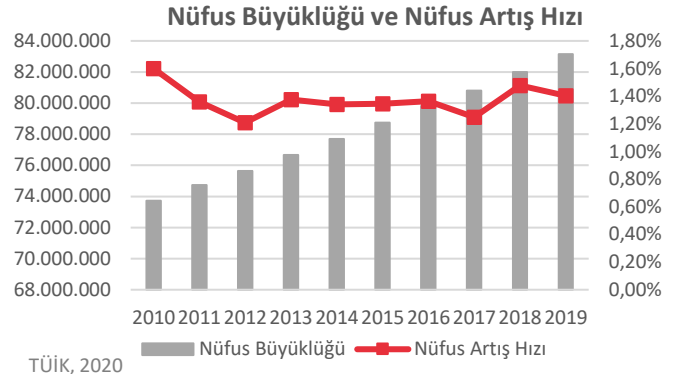
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

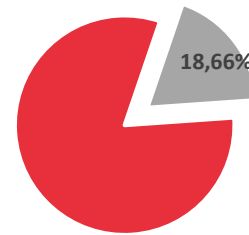
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

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



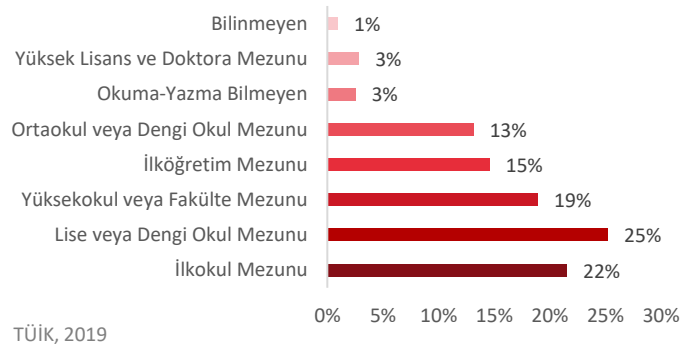
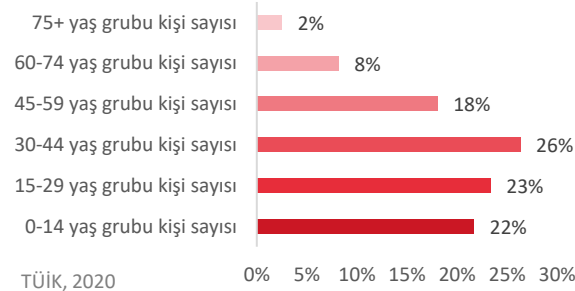
##### İstanbul

2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu

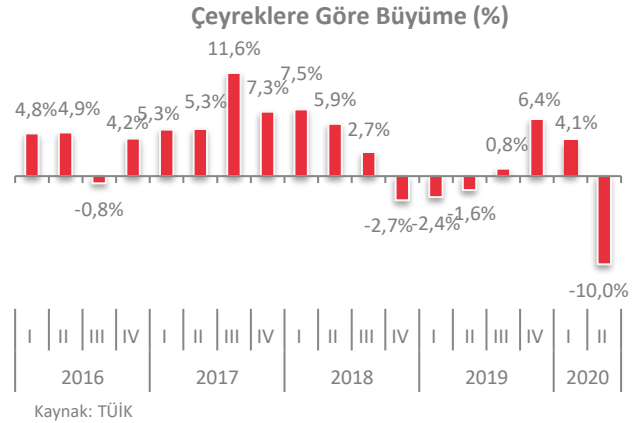
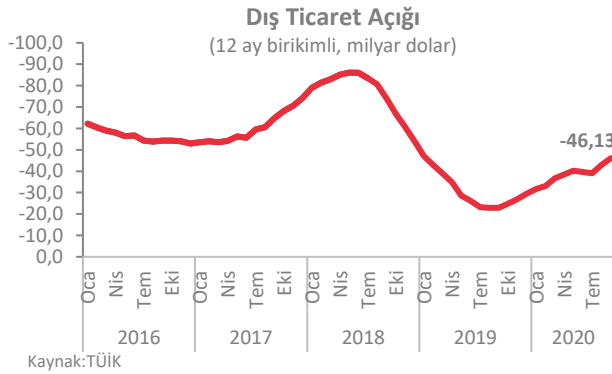
TÜİK, 2020



## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2020 yılı ikinci çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış GSYH bir önceki döneme kıyasla %11,0 daralırken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH ise yıllık bazda %10,0 küçülmüştür. Harcamalar yönünden daralma genele yayılırken üretim tarafında ise az sayıda sektörün büyüme kaydedebildiği görülmüştür. İkinci çeyrekteki daralmanın ardından, temmuz ve ağustos aylarına yönelik öncü veriler ekonominin yeniden büyümeye başladığına işaret etse de son dönemde destekleyici likidite adımlarının geri çekilmesi ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın son çeyrekte yurtdışı talebi sınırlayabileceği düşünülmektedir.

Ekim ayında tüketici fiyatları endeksi bir önceki aya göre %2,1 artarken, yıllık enflasyon Eylül'deki %11,7'den %11,9'a yükselmiştir. Ekim'de hizmet grubunda fiyat artışları görece sınırlı kalırken, mal fiyatlarında döviz kurlarındaki yükselişin ve mevsimsel fiyat ayarlamalarının etkisi görülmüştür. Bununla birlikte, maliyetlerdeki yüksek artış ve yüksek gıda enflasyonu, beklentileri ve fiyatlama davranışlarını olumsuz etkileyerek ikincil riskleri desteklemektedir. Bunun da kısa vadede enflasyonda bir miktar daha yükselişe yol açabileceği düşünülmektedir.



Eylül ayında ihracat yeniden artışa geçerken, ithalatta artış sürmüştür. Temmuz ve ağustos aylarında daralan ihracat 2020 yılı eylül ayında geçen yılın aynı dönemine göre %4,7 artışla 16,0 milyar dolara çıkarken, ithalat aynı dönemde %23,0 artışla 20,8 milyar dolara yükselmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise eylül ayında ihracat bir önceki aya göre %6,7 artarken, ithalat %0,4 gerilemiştir. Eylül ayı verilerinin detayları likidite destekleri ve kredi genişlemesinin gecikmeli etkileriyle bazı ürünlere yönelik ertelenmiş talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Şişli
Mahallesi	Mecidiyeköy
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	2158
Parsel No	52
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Altında Banka Olan Kargir Apartman
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	265,20 m <sup>2</sup>
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.

Şişli Tapu Müdürlüğünden alınan 18.11.2020 tarih, saat 15:58 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı bulunmaktadır;

##### Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine aynı sermaye konulması taahhütü vardır.) (21.10.2016 tarih ve 18218 yevmiye no ile)

##### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

##### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2158/52			
Zemin No	: 25625524	Yüzölçüm	: 265,20 m2			
İli / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: ALTINDA BANKA OLAN KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Şişli TM					
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 4 / 377					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ NE AYNI SERMAYE KONULMASI TAAHHÜTÜ VARDIR.)		21/10/2016 - 18218	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52949861	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	TAM		265,20	Satış - 15/05/1973 - 5139	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 10/11/2016 - 19470
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	HACİZ-ŞİŞLİ BEDELİYE FAHŞİL ŞEFLİĞİNİN 23/06/1976 TARİH VE 74 1608 H.S.103 SAYILI YAZ. İLE 12/07/1976 YEV.7615 H.S.15650		12/07/1976 - 7615	Kamu Hazinesi Terkini-20/08/2013-16026		
361697097	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	265,20	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 10/11/2016 - 19470-		

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi / Saati : 18.11.2020 15:58

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

İstanbul ili, Şişli Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölge olan Büyükdere Caddesi ve çevresinde genellikle zemin katta dükkan kullanımının ağırlıklı olduğu ticaret + konut alanları bulunmaktadır.

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 18.11.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 16.12.2019 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Şişli Merkezi ve Çevresi Uygulama İmar Planı" ve 1/1.000 ölçekli "Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Tadil Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 24.06.2006 ve 13.09.2013

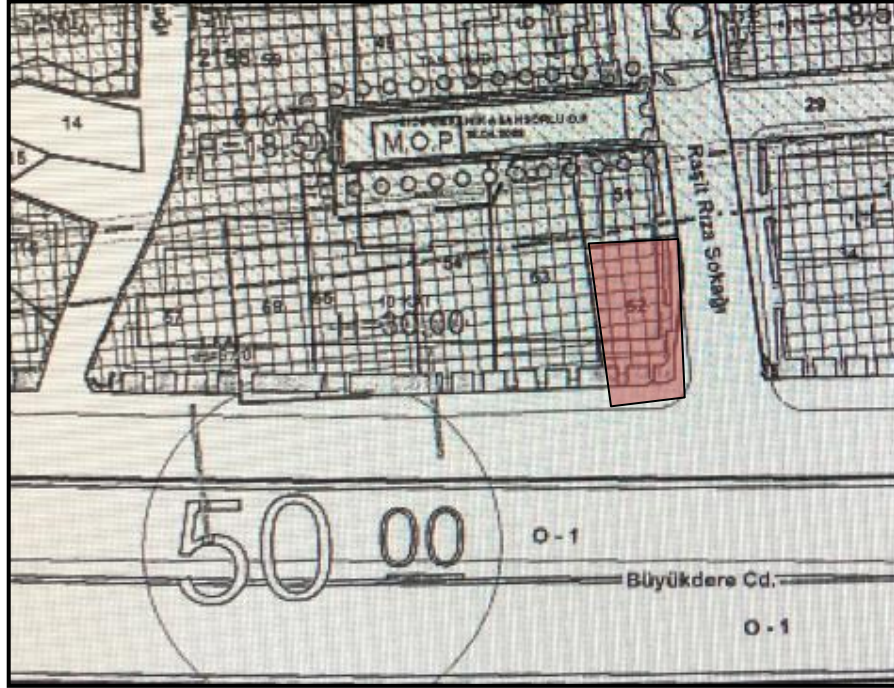
**Lejandı:** Ticaret + Konut Alanı

#### Yapılaşma şartları;

- Blok Nizam
- H: 10 kat

#### Plan Notları

- Ticaret + Konut alanlarında zemin kat ticaret alanı, üst katlar konut alanı olarak düzenlenebileceği gibi, istenirse bütün katlar ticaret alanı olarak düzenlenebilir.







T.C.  
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 17046730-115.01.03- E.34802  
Konu : 2158 ada, 52 parsel hk.

16/12/2019

Sayın **BAHADIR ANIL AKGÜL**  
Paşa Mahallesi, Çakıl Sokak, No:11/3 Şişli/İstanbul

İlgi : 09/12/2019 tarihli ve 53446 sayılı dilekçeniz ve eki.

Şişli, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada, 52 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret+Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Tadil Planında H1=10Kat(Hmax.=35,50m.) irtifada, H2=1Kat olmak üzere blok nizam konut+ticaret alanında kalmakta olup bedelsiz yola terk işlemleri ve Emlak ve İstimlak Müdürlüğünde alınacak inşaat istikamet rölevesine göre yoldan satın alma işlemleri çıkması halinde bu işlemler tamamlanmadan imar uygulaması yapılamaz.

Plan örneği yazımız ekinde olup, bilgi edinitmesini rica ederim.

**E-İmzalıdır**  
Engin POLAT  
Başkan Yardımcısı

Ek: 2158 ada, 52 parsel plan örneği (1 sayfa)

12/12/2019 İnşaat Mühendisi  
16/12/2019 İmar ve Şehircilik Müdürü

Fulya YILDIRIM  
C. Deniz BAYRAKTAR

65 3149

Adres: Merkez Mah. Durüstaceze Cad. No: 8 P.K : 34381  
Telefon: (0212) 760 88 88  
E-Posta: imar@sisli.bel.tr Elektronik Ağ: <https://www.sisli.bel.tr/>

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Fulya YILDIRIM  
Oran: İnşaat Mühendisi

Elektronik belgeyi onaylayan kişi/ünvan bilgileri belgeyi hazırlayan kurumun elektronik imza ile imzalanmıştır. Fin kodu: 80861  
Belge sorgulaması: <https://ebyy.sorgula.sisli.bel.tr/belgeDogrulama.aspx?V=BE5FV2SM> adresinden yapılabilir. (PIN: 80861)

### 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 taşınmazların konumlu olduğu parsel, 24.06.2006 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Şişli Merkezi ve Çevresi Uygulama İmar Planı” ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli “Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Tadilat Planı” kapsamında Ticaret + Konut alanında kalmakta olup Blok Nizam, H: 10 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre konu parselin 17 m<sup>2</sup> yola terki ve 10 m<sup>2</sup> yoldan satın alması bulunmaktadır.

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

Şişli Belediyesi’nde 18.11.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	15.04.1970	190	2.167	Yeni Yapı	-
Onaylı Mimari Proje	12.06.1974	2724	2.230	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı (*)	13.06.1970	4059	-	Yeni Yapı	-
Yapı Ruhsatı (*)	17.07.1974	3874	-	Tadilat	-
Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu	23.07.1974	-	-	-	-

(\*) Yapı ruhsatlarına belediye arşiv dosyasında rastlanmamış olup tarih ve sayılarına ilişkin bilgiler yapı muayene ve kullanma izni raporundan alınmıştır.

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olduğu için ilgili kanuna tabi değildir. Söz konusu parsel üzerinde yeni yapı yapılacak olması durumunda, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi olacaktır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 2.167 m<sup>2</sup> alanlı 15.04.1970 tarihli ve 190 sayılı “Onaylı Mimari Proje”, 2.230 m<sup>2</sup> alanlı 12.06.1974 tarih ve 2724 sayılı “Onaylı Mimari Tadilat Projesi”, 13.06.1970 tarih 4059 sayılı ve 17.07.1974 tarih ve 3874 sayılı “Yapı Ruhsat”ları ve 23.07.1974 tarihli “Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu” bulunmaktadır. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi ile birlikte yasal süreçlerini tamamlamıştır.

### 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın 11.11.2019 tarih ve M29348933A1F6 numarası ile alınmış D enerji performans sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.



# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İdari Bina / Kama	Veriliş Tarihi: 11.11.2019	
İşpat Ruhsat Tarihi: 13.6.1970	Geçerlilik Tarihi: 11.11.2029	
Tadilat Tarihi:	Performans Sınıfı: D	
Toplam Alanı: 2.168,20	Emilgen Sınıfı: D	
Ada/Parsel/Pafta: 2158 / 52 / 309		
UAVT Bina No: 271088845		
Adı: MECİDİYEKÖY Binası		
Adresi: MECİDİYEKÖY MAH. BÜYÜKDERE CAD. NO: 83 ŞİŞLİ/İSTANBUL		

Sahibi/İstedi Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMİ		YENİLENERİLİR ENERJİ KÖKEN ENERJİ		SINIFI
	Binaal Alanı (m <sup>2</sup> )	Bina Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> )	Binaal (kWh/m <sup>2</sup> )	Bina Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> )	
Toplam	274.146,08	182,06	0,00	0,00	D
Isıtma	164.878,73	106,00	0,00	0,00	D
Sıhhi Sıcak Su	58.751,76	39,19	0,00	0,00	C
Sogutma	8.889,39	5,93	0,00	0,00	B
Havalandırma	1.470,07	0,98			B
Aydınlatma	40.156,13	26,78			F
Koşunmasayın	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2934893A1F6	Adı Soyadı: İSMAIL CALAYIR	
Veriliş Tarihi: 11.11.2019	Firması: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 11.11.2029	Sertifika No: Szu-54-0063	
İptal Edilen EKB No:	İmza: M. ÖZALP, HİZMET SAĞL. VE TİC. LTD. ŞTİ. Orj. Mah. Nispetiye Cad. No: 2 Taneler Plaza K: 1 D: 17 Şişli/İSTANBUL, Tel: 0212 280 44 11 Pbx: 0212 280 44 11 Fax: No: 0212 280 44 11	



# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

## BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	12	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,46	LEJANT:	■ Dış duvar bölge	■ Dış iç bölge	■ Tavan
Bodrum Kat Adedi:	2	Kalenin Ağırlıklı U Değeri:	3,44	■ Sıvalar, Şaplar ve Diğer Hang Tabakaları			
Ortalama Kat Yüksekliği (m):	2,97	Kiriğin Ağırlıklı U Değeri:	3,44	■ Beton Yapı Elemanları			
Toplam Bina Alanı (m <sup>2</sup> ):	2.168,26	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,54	■ Doğal Taşlar			
İklimlendirilen Alan (m <sup>2</sup> ):	1.499,23	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	3,09	■ Dökme Malzemeler (Hava kurusunda, üzeri örtülü)			
Net Alan (m <sup>2</sup> ):	1.351,81	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,52	■ Kâğıt Duvarlar (Hang fugaları-derzleri dahil)			
Toplam Zon Adedi:	45	Pencerenin Ağırlıklı U Değeri:	2,70	■ Isı Yalıtım Malzemeleri			
İklimlendirilen Zon Adedi:	18	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00				

## BİNA DIŞI KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı (m <sup>2</sup> ): 1.392,88			
Tipi:	Dolgu Duvar		
Alanı (m <sup>2</sup> ):	1.392,88		
U Değeri:	1,46		
Kalınlıkları:	0,02 / 0,20 / 0,02		
Toplam Dış Beşeme Eleman Alanı (m <sup>2</sup> ): 385,34			
Tipi:	Kolon/Barma		
Alanı (m <sup>2</sup> ):	319,11		
U Değeri:	3,44		
Kalınlıkları:	0,02 / 0,20 / 0,02		
		Kiriş	
		Alanı (m <sup>2</sup> ):	66,23
		U Değeri:	3,44
		Kalınlıkları:	0,02 / 0,20 / 0,02
Toplam Döşeme Alanı (m <sup>2</sup> ): 193,51			
Tipi:	Temel		
Alanı (m <sup>2</sup> ):	193,51		
U Değeri:	0,54		
Kalınlıkları:	0,02 / 0,03 / 0,10 / 0,20 / 0,30 / 0		
		Konsol	
		Alanı (m <sup>2</sup> ):	2,13
		U Değeri:	3,09
		Kalınlıkları:	0,02 / 0,03 / 0,12 / 0,02
Toplam Çatı Alanı (m <sup>2</sup> ): 195,63			
Tipi:	Kırma		
Alanı (m <sup>2</sup> ):	185,91		
U Değeri:	0,36		
Kalınlıkları:	0,10 / 0,12 / 0,02		
		Teras	
		Alanı (m <sup>2</sup> ):	8,24
		U Değeri:	3,53
		Kalınlıkları:	0,02 / 0,03 / 0,12 / 0,02
Toplam Pencere Alanı (m <sup>2</sup> ): 213,95			
Tipi:	Yalıtım Camları (Renksiz reflektif kaplamalı) (6+16mm Hava+6)		
		PVC Çerçeve	
		Alanı (m <sup>2</sup> ):	213,95

Belgenin	Bölge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M29348933A1F6	Adı Soyadı: İSMAİL CALAYIR
Veriliş Tarihi:	11.11.2019	Firma adı: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Son Geçerlilik Tarihi:	11.11.2029	Sertifika No: Sni-34-0065
İptal Edilen EKB No:		İmza: VE DANIŞMANLIK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Orta Mahalle 7/200 Cad. No: 2 Taneler Plaza K:1 D:17 Kat:18514902UL Tel: 0216 260 44 11 Pbx: 0216 260 44 11 Tlx: 0216 260 44 11





# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

## MEKANİK SİSTEMLER

Kullanılan Zon Adedi: 18

### Binanın Isıtma Sistemi

Bağlı Zon Adedi: 18  
Sistemin Konumu: Merkez  
Sistemin Tipi: Yoğuşmalı Kazanlar  
Sistemin Gücü(kW): 240  
Yakıt Tipi: Doğal Gaz  
Güneş Enerjisi Katkısı: Yok

### Sıcak Su Sistemi

Bağlı Zon Adedi: 2  
Sistemin Konumu: Merkez  
Sistemin Tipi: Yoğuşmalı Kazanlar  
Sistemin Gücü(kW): 240  
Yakıt Tipi: Doğal Gaz  
Güneş Enerjisi Katkısı: Yok

### Binanın Soğutma Sistemi

Bağlı Zon Adedi: 17  
Sistemin Konumu: Merkez  
Sistemin Tipi: Hava Soğutmalı  
Sistemin Gücü(kW): 180

1

Merkezi

Hava Soğutmalı

1

### Havalandırma Sistemi

Bağlı Zon Adedi: 17  
Sistemin Tipi: Besleme ve Egzoz Havalandırma  
Isı Eşanjörü: Yok

### Aydınlatma Sistemi

En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi  
A Çıplak - 50  
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 24,736,00  
Toplam Aydınlatma Lüksü: 1.353.320,00

En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi  
Fluoresan (18 W) (1170 lümen)  
Kompakt Fluoresan (18 W) (1100 lümen)  
Fluoresan (36 W) (2800 lümen)

856

112

112

### Kojen Sistem Üretilen Enerji

Isı Gücü (kW): 0,00  
Elektrik Güç Çıktısı (kW): 0  
Isıl Güç Çıktısı (kW): 0  
Yakıt Tüketimi (kW): 0  
Yakıt Tipi:



### Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji

PG Gücü (kW): 0  
Alan (m<sup>2</sup>): 0

## TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

Kısmi renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M29349933A1F6	Adı Soyadı: İSMAIL CALAYIR	
Veriliş Tarihi: 11.11.2019	Firması: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 11.11.2029	Sertifika No: Szu-34-0065	
İptal Edilen EKB No:	İmza: BEST ENERJİ YÖNETİMİ M. İZMİR - NİĞDE - SAK. VE TİC. LTD. ŞTİ. Orta Mahalle / Karşıyaka Cad. No: 2 / Tuncel Plaza K: 1 D: 11 / Karşıyaka / İZMİR / T.C. Tel: 0212 309 44 11 Mesleki Sicil No: 200737 / T.C. Sic. No: 827565	

---

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu çalışma proje değerlendirme çalışması olmayıp cins tashihli bina için hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi No: 83 Şişli/İstanbul

Taşınmaz, İstanbul ili'nin Şişli ilçesinde konumlanmıştır. Şişli ilçesi, doğusunda Beşiktaş, kuzeyinde ve batısında Kağıthane, güneyinde ise Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. Şişli, İstanbul'un iki yakasını bağlayan köprülerin bağlantı yollarına, Büyükdere Caddesine ve Barbaros Bulvarına olan yakınlığı sebebiyle şehir içi ulaşım bakımından çok büyük bir öneme sahiptir. İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olmasıyla öne çıkan Şişli ilçesinde, modern ticaret alanları ve kültür sanat faaliyetlerinin gerçekleştirildiği birçok kullanım mevcuttur.

Taşınmazın konumlu olduğu Mecidiyeköy mahallesi, Şişli ile Esentepe semtleri arasında ve Büyükdere Caddesi'nin iki yanında, ağırlıklı olarak kuzey kesiminde yer alır. Bölge kentin en yoğun konut, iş ve trafik merkezlerinden biridir.

Taşınmaz konum itibarıyla İstanbul 1. Çevreyolu, Büyükdere Caddesi, M2 Yenikapı-Hacıosman metro hattı, M7 Mecidiyeköy-Mahmutbey metro hattı ve Beyliksüzü-Söğütöçesme metrobüs hattının kesişim noktası olduğu için şehir içi ulaşımında çok büyük bir öneme sahip olmakla birlikte, ulaşım bakımından oldukça erişilebilir bir bölgedir. Bu bölge yoğun yaya ve araç trafiğinin yaşandığı bir yerdir. Taşınmazın konumlu olduğu bölgeye özel araç ile ulaşım da kolaylıkla sağlanabilmekte olup gün içerisinde yoğun trafik bölgesi olması ve park sorunu sebebiyle çok fazla tercih edilmemektedir.



Taşınmazların bulunduğu mevkiide çok sayıda iş ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Bunlardan bazıları Trump Tower AVM, Profilo AVM, Astroia AVM, Cevahir AVM, Torun Center binalarıdır.



Taşınmazlar, Yenikapı-Hacıosman metro hattı üzerinde yer Mecidiyeköy durağına ve Beylikdüzü-Söğütlüçeşme metrobüs hattı üzerinde yer alan Mecdiyeköy duraklarına yürüme mesafesinde yer almaktadır. Ayrıca Mecdiyeköy meydana yer alan otobüs duraklarına da oldukça yakın konumdadır.



#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	6,9 km
Avrasya Tüneli	14 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	4,3 km
İstanbul Havalimanı	38 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	40 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 2158 ada, 52 no'lu parsel üzerinde yer alan "Altında Banka Olan Kargir Apartman" vasıflı gayrimenkuldür. Taşınmazın yer aldığı parsel topografik yapısı bakımından düze yakındır. Parsel düzgün olmayan bir geometrik forma sahip olup yaklaşık olarak dikdörtgene yakın bir formdadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 2158 ada, 52 parsel no.lu gayrimenkul 265,20 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir ve üzerinde değerlemeye konu 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 8 normal kattan oluşan bina bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Ziraat GYO mülkiyetinde ve Ziraat Bankası Mecidiyeköy Şubesi, Ziraat Portföy ve Ziraat GSYO kullanımındadır.

Taşınmazın zemin katında 2 adet bina girişi bulunmaktadır. Büyükdere Caddesi'ne cepheli olan bölümden Ziraat Portföy ve Ziraat GSYO kullanımında olan bina bölümüne giriş sağlanmakta iken Raşit Rıza Sokak'a cepheli olan kısımdan ise Ziraat Bankası Mecidiyeköy Şubesi'ne giriş sağlanmaktadır.

Söz konusu banka şubesinin girişi zemin kattan sağlanmakta olup binanın -2. bodrum katında banka şubesine ait kazan dairesi, teknik hacim alanları ve arşiv alanları bulunmakta ve -1. bodrum katta ise kasa ve arşiv odaları ile birlikte mescit, çay ocağı ve WC'ler bulunmaktadır. Binaya girişin sağlandığı zemin katta bankaya ait bekleme alanları, vezne bankoları, atm odası ve personel ofis alanları bulunmaktadır. Binanın asma ve 1. katında ise bankanın bireysel müşteri temsilcilerine ait alanlar, bekleme alanları, müdür odası ve toplantı odaları yer almaktadır. Asma kat ve 1. katta ihtiyaç dahilinde camekanlarla ve alçıpanla bölmelendirilerek kullanılan ofis birimleri ve odalar yer almaktadır.

Binanın Ziraat Portföy ve Ziraat GSYO tarafından kullanılmakta olan bölümüne giriş bina zemininden olup, bu alanda yalnızca güvenlik bankosu bulunmaktadır. Binanın bu bölümünde üst katlara ulaşım için merdiven ile asma kat kotuna ulaşıldıktan sonra asansör veya merdiven ile binanın üst katlarına ulaşım sağlanmaktadır. Binanın bu bölümünde 2., 3., 4., 5., ve 6. katlar Ziraat Portföy'ün kullanımında iken 7., ve 8. Katlar Ziraat GSYO kullanımındadır. Bu katlarda da banka şubesinin asma ve 1. normal katında olduğu gibi camekanlar ve alçıpan ile bölünmüş ofis birimleri yer almaktadır. Yapılan bölünmeler basit tadilat ile eski haline kolayca dönüştürülebilir niteliktedir.

Binadaki fonksiyonel ve alansal dağılımlar aşağıdaki gibidir:

Kat	Kullanımı	Alan (m <sup>2</sup> )
2. Bodrum Kat	Ziraat Bankası Mecidiyeköy Şubesi	190,00
1. Bodrum Kat		190,00
Zemin Kat		190,00
Asma Kat		140,00
1. Normal Kat	Ziraat Portföy	190,00
2. Normal Kat		190,00
3. Normal Kat		190,00
4. Normal Kat		190,00
5. Normal Kat		190,00
6. Normal Kat	190,00	
7. Normal Kat	Ziraat GSYO	190,00
8. Normal Kat		190,00
TOPLAM		2.230,00

Bina altyapısı tamamlanmış bir bölgede bulunmaktadır. Binanın Ziraat Portföy ve GSYO tarafından kullanılan bölümünde 1 adet asansör bulunmaktadır. Binada ayrıca 1 adet yangın merdiveni de bulunmaktadır.

### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	12 kat (2 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 8 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.230 m <sup>2</sup>
Yaşı	46 (Yapı muayene raporuna göre)
Dış Cephe	Kısmen granit, kısmen sıva
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	1 Adet Mevcut (Portföy ve GSYO katlarında)
Yangın Merdiveni	Mevcut
Diğer	Yangın tüpü, dolabı ve butonu

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

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

Kullanım Amacı	Banka şubesi, ofisler
Alanı	2.230 m <sup>2</sup>
Zemin	Kısmen halıflex, ortak alanlarda granit, ıslak hacimlerde seramik
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 2.167 m<sup>2</sup> alanlı 15.04.1970 tarihli ve 190 sayılı "Onaylı Mimari Proje", 2.230 m<sup>2</sup> alanlı 12.06.1974 tarih ve 2724 sayılı "Onaylı Mimari Tadilat Projesi", 13.06.1970 tarih 4059 sayılı ve 17.07.1974 tarih ve 3874 sayılı "Yapı Ruhsat"ları ve 23.07.1974 tarihli "Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu" bulunmaktadır. Taşınmaz, iskanlı olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

Taşınmaz, iskanlı olup yasal süreçlerini tamamlamıştır. Yerinde yapılan incelemelerde açık ve kapalı ofislerin bulunduğu alanlar kullanım ihtiyaçlarına göre demonte edilebilir alüminyum ve camekanlar ile bölünerek kullanılmaktadır. Yapılan uygulamalar basit tadilat ile geri dönüştürülebilir niteliktedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki basit değişiklikleri geri dönüştürülebilir nitelikte olup alansal bazlı bir aykırılık söz konusu olmadığından, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgeye metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Taşınmaz konum itibari ile Maslak-Zincirlikuyu-Beşiktaş-Mecidiyeköy gibi önemli merkezi bölgelerin ortasında konumlu olup D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'ne oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölge merkezi iş alanının en önemli akslarından olan Büyükdere Caddesi'ne cephelidir.
- Taşınmaz halihazırda T.C. Ziraat Bankası A.Ş. kullanımındadır.
- Taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumludur ve yasal süreçlerini tamamlamıştır.
- Taşınmazın yakın çevresi, işyeri, mağaza, otel ve konut ağırlıklı bir yapılaşmaya sahiptir.
- Taşınmaz oldukça bakımlı vaziyettedir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz yapı muayene ve kullanma izni raporuna göre 46 yıllıktır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede gün içerisinde özel araçlar için otopark sıkıntısı yaşanabilmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede trafik yoğunluğu yüksek olup özel araçla ulaşım açısından olumsuz bir durum teşkil edebilmektedir.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz ticari yönden aktif ve bilinirliği yüksek yapıların bulunduğu bir bölgede yer almaktadır.

#### ✘ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede gerçekleşen kiralama işlemleri ve satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

#### Pazar Yaklaşımı

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

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

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

#### Gelir Yaklaşımı

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

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



## 7.2 Değer Tanımları

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

### Pazar Değeri

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

## 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkulün **“Altında Banka Olan Kargir Apartman”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın cins tahsisli tapuya sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

### Pazar Yaklaşımı

#### Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

## Bina Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	İrfan Sönmez 0 532 720 33 47	Taşınmaza yakın konumlu	Bina	Satılmış/3 ay önce	2.400	20.000.000	8.333	<ul style="list-style-type: none"><li>* Değerleme konusu taşınmazın arka sokağında olup taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır.</li><li>* İhaleyle satıldığı bilgisi edinilmiştir.</li><li>* -2 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kattan oluşmakta olup her kat yaklaşık 300 m<sup>2</sup> den oluşmaktadır.</li><li>* Değerleme konusu taşınmaz ile benzer büyüklüktedir.</li><li>* Taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir binadır.</li><li>* 30+ yıllık bir binadır.</li></ul>
2	Togan Emlak 0 (212) 283 84 20	Taşınmaza yakın konumlu	Bina	Satılık	8.890	90.000.000	10.124	<ul style="list-style-type: none"><li>* Fulya mahallesinde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır.</li><li>* 4 bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kattan oluşmaktadır.</li><li>* -4, -3, -2 ve -1. katlar 1000 m<sup>2</sup>, zemin ve normal katlar ise 620 m<sup>2</sup>, 7. kat ise 550 m<sup>2</sup>'dir.</li><li>* Komple ofis olarak projelendirilmiştir.</li><li>* İnşai kalitesi yüksektir ve iç mekan tadilat gereksinimi bulunmamaktadır.</li><li>* Kapalı alan olarak taşınmaza göre büyüktür.</li><li>* 25 yıllık binadır.</li><li>* Pazarlık payı vardır.</li></ul>
3	Gülmax Gayrimenkul 0 (544) 288 93 18	Taşınmaza yakın konumlu	Bina	Satılık	2.950	44.500.000	15.085	<ul style="list-style-type: none"><li>* Astoria AVM ile Trump AVM arasında konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır.</li><li>* 1 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kattan oluşmaktadır.</li><li>* -1. bodrum kat 650 m<sup>2</sup>, zemin kat 650 m<sup>2</sup>, normal katlar 350 m<sup>2</sup> ve 5. katta yer alan kat terası 250 m<sup>2</sup>'dir.</li><li>* İnşai kalitesi yüksektir ve iç mekan tadilat gereksinimi bulunmamaktadır.</li><li>* Kapalı alan olarak taşınmaza göre büyüktür.</li><li>* 15 yıllık binadır.</li><li>* Pazarlık payı vardır.</li></ul>

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki binaların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte söz konusu binanın birim satış değerinin 11.000-12.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Tahsin Köse 0 (212) 02 03	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	270	3.800.000	14.074	<ul style="list-style-type: none"><li>* Konum olarak taşınmaza yakın bir konumda olup Şişli İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün sokağında yer almaktadır.</li><li>* Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazdan oldukça dezavantajlıdır.</li><li>* Değerleme konusu dükkanlardan küçük alanlıdır.</li><li>* Zemin katta 2 adet 100'er m<sup>2</sup>'lik 2 dükkan ve bu dükkanların bodrum katında 1 adet 70 m<sup>2</sup> alanlı depo/dükkan bulunmaktadır.</li><li>* 30 yıllık binada konumlu olup iç mekanda tadilat gereksinimi bulunmamaktadır.</li><li>* Zemin kat satış bedeli yaklaşık 17.750 TL olarak hesaplanmıştır.</li><li>* 10.000 TL bedelli kiracısı bulunmaktadır.</li><li>* Pazarlık payı vardır.</li></ul>
2	Akdeniz Gayrimenkul 0 (212) 212 20 61	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	300	4.000.000	13.333	<ul style="list-style-type: none"><li>* Konum olarak taşınmaza yakın bir konumda olup Şişli İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün sokağında yer almaktadır.</li><li>* Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazdan oldukça dezavantajlıdır.</li><li>* Değerleme konusu dükkanlardan küçük alanlıdır.</li><li>* Giriş zemin kattan yapılmakta olup kot farkından ortaya çıkan 160 m<sup>2</sup> zemin altı katı, 140 m<sup>2</sup> asma katı bulunmaktadır.</li><li>* Her iki kat da ışık almaktadır.</li><li>* Yeni binada konumludur.</li><li>* Zemin kat bedeli yaklaşık 14.000 TL olarak hesaplanmıştır.</li><li>* İç mekanında tadilat gereksinimi bulunmamaktadır.</li><li>* Boş dükkan olarak pazarlanmaktadır.</li></ul>

3	Gülbağ Emlak 0 (212) 213 63 60	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	200	2.900.000	14.500	* Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı vardır. * Konum olarak taşınmaza yakın konumlu olup Şehit Ertuğrul Kabataş Caddesi üzerinde konumlandır. İstanbul Tıp Merkezi'nin karşısındaki binadır. * Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazdan oldukça dezavantajlıdır. * Değerleme konusu dükkanlardan küçük alanlıdır. * Zemin kat ve asma kattan oluşmaktadır. * Zemin kat 110 m <sup>2</sup> , asma kat 90 m <sup>2</sup> 'dir. * 7.000 TL bedel ile kiralık iken alıcının 6 aylık peşin ödemesi ile kısa süre önce 5.800 TL'ye kiralanmıştır. * Zemin kat bedeli yaklaşık 16.000 TL olarak hesaplanmıştır. * 25 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.
4	Onur Ocak 0 (216) 355 70 60	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	110	1.490.000	13.545	* Konum olarak taşınmaza oldukça yakın bir konumda olup Eski Osmanlı sokakta yer almaktadır. * Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazdan dezavantajlıdır. * Değerleme konusu dükkanlardan küçük alanlıdır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * 2 yıllık binada olup tadilat ereksinimi bulunmamaktadır. * Pazarlık payı vardır.

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkanların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, katlarının dağılımına, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte söz konusu gayrimenkulün Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olması dikkate alınarak dükkan olarak kullanılan alanların ortalama birim satış değerinin 15.000-16.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kiralık Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	İrfan Sönmez 0 532 720 33 47	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	300	30.000	100	* Konum olarak taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer almakta olup taşınmazın birkaç yan dükkanlıdır. * 1 bodrum kat, zemin ve zemin üstü olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. * Her kat 100 m <sup>2</sup> 'dir. * Zemin kat kirası yaklaşık 140 TL olarak hesaplanmıştır. * Değerleme konusu dükkanlardan küçük alanlıdır. * Pazarlık payı vardır.
2	İrfan Sönmez 0 532 720 33 47	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	60	5.250	88	* Konum olarak taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer almakta olup taşınmazın karşısındaki binada yer almaktadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. Dükkanın girişi yan sokaktadır. * Değerleme konusu dükkanlardan küçük alanlıdır. * Pazarlık payı vardır.
3	Realty World Ege Gayrimenkul 0 (216) 478 02 01	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	320	35.000	109	* Konum olarak taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer almakta olup taşınmazın birkaç yan dükkanlıdır. * Vakıfbank'ın bitişiğinde yer alan dükkanlıdır. * 155 m <sup>2</sup> bodrum katı, 165 m <sup>2</sup> zemin katı bulunmaktadır. * Zemin kat kirası yaklaşık 170 TL olarak hesaplanmıştır. * Değerleme konusu dükkanlardan küçük alanlıdır. * Pazarlık payı vardır.
4	Akdeniz Gayrimenkul 0 (212) 212 20 61	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralanmış/1 yıl önce önce	110	8.500	77	* Konum olarak taşınmaza yakın olup Profilo AVM civarında yer almaktadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Değerleme konusu dükkanlardan küçük alanlıdır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza göre dezavantajlıdır.

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkanların kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, katlarının dağılımına, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte söz konusu gayrimenkulün Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olması dikkate alınarak dükkan olarak kullanılan alanların ortalama birim kira değerinin 75-90.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi



\* Siyah ile gösterilenler satılık emsalleri, gri ile gösterilenler kiralık emsalleri ifade etmektedir.



## Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satılık Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m <sup>2</sup> /ay)	
1	Akdeniz Gayrimenkul 0 (212) 212 20 61	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	125	750.000	6.000	<ul style="list-style-type: none"><li>* Konu taşınmazın cepheli olduğu sokakta yer almakta olup taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır.</li><li>* İç mekanda tadilat gereksinimi yoktur.</li><li>* 30+ yıllık binadır.</li><li>* 1.katta yer almaktadır.</li><li>* Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir.</li><li>* Pazarlık payı vardır.</li></ul>
2	Akdeniz Gayrimenkul 0 (212) 212 20 61	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	115	895.000	7.783	<ul style="list-style-type: none"><li>* Konu taşınmaza kısmen uzak konumlu olup yaya sirkülasyonu ve reklam kabiliyeti açısından dezavantajlı konumdadır.</li><li>* İç mekanda kısmen tadilat gereksinimi bulunmaktadır.</li><li>* 30+ yıllık binadır.</li><li>* 2.katta yer almaktadır.</li><li>* Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir.</li><li>* Pazarlık payı vardır.</li></ul>
3	Remax Bento Gayrimenkul 0 (212) 217 98 27	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	340	2.500.000	7.353	<ul style="list-style-type: none"><li>* Konum olarak konu taşınmazın bir arkasında yer alan binadır.</li><li>* Reklam kabiliyeti ve görünürlük açısından dezavantajlıdır.</li><li>* İç mekanda tadilat gereksinimi yoktur.</li><li>* 30+ yıllık binadır.</li><li>* 7. katta yer almakta olup dublektir. Her bir katı 170 m<sup>2</sup>'dir.</li><li>* Değerleme konusu taşınmaza göre daha büyük kapalı alana sahiptir.</li><li>* Pazarlık payı vardır.</li></ul>

---

4	Modec Emlak 0 (212) 210 39 77	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	215	1.490.000	6.930	* Konu taşınmazın konumlu olduğu Büyükdere Caddesi'nin bir arka sokağında yer almaktadır. * İç mekanda tadilat gereksinimi yoktur. * 20 yıllık binadır. * 4.katta yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha büyük kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı vardır.
---	----------------------------------	----------------------------	------	---------	-----	-----------	-------	--

---

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofislerin satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, katlarının dağılımına, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte söz konusu gayrimenkulün Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olması dikkate alınarak ofis olarak kullanılan alanların ortalama birim satış değerinin 7.500-8.500-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m <sup>2</sup> /ay)	
1	İrfan Sönmez 0 532 720 33 47	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Kiralananmış/yakın zaman önce	500	20.000	40,00	* Konum olarak taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer almakta olup taşınmazın karşısındaki binada yer almaktadır. * Binada yer alan 3., 4., ve 5., kattaki ofisler aynı fiyattan kiralananmıştır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça büyük kapalı alana sahiptir.
2	Turyap Mecidiyeköy Çevre Temsilciliği 0 (212) 347 61 00	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Kiralık	145	4.850	33,45	* Çelik İş Merkezi B Blok'ta konumlu olup konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * İnşai kalitesi taşınmazdan düşüktür. * 5 katlı binanın 1. katında konumludur. * 20 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.
3	Turyap Mecidiyeköy Çevre Temsilciliği 0 (212) 347 61 00	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Kiralık	160	5.500	34,38	* Çelik İş Merkezi B Blok'ta konumlu olup konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * İnşai kalitesi taşınmazdan düşüktür. * 5 katlı binanın 4. katında konumludur. * 20 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.
4	Turyap Mecidiyeköy Çevre Temsilciliği 0 (212) 347 61 00	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Kiralık	330	12.000	36,36	* Büyükdere Caddesi'nin bir arka sokağında yer almakta olup konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha büyük kapalı alana sahiptir. * İnşai kalitesi taşınmazdan düşüktür. * 4. katta konumludur. * 25 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.

---

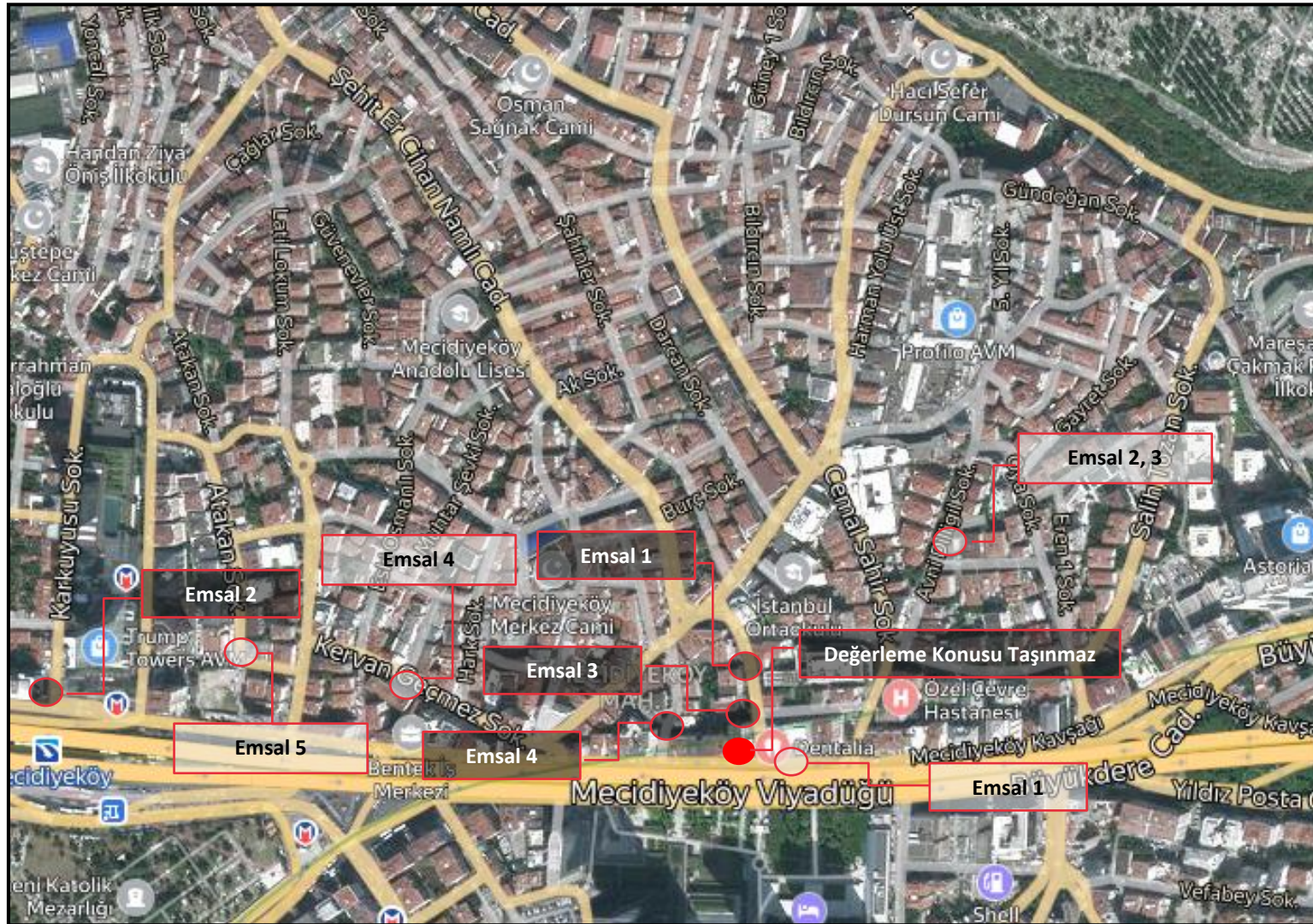
5	Akdeniz Gayrimenkul 0 (212) 212 20 61	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Kiralık	126	6.500	51,59	* YİMTAŞ Plaza'da konumlu olup konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * İnşai kalitesi yüksektir. * İç mekanda tadilat gereksinimi bulunmamaktadır. * 3.katta konumludur. * 3 yıllık binadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı vardır.
---	---	----------------------------	------	---------	-----	-------	-------	---

---

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofislerin kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, katlarının dağılımına, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte söz konusu gayrimenkulün Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olması dikkate alınarak ofis olarak kullanılan alanların ortalama birim kira değerinin 44-47.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA SATIŞ)					
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
			1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)		8.333	10.124	15.085
	Pazarlık Payı		0%	-10%	-20%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%
	Satış Koşulları		15%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		10%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum		0%	15%	17%
	Bina Yaşı/Kalitesi		-2%	-5%	-18%
	Bulunduğu Kat/Manzara		8%	-1%	5%
	Kullanım Alanı		0%	17%	-4%
	Konfor Koşulları		0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)			11.174	11.480	12.068

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN SATIŞ)						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)		14.074	13.333	14.500	13.545
	Pazarlık Payı		-5%	-1%	-15%	-2%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum		20%	20%	27%	25%
	Bina Yaşı/Kalitesi		-2%	-6%	-3%	-4%
	Bulunduğu Kat/Manzara		-1%	-2%	-2%	-3%
	Kullanım Alanı		-3%	-2%	-4%	-6%
	Konfor Koşulları		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)			15.242	14.520	14.544	14.867

2.bodrum ve 1.normal kat arasında kalan bölüm dükkan olarak değerlendirilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN KİRA)					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100	88	109	77
	Pazarlık Payı	-15%	-2%	-17%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	5%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	12%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-1%	-2%	-3%	-4%
	Kullanım Alanı	-2%	-8%	-2%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)		82	77	86	84

\*2.bodrum ve 1.normal kat arasında kalan bölüm dükkân olarak değerlendirilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS SATIŞ)					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	6.000	7.783	7.353	6.930
	Pazarlık Payı	-1%	-15%	-7%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	25%	25%	18%	22%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-1%	-1%	-1%	-3%
	Bulunduğu Kat/Manzara	8%	2%	-5%	0%
	Kullanım Alanı	-2%	-4%	4%	2%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)		7.722	8.071	7.932	7.966

\* Karşılaştırma 4. Katta yer alan ofise göre yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS KİRA)						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	40	33	34	36	52
	Pazarlık Payı	0%	-2%	-2%	-2%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	10%	10%	5%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	25%	25%	10%	12%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-5%	-5%	-4%	-6%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	5%	0%	0%	1%
	Kullanım Alanı	9%	-3%	-2%	5%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)		44	44	44	42	45

\* Karşılaştırma 4. Katta yer alan ofise göre yapılmıştır.

#### Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Parsel No.	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)
2152 ada 58 parsel	2.230,00	11.700	26.090.000
TOPLAM DEĞERİ			26.090.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			26.100.000

#### Gelir Yaklaşımı

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

#### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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



### Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu 450 m<sup>2</sup> alanlı ofis 5.750.000 TL bedelle satılık olup mülkün mevcutta 34.000 TL/ay kira geliri mevcuttur.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 34.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.750.000 \text{ TL} = 0,07$$

- Şehit Ertuğrul Kabataş Caddesi'nde İstanbul Tıp Merkezi'nin karşı çaprazında konumlu 200 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 3.750.000 TL bedelle satılık olup mülkün mevcutta 15.000 TL/ay kira getirisi bulunmaktadır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 15.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.500.000 \text{ TL} = 0,05$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; ofis için 44-47 TL/m<sup>2</sup>/ay , dükkan için 75-90 TL/m<sup>2</sup>/ay için olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,50 kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TLay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
2152/58	2.230,00	63	140.490	6,50%	25.936.615
TOPLAM DEĞERİ					25.936.615
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					25.935.000

Kat	Kullanımı	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
2. Bodrum Kat	Kazan dairesi, teknik hacimler, arşiv	190,00	32,00	6.080,00
1. Bodrum Kat	Kasa odaları, arşiv, mutfak, WC	190,00	37,00	7.030,00
Zemin Kat	Bekleme alanı, vezne, personel odaları	190,00	150,00	28.500,00
Asma Kat	Müşteri temsilcisi birimleri	140,00	120,00	16.800,00
1. Normal Kat	Müşteri temsilcisi birimleri, müdür odası	190,00	115,00	21.850,00
2. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	44,00	8.360,00
3. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	44,00	8.360,00
4. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	45,00	8.550,00
5. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	45,00	8.550,00
6. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	46,00	8.740,00
7. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	46,00	8.740,00
8. Normal Kat	Açık / kapalı ofisler	190,00	47,00	8.930,00
Toplam Aylık Kira				140.490

#### 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 kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticari" amaçlı kullanımudur.

#### 7.5 KDV Konusu

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

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

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	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 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

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

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

## **BÖLÜM 8**

### **GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**

## Bölüm 8

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 24.06.2006 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret + Konut Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur. Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 2.167 m<sup>2</sup> alanlı 15.04.1970 tarihli ve 190 sayılı “Onaylı Mimari Proje”, 2.230 m<sup>2</sup> alanlı 12.06.1974 tarih ve 2724 sayılı “Onaylı Mimari Tadilat Projesi”, 13.06.1970 tarih 4059 sayılı ve 17.07.1974 tarih ve 3874 sayılı “Yapı Ruhsat”ları ve 23.07.1974 tarihli “Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu” bulunmaktadır. Taşınmaz, iskanlı olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **Sonuç Görüş**

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

## **BÖLÜM 9**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

#### 9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

#### 9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### 9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz, "Altında Banka Olan Kargir Apartman" nitelikli ana taşınmazdır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	26.100.000	3.361.236
Gelir Yaklaşımı	25.935.000	3.339.987

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

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkulün "Altında Banka Olan Kargir Apartman" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın cins tahsisli

yapı olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirilmesinin doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

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

### 9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	18.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	26.100.000.-TL	Yirmialtı milyonyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	30.798.000.-TL	Otuz milyonyediyüzdoksansekizbin.-TL
Pazar Değeri (USD)*	3.361.236.-USD	Üç milyonüçyüzaltmışbirbinikiyüzotuzaltı.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	140.490.-TL	Yüzkırkbindörtüyüzdoksan.-TL
Pazar Kirası (USD)*	18.092.-USD	Onsekizbindoksaniki.-USD

\*18.12.2020 tarihli merkez bankası verilerine göre 1 USD Alış: 7,7510 TL, 1 USD Satış: 7,7650 TL olarak kabul edilmiştir.

\*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden  
Buket ALTINEL

Doğuşcan İĞDIR  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293



*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*



## **BÖLÜM 10**

### **EKLER**

## Bölüm 10

### Ekler

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

## Ek 1: Tapu Belgesi

İli İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi ŞİŞLİ		TAPU SENEDİ					
Mahallesi MECİDİYEKÖY							
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
21.610.000,00		309	2158	52	264,20 m2		
Niteliği ALTINDA BANKA OLAN KARGIR APARTMAN							
Planı R/1000/01							
Sınırı Zemin Sınırı No : 25625524							
Tanımı TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilindeki Ajrı Sermaye Kurumunu göstermektedir.							
Edinme Sebebi							
Sahibi ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tescil							
GAYRİMENKULÜN							
Gözetici		Yerleşim No.	Giz. No.	Sahibi No.	Sıra No.	Tarih	Gözetici
Cilt No.		19470	4	377		01/01/2016	Cilt No.
Sahibi No.		Sicil No: 25625524 Cezası GÜNDOĞER Yerel Meclis Başkanlığı				Sahibi No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih		NOT : Bilgi için ayrı belge ile tarafımıza bilgi vermeniz gerekmektedir. - Satış bedeli, tutarın tamamını belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.				Tarih	
DMO. Kısım İy. Me.		Döner Sermaye İşlemine dahil edilen başlangıçlar:				Gözetici No 129	

## Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2158/52		
Zemin No	: 25625524	Yüzölçüm	: 265,20 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: ALTINDA BANKA OLAN KARGIR APARTMAN		
Kurum Adı	: Şişli TM				
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.				
Mevkii	:				
Çift / Sayfa No	: 4 / 377				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ NE AYNI SERMAYE KONULMASI TAAHHÜTÜ VARDIR.)		21/10/2016 - 18218	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52949861	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.		TAM	265,20	Satış-15/05/1973-5139	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 10/11/2016 - 19470


S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	HACİZ-ŞİŞLİ BEDELİYE TAHSİL ŞEFLİĞİNİN 23/06/1976 TARİH VE 74-1608/HS-103 SAYILI YAZ İLE 12/07/1976 YEV-7615 HS 15650		12/07/1976-7615	Kamu Haczim Terkini-20/08/2013-16026
361697097	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	265,20	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 10/11/2016 - 19470-





\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi / Saati : 18.11.2020 15:58

Raporlayan: İK33351  
No: 2020/0000000000  
Kayıt No: 18.11.2020

## Ek 3: Onaylı İmar Durum Belgesi

**T.C.**  
**ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 17046730-115.01.03- E.34802  
Konu : 2158 ada, 52 parsel hk.

16/12/2019

Sayın **BAHADİR ANIL AKGÜL**  
Paşa Mahallesi, Çakıl Sokak, No:11/3 Şişli/İstanbul

İlgi : 09/12/2019 tarihli ve 53446 sayılı dilekçeniz ve eki.

Şişli, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada, 52 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret+Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Tadil Planında H1=10Kat(Hmax.=35,50m.) irtifada, H2=1Kat olmak üzere blok nizam konut+ticaret alanında kalmakta olup bedelsiz yola terk işlemleri ve Emlak ve İstimlak Müdürlüğünde alınacak inşaat istikamet rölevesine göre yoldan satın alma işlemleri çıkması halinde bu işlemler tamamlanmadan imar uygulaması yapılamaz.  
Plan örneği yazımız ekinde olup, bilgi edinilmesini rica ederim.

**E-İmzalıdır**  
Engin POLAT  
Başkan Yardımcısı

Ek: 2158 ada, 52 parsel plan örneği (1 sayfa)

12/12/2019 İnşaat Mühendisi  
16/12/2019 İmar ve Şehircilik Müdürü

Fulya YILDIRIM  
C. Deniz BAYRAKTAR

65 3149

Adres: Merkez Mah. Darıcazade Cad. No: 8 P.K. : 34381  
Telefon: (0212) 708 86 88  
E-Posta: imarsahircilik@sisli.bel.tr Elektronik Ağ Adresi: www.sisli.bel.tr  
Görüşme Değerlendirmek İçin:  
E-Posta: [653149@sisli.bel.tr](mailto:653149@sisli.bel.tr) veya [653149@sisli.bel.tr](mailto:653149@sisli.bel.tr)  
E-Posta: [653149@sisli.bel.tr](mailto:653149@sisli.bel.tr)

Ayrıntılı bilgi için iletişim: Fulya YILDIRIM  
Unvanı: İnşaat Mühendisi

Pin kodu: 80861

Belge sorgulanması için: <https://ebyss.org.gala.sisli.bel.tr/belgeDogrulama.aspx?V=BESFV2SM> adresinden yapılabilir. (PIN:80861)

## Ek 4: Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu

E. C.  
İSTANBUL BELEDİYESİ  
İmar ve Planlama Müdürlüğü  
Teknik Şube  
Sayı: 4.269

Mirasat tarihi : 17.3.1976  
Mirasat No. su : 4069  
Muayene tarihi : 03.7.1974  
Yapı sahibinin adı : 6785 Sayılı K.nun 17 ve 1605 Sayılı K.nun 16-18 nci maddelerine göre Fen Heyeti'nin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

**Yapı muayene ve kullanma izni raporu**

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	RUHSAT Rüksat tarihi	Ruhsat No.
İçişleri, M. Kny. m. d. 1911-2. Derece cad.	399	215B	52	-	6899 2724	13.6.1970 17.7.1974	4059 3974

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 2.bodrum kat + 1.bodrum kat + zemin kat + çatı kat + 3 normal katlı imarın mahallen tetkikinde, tamamlandı ve kullanılabildiğine dair rapordur.

2.bodrum kat, sığınak, kalorifer daireleri ve benzeri ait tesis,  
1.bodrum kat, benzeri ait tesis daireleri ve benzeri,  
Zemin kat ve çatı kat, benzeri,  
1.normal kat, bürolar,  
Normal katlarda birer adet lojman vardır.  
Te'bih ve or. 6 mülke olarak terefiş ve işe edilmiştir.

Y. Mühendis Doktor Y. Mimar

.....4.269..... BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

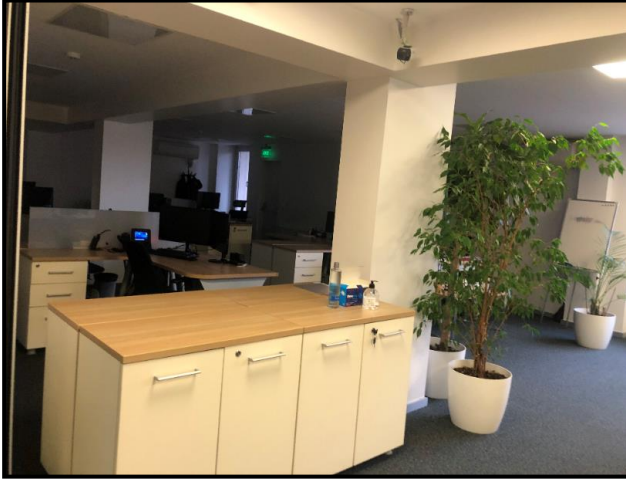
Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. nun 17 ve 1605 sayılı K.nun 16-18 nci maddelerine göre Fen Heyeti'nin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

Şube Müdürlüğüne, Emlak alım vergisinin ödendiğine dair Mükellef tarafından belge ibraz edildiği kontrol edilerek ve ücreti alınarak kullanma izninin verilmesini rica ederim.

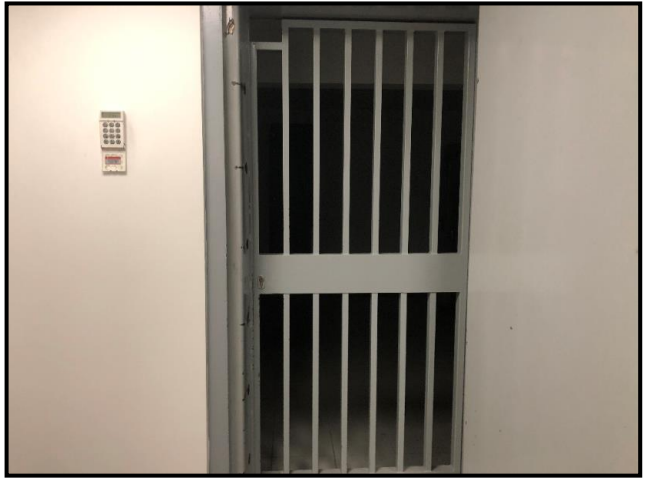
Not: Ruhsatlandırılmıştır  
Şb. Md. e. yasal olarak  
Sama iş için müsadece  
ve tercihdir.

İmar ve Planlama Md.

## Ek 5: Fotoğraflar







## Ek 6: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Doğuşcan İĞDIR		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 27.11.1987		
<b>Mesleği</b>	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lise</b> Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) <b>Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yıldız Teknik Üniversitesi / Yabancı Diller Yüksek Okulu / İngilizce Hazırlık Okulu (2005-2006), <b>Yüksek Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
<b>İş Tecrübesi</b>	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
<b>Sertifikalar</b>	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce İspanyolca		

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

<b>Adı ve Soyadı</b>	Ozan KOLCUOĞLU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 17.11.1981		
<b>Mesleği</b>	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) <b>Yüksek Lisans</b> İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) <b>Sertifika Programı</b> University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
<b>İş Tecrübesi</b>	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
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

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

## Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası  
Lisanslama ve Sicil Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015 No : 404244

### 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

**Doğuşcan İĞDIR**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

**Sayın Doğuşcan İĞDIR**

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244 )

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

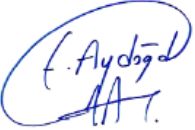
Belge No: 2019-01.2584

**Sayın Ozan KOLCUOĞLU**

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

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan