

## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### 1 Adet Bina

TSKB Genel Müdürlük Binası  
Ömer Avni Mahallesi  
19 Ada / 110 Parsel

Ömer Avni Mahallesi  
Beyoğlu / İstanbul



Rapor Tarihi;  
31.12.2024

Rapor No;  
2024\_ÖZ\_2186

Sunulan;  
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;  
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



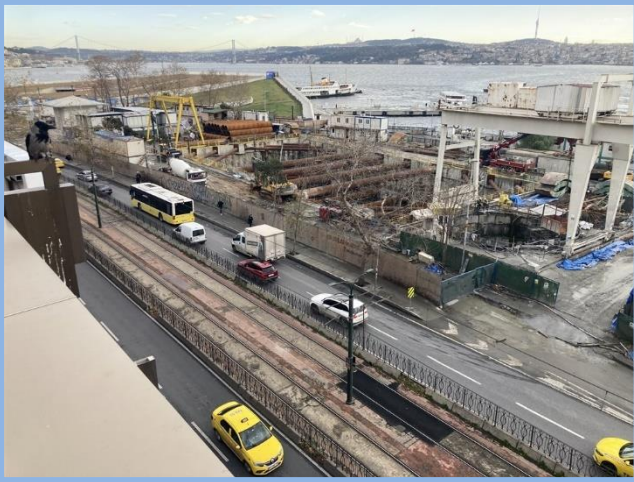
## GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Gayrimenkulün Dış Görünümü



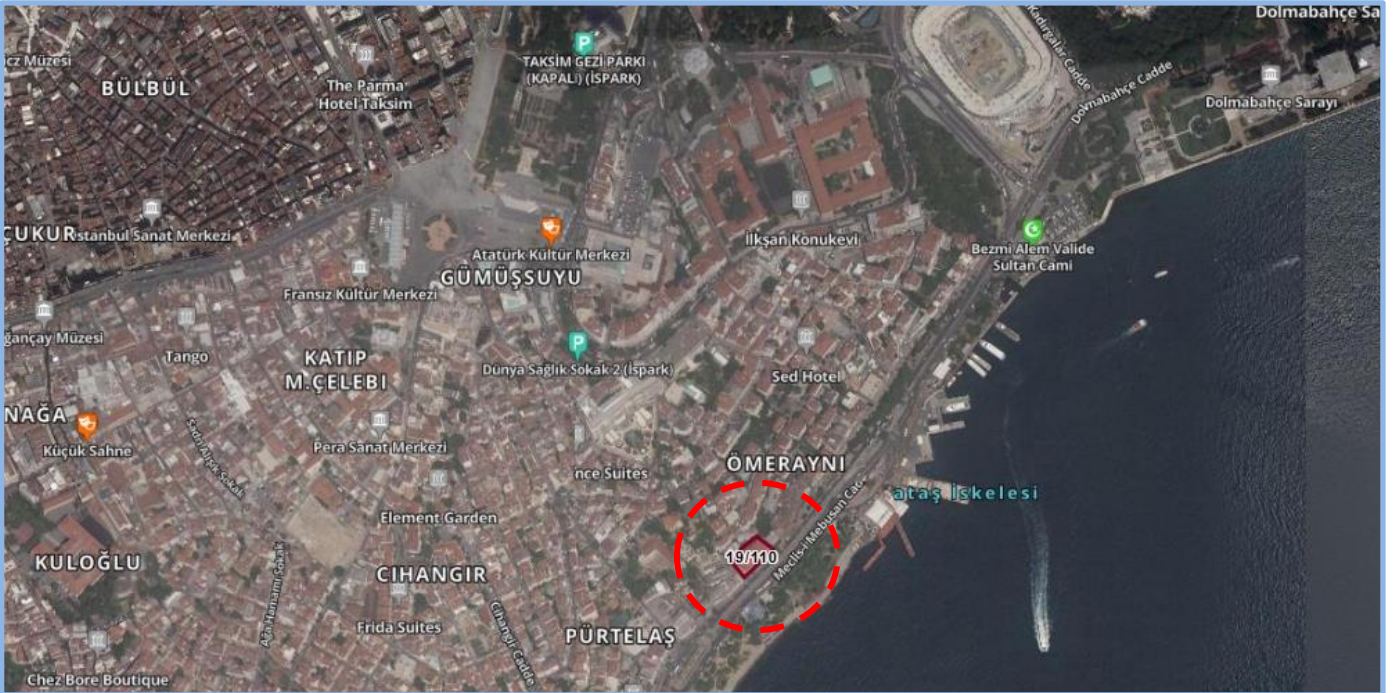
Gayrimenkulün Dış Görünümü



Gayrimenkulün İç Görünümü



Gayrimenkulün İç Görünümü



Konu Ana Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



**Yönetici Özeti****Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler**

|                             |                                                                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raporu Talep Eden           | TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                   |
| Raporu Hazırlayan Kurum     | Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                            |
| Değerleme Tarihi            | 30.12.2024                                                                                                                |
| Rapor Tarihi ve Numarası    | 31.12.2024 / 2024_ÖZ_2186                                                                                                 |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | Tam mülkiyet                                                                                                              |
| Değerlemenin Amacı          | Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün 31.12.2024 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. |

**Gayrimenkule İlişkin Bilgiler**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gayrimenkul Kullanımı        | Gayrimenkul banka genel müdürlük, ofis binası olarak kullanılmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Gayrimenkulün Açık Adresi    | Ömer Avni Mahallesi Meclis-i Mebusan Caddesi No:81 Beyoğlu/İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tapu Kayıtları               | İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni mahallesi, 19 ada 110 parsel numaralı 1.695,50 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip, "Kargir Banka Binası" vasıflı taşınmaz                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| İmar Durumu                  | Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 21.12.2010 tarihinde tasdik edilen, 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında "(T3) Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. <ul style="list-style-type: none"><li>Bitişik Nizam</li><li>H:21,50 m.</li><li>Eski eser komşuluğu sebebiyle Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılabilecektir.</li></ul> |
| En Etkin ve En İyi Kullanımı | "Ticaret Alanı" kullanımıdır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Değer Tablosu (31.12.2024 tarihli)**

| 1 Adet Bina  | (KDV Hariç)   | (KDV Dahil)*  |    |
|--------------|---------------|---------------|----|
| Pazar Değeri | 1.260.720.000 | 1.512.864.000 | TL |

\* %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

**Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları:**

- o Raporla sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanı'nın bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
  - o Raporla belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
  - o Değerleme Uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkullerle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
  - o Rapor konusu gayrimenkullerle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
  - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
  - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
  - o Değerleme Uzmanı'nın, gayrimenkulleri kişisel olarak incelediğini;
  - o Değerleme Uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
  - o Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
  - o Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
  - o Değerleme Uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
  - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
  - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
  - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**Değerleme Uzmanı****Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**  
Lisans No: 401232**Fatih TOSUN**  
Lisans No:400812

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>6</b>  |
| 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6         |
| 1.2 Müşteriyi Tanımlayıcı Bilgiler ve Adresi.....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6         |
| 1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6         |
| 1.4 İşin Kapsamı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 6         |
| 1.5 Raporun, Tebliğin 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....                                                                                                                                                                                                                | 6         |
| 1.6 Rapor Türü .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6         |
| 1.7 Raporu Hazırlayanlar .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6         |
| 1.8 Değerleme Tarihi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6         |
| 1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                               | 7         |
| 1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                           | 7         |
| 1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....                                                                                                                                                                                                                                                       | 7         |
| <b>2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                           | <b>8</b>  |
| 2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8         |
| 2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                             | 9         |
| 2.2.1 Tapu Kayıtları.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9         |
| 2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9         |
| 2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                   | 9         |
| 2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 9         |
| 2.2.3 Kadastro İncelemesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10        |
| 2.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 10        |
| 2.3.1 İmar Durumu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 10        |
| 2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                         | 10        |
| 2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi .....                                                     | 11        |
| 2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 11        |
| 2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar .....                                                                                                                                                                                                       | 11        |
| 2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                               | 11        |
| 2.3.7 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 11        |
| 2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....                           | 12        |
| 2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Oluşuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....                                           | 12        |
| 2.3.10 Varsa, Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                            | 12        |
| <b>3. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>13</b> |
| 3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkullerin Değerine Etkileri .....                                                                                                                                                                    | 13        |
| 3.1.1 Ekonomik Koşullar .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 13        |
| 3.1.2 Gayrimenkul Piyasası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 14        |
| 3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 16        |
| 3.2.1 İstanbul İli.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 16        |
| 3.2.2 Beyoğlu İlçesi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 16        |
| 3.2.3 Ömer Avni Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi .....                                                                                                                                                                                                                                                               | 16        |
| 3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 17        |
| 3.2.5 Ulaşım .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 17        |
| 3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                               | 17        |
| 3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                         | 17        |
| 3.4.1 Arsa Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 17        |
| 3.4.2 Bina Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 17        |
| 3.4.3 İç Mekan Özellikleri ve Fotoğrafları.....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 18        |
| 3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                             | 21        |
| 3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....                                                                                              | 21        |
| <b>4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                | <b>22</b> |
| 4.1 Değer Tanımları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 22        |
| 4.2 Değerleme Yöntemleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 22        |
| <b>5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>24</b> |
| 5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                             | 24        |
| 5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....                                                                                                                                                                                                                                               | 24        |
| 5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Yakınlığını Gösteren Krokiler .....                                                                                                                                                                                    | 25        |
| 5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....                                                                                                                            | 26        |
| <b>6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>28</b> |
| 6.1 Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 28        |
| 6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 28        |
| 6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi .....                                                                                                                                                                                                                                 | 28        |
| 6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 28        |
| 6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....                                                                                                                                                                                     | 28        |
| 6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....                                                                                                                          | 28        |
| 6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                                                                               | 29        |
| 6.2 Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 29        |
| 6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 29        |
| 6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni .....                                                                                                                                                                                                                                       | 29        |
| 6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                  | 29        |
| 6.2.4 Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar .....                                                                                                                                                                                        | 29        |
| 6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 29        |
| 6.3 Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 30        |
| 6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 30        |
| 6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni .....                                                                                                                                                                                                                                         | 30        |
| 6.3.3 Nakit Giriş ve Çıkarışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar .....                                                                                                                                                                                  | 30        |



|            |                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.3.4      | İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler .....                                                                                                                                                                  | 30        |
| 6.3.5      | Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                          | 30        |
| 6.3.6      | Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler) .....                                                                                                                                                                                                 | 30        |
| 6.3.7      | Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....                                                                                                                                                                   | 31        |
| 6.3.8      | Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....                                                                                                                                                                                         | 31        |
| 6.3.9      | Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar .....                                                                                                                                                     | 31        |
| 6.3.10     | En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....                                                                                                                                                                                                                | 31        |
| 6.3.11     | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....                                                                                                                                                                                                          | 31        |
| <b>7.</b>  | <b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>32</b> |
| 7.1        | Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                                                             | 32        |
| 7.2        | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....                                                                                                                                                                 | 32        |
| 7.3        | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarıfta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                       | 32        |
| 7.4        | 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 ..... | 32        |
| <b>8.</b>  | <b>GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....</b>                                                                                                                                                                                        | <b>33</b> |
| 8.1        | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....            | 33        |
| 8.1.1      | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                        | 33        |
| 8.1.2      | Değerleme Konusu Gayrimenkul, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkul Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....       | 33        |
| 8.1.3      | Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                           | 33        |
| 8.1.4      | Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                        | 34        |
| 8.1.5      | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                   | 34        |
| <b>9.</b>  | <b>DiğER.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>35</b> |
| 9.1        | KDV Konusu .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 35        |
| <b>10.</b> | <b>SONUÇ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>36</b> |
| 10.1       | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....                                                                                                                                                                                                                    | 36        |
| 10.2       | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 36        |



## 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024\_ÖZ\_2186 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2 34427 Fındıklı Beyoğlu/İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

### 1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. Aşuroğlu Sit. A Blok No: 29 Daire: 4 Altunizade - Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesi'nde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

### 1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden 1 adet binanın mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun, Tebliğin 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.6 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni mahallesi, 19 ada 110 parsel numaralı 1.695,50 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip, "Kargir Banka Binası" vasıflı ana gayrimenkulün 31.12.2024 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans No: 400812) tarafından hazırlanmıştır.

### 1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 16.12.2024 ila 31.12.2024 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.



## 1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2 Fındıklı Beyoğlu/İSTANBUL" adresinde faaliyet gösteren "TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.05.2024 tarih 19 sayılı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

### Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

|                               | Rapor - 1                           | Rapor - 2 | Rapor- 3 |
|-------------------------------|-------------------------------------|-----------|----------|
| Rapor Amacı                   | Pazar Satış Değeri                  | -         | -        |
| Rapor Tarihi                  | 28.06.2024                          | -         | -        |
| Rapor Numarası                | 2024_ÖZ_899                         | -         | -        |
| Raporu Hazırlayanlar          | Mehmet Onur ÇAKMAKLI<br>Fatih TOSUN | -         | -        |
| Toplam Değer (TL) (KDV hariç) | 1.150.000.000 TL                    | -         | -        |
| Toplam Değer (TL) (KDV dahil) | 1.380.000.000 TL (%20 KDV)          | -         | -        |

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerlendirme raporu bilgileri yukarıda sunulmuştur.

## 1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



## 2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

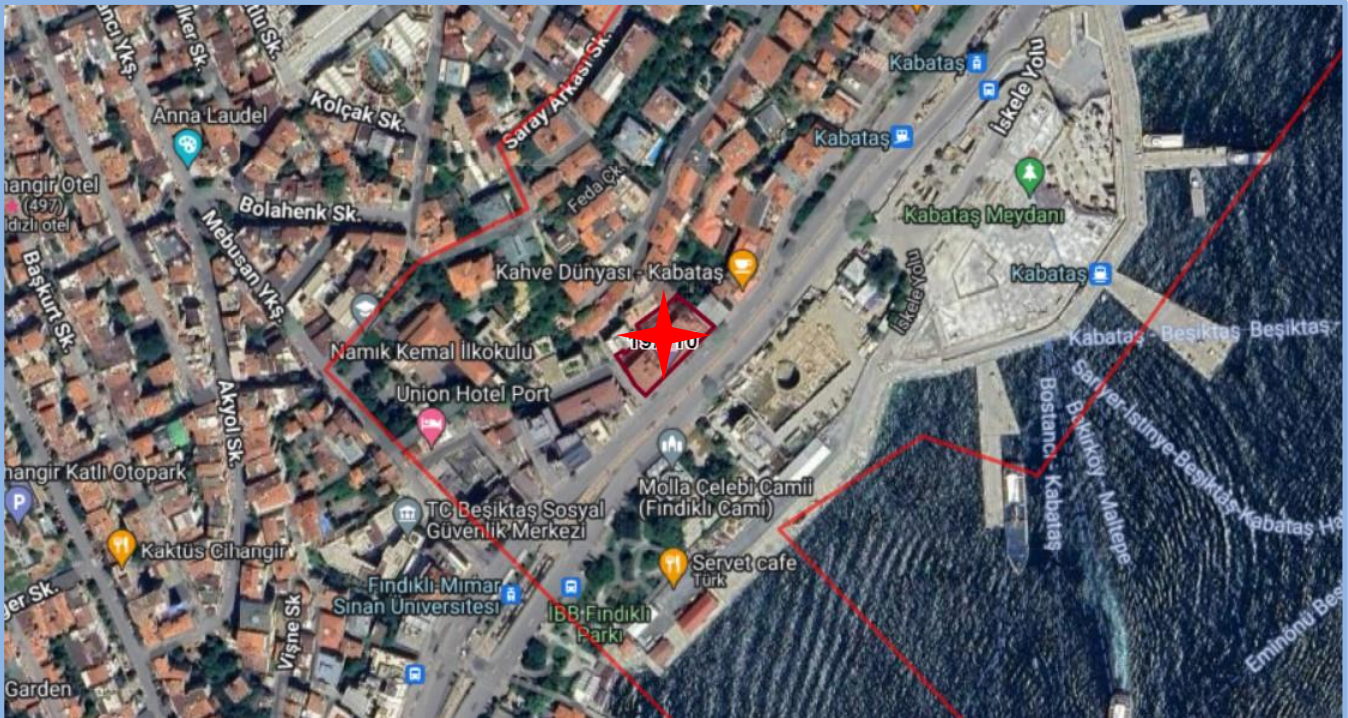
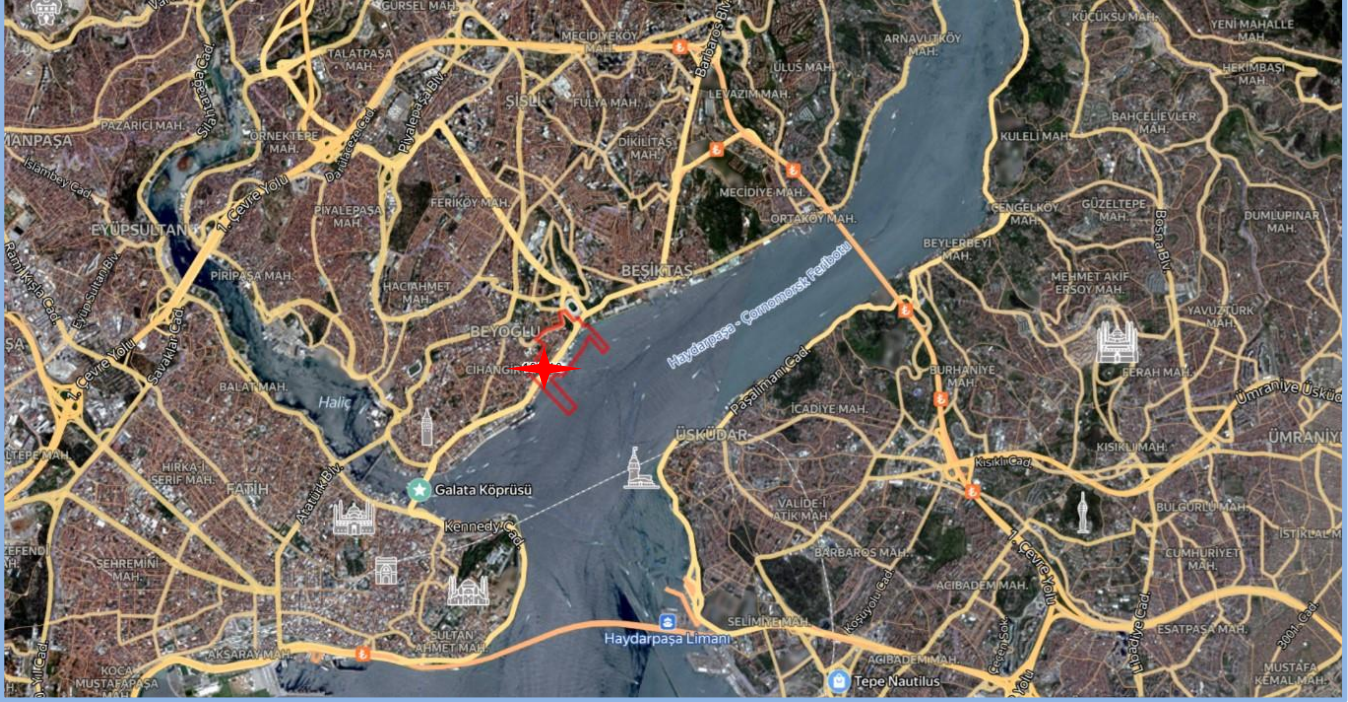
### 2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Gayrimenkul Mebusan Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Gayrimenkulün açık adresi: Ömer Avni Mah. Mebusan Cad. No: 81 Beyoğlu/ İstanbul.

Gayrimenkulün Tanımı: Değerleme konusu gayrimenkul 1.695,50 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, tapu kaydında "Kargir Banka Binası" vasıflı ana gayrimenkuldür.

#### Gayrimenkulün Konumu





### 2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Beyoğlu Kadastro Müdürlüğü"nde bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

## 2.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

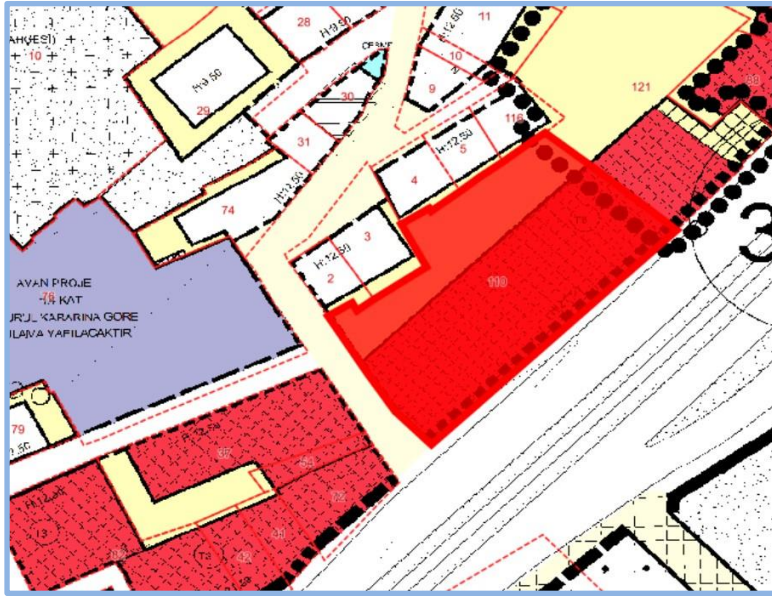
### 2.3.1 İmar Durumu

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu taşınmaz 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret (T3)" lejandında kalmaktadır.

Yapılaşma şartları:

- H:21,50 m.
- Bitişik Nizam.

Söz konusu gayrimenkul için Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan evrak incelemeleri ve sorgulamaları neticesinde, taşınmazlar ile ilgili alınmış olumsuz bir kararın bulunmadığı görülmüştür. Eski eser komşuluğunda kalması nedeni ile koruma bölge kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.



Görüntü (<https://imardurumu.Beyoglu.bel.tr/imardurumu/index.aspx#>) adresinden edinilmiştir.

### 2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

#### Tapu Arşivi

- Kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelenmemiştir.

#### Belediye Arşivi

- **Mimari Proje**, 28/03/1967 tarih, 1857 sayılı
- **Yeni Yapı Ruhsatı**, 12/04/1967 tarih, 2196-2307 sayılı yeni yapı,
- **Temel Ruhsatı**, 08/11/1968 tarih, 7848 sayılı 7 kat, 8.976,41 m<sup>2</sup> alan için düzenlenen
- **Tadilat Yapı Ruhsatı**, 12/11/1971 tarih 7282 sayılı
- **Tadilat Mimari Projesi**, 07/03/1972 tarih (67-2196-2307 projenin eki) onaylı,
- **Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu**, 05/07/1972 tarih, 3326 sayılı incelenmiştir.





### **2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

---

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'dan önce inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesini almıştır. Yapı Denetim Kanunu'na tabii değildir.

### **2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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**

---

Değerlemeye konu ana gayrimenkul "Bina" niteliğindedir. Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Değerleme raporunda belirli bir projeye istinaden değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

### **2.3.10 Varsa, Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

---

Gayrimenkule ait 29.04.2019 tarih M2934DBABF382 numaralı D sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

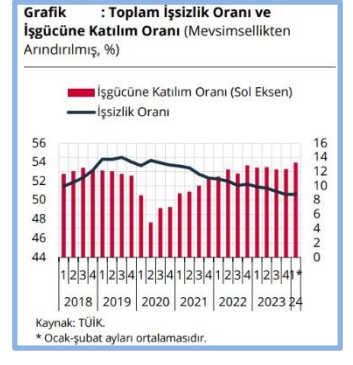
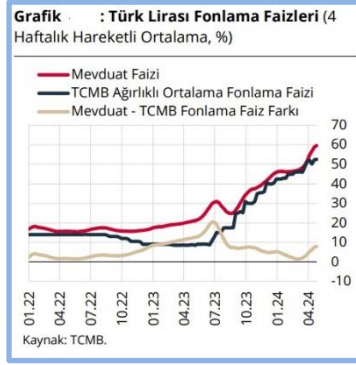
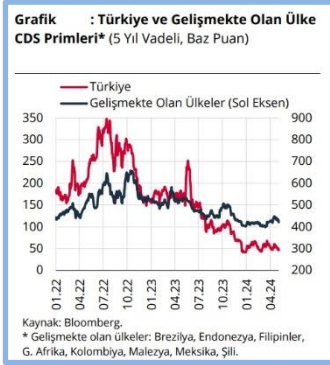


### 3. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkullerin Değerine Etkileri

##### 3.1.1 Ekonomik Koşullar

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.



Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

| GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim) |      |     |     |     |       |     |     |     |      |     |     |     |      |     |     |     |      |     |     |     |
|----------------------------------------------------------------------|------|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|
| 2019                                                                 |      |     |     |     | 2020  |     |     |     | 2021 |     |     |     | 2022 |     |     |     | 2023 |     |     |     |
| I                                                                    | II   | III | IV  | I   | II    | III | IV  | I   | II   | III | IV  | I   | II   | III | IV  | I   | II   | III | IV  | I   |
| -2,5                                                                 | -1,6 | 1,0 | 5,9 | 4,3 | -10,4 | 6,4 | 6,3 | 7,5 | 22,3 | 8,0 | 9,7 | 7,8 | 7,6  | 4,1 | 3,3 | 4,0 | 3,9  | 6,1 | 4,0 | 5,7 |

İlk çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında



%68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

|        | Haz  | Tem  | Ağu  | Eyl  | Eki  | Kas  | Ara  | Oca  | Şub  | Mar  | Nis  | May  | Haz  |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| TÜFE   | 38.2 | 47.8 | 58.9 | 61.5 | 61.4 | 62.0 | 64.8 | 64.9 | 67.1 | 68.5 | 69.8 | 75.5 | 71.6 |
| Yİ-ÜFE | 40.4 | 44.5 | 49.4 | 47.4 | 39.4 | 42.3 | 44.2 | 44.2 | 47.3 | 51.5 | 55.7 | 57.7 | 50.1 |

### 3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle 'para politikasında gevşeme' beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD'den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir. Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaştırmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı



döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farıllık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

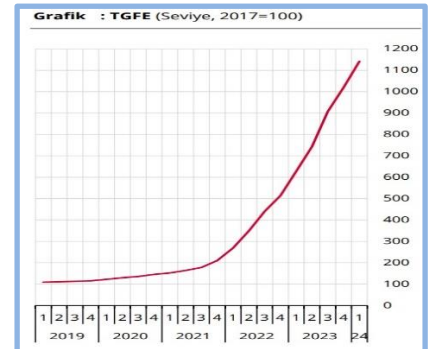
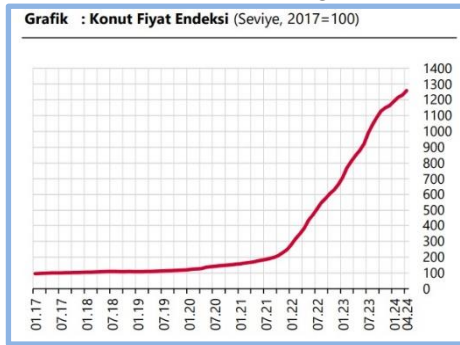
Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.



Kaynak: TCMB

- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.



- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1.Çeyrek Raporu

## 3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

### 3.2.1 İstanbul İli

Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyokültürel açıdan en önemli şehridir. Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Sınırları içerisinde ise Büyükşehir Belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazının sınırları içerisinde olması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup>'dir. İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Türkiyede en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan İstanbul'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katı oranındadır.

### 3.2.2 Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu ilçesi, İstanbul ilinin merkezi ilçelerinden biridir. Beyoğlu veya eskiden Pera olarak isimlendirilen ilçe, İstanbul ilinin Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8,76 k m<sup>2</sup>'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. Pera olarak da isimlendirilen ilçe adını Tünel-Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır.

İstanbul iline bağlı Beyoğlu ilçesi; Haliç'in kuzeyinde Kasımpaşa vadisinin batısıyla, Dolmabahçe (Gazhane) vadisi arasında kalan alanı kapsar, Şişli ve Beşiktaş ilçeleriyle sınırdadır.

Beyoğlu ilçesinin sınırları içerisinde çok sayıda önemli kurum ve mekan bulunmaktadır. Bunların arasında; Fındıklı'daki Mimar Sinan Üniversitesi, Taksim Meydanı'ndaki Atatürk Kültür Merkezi, Kasımpaşa'daki Kuzey Deniz Saha Komutanlığı, Sütlüce'deki Tophane-i Amire (Koç Sanayii Müzesi), Aynalıkavak Kasrı, İstiklal Caddesi'ndeki İstanbul Sanayi Odası, Yapı Kredi Kültür ve Yayıncılık, Çiçek Pasajı, Balık Pazarı, Aksanat, çok sayıda sinema, Muammer Karaca Tiyatrosu, Tünel ve Tramvay ulaşımı, Galata'daki Galata Kulesi de bulunmaktadır.

### 3.2.3 Ömer Avni Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Ömer Avni mahallesi, İstanbul ilinin Beyoğlu ilçesine bağlı bir mahalledir. Ömer Avni Mahallesinde cadde üzerinde yer alan yapılarda genel olarak zemin katlar dükkan, normal katları işyeri ofis, sokak içlerinde yer alan yapılar ise genel olarak ofis ve konut kullanımlı olarak gelişme göstermiştir. Beşiktaş ilçesine de yakın konumda yer almaktadır. Yakınında Molla Çelebi Camii (Fındıklı Camii), Fındıklı-Mimar Sinan Üniversitesi Tramvay Durağı, Kabataş Tramvay Durağı, Kabataş İskelesi, İstanbul Modern, Dolmabahçe- Beşiktaş Stadyumu, Galataport İstanbul Projesi bulunmaktadır. Taksim Meydan 800 m. mesafede yer almaktadır

Semt, şehrin kültürel yaşantısına katkıda bulunan birçok özel ve kamu işletmesi vardır. Değerlemeye konu gayrimenkuller, konut yerleşiminin yoğun olduğu bir bölgede, kent merkezi olarak değerlendirilebilecek bir konumdadır. Bölgede ticaret ve kültürel yapılar ağırlıklı olmak üzere ana akslar üzerinde kamusal hizmet amaçlı kullanılan binalar ve konut yapılaşmalar da yer almaktadır. Bölge kamu hizmetlerinden tam yararlanmakta olup altyapı problemi bulunmamaktadır.



### 3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Galataport İstanbul



İstanbul Modern

### 3.2.5 Ulaşım

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım bölgenin ana arterlerinden olan Galata Köprüsünden kuzeydoğu yönünde ilerlenerek sağlanmaktadır. Galata Köprüsünden Kemeraltı Caddesine çıkılır. Kemeraltı Caddesinin bitiminde taşınmazın konumlu olduğu Meclis-i Mebbusan Caddesine ulaşılır. Meclis-i Mebbusan Caddesinde ~1,20 km ilerlendikten sonra Fındıklı Mimar Sinan Tramvay Durağına ulaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Fındıklı Mimar Sinan Tramvay Durağının sağ çaprazında ~150 m uzaklıkta konumlanmaktadır. Konu taşınmaz Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde sol tarafta konumlu 19 ada 110 parsel üzerinde bulunan ana taşınmazdır. Taşınmazın bulunduğu lokasyon merkezi konumda olup toplu taşıma araçları (deniz ve kara) ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

## 3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

## 3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

### 3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu ana gayrimenkul Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 19 ada 110 numaralı parsel üzerinde yer almaktadır. Konu parsel 1.695,50 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Güneydoğu cepheden Meclis-i Mebusan Caddesi'ne ~57 m, Molla Bayırı Sokak'a ~31 m, kuzeydoğu cepheden 121 numaralı parsel'e ~29 m, kuzeybatı cepheden 3, 4, 5 ve 116 numaralı parsellere cephelidir. 2 tarafı komşu parsellerle çevrilidir. Meclisi Mebusan Caddesi konumuna göre ortalama parsel genişliği 57 m ve derinliği 31 m'dir.

### 3.4.2 Bina Özellikleri

Konu parsel üzerinde; yaklaşık 52 yıllık betonarme yapı tarzında inşa edilmiş yapı bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapının tamamı değerlendirme çalışmasına konu edilmektedir.

Ana gayrimenkulün tapu kaydı niteliği "Kargir Banka Binası"dır.

Değerlemeye konu yapı 2 bodrum + zemin + 4 normal kat ve çekme katı olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır.

Taşınmazın onaylı mimari projesine göre;

- 2 bodrum katında depo, kazan dairesi ve teknik odalar bulunmakta olup 546,00 m<sup>2</sup> alana;
- 1. bodrum katında teknik odalar, kazan dairesi ve depo alanları bulunmakta olup 273,09 m<sup>2</sup> alana,
- zemin katında ofis alanı, şöfor odası, bina girişi, toplantı odası ve otopark bulunmakta olup 1.091,24 m<sup>2</sup> alana,
- 1. normal katında ofis alanı ve sanat koridoru bulunmakta olup 982,31 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Konu binanın 1. normal katından Molla Bayırı sokak altından 1486 ada 76 parselde yer alan TSKB Ek Hizmet binasının 1. bodrum katına geçiş sağlanmaktadır.
- 2. normal katında bankacılık faaliyeti ofis alanları bulunmakta olup 1.007,93 m<sup>2</sup> alana,
- 3. normal katında bankacılık faaliyeti ofis alanları bulunmakta olup 1.045,56 m<sup>2</sup> alana,
- 4. normal katında yönetim ve hukuk katı alanları bulunmakta olup 1.078,67 m<sup>2</sup> alana,



Çekme katında toplantı odaları, dinlenme salonu, mutfak, yemek salonu ve teras bölümleri bulunmakta olup 1.077,83 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Yapının toplam brüt alanı 7.102,63 m<sup>2</sup> dir.

Taşınmazın zemin katında kısmen, 1.normal kat ve üst katlarında panoramik boğaz manzarası bulunmaktadır. Üst katlara çıkıldıkça panoramik manzara artmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu binanın dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyasıdır. Bina girişi binanın güneydoğu cephesinden zemin kat seviyesinden Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Gayrimenkullerin dosyasında bulunan 07.03.1972 tarihli (67-2196-2307 projenin eki) onaylı tadilat projesi incelendiğinde teras katında tadilat uygulaması yapıldığı ve 2.Bodrum katın iptal edildiği görülmüştür. Tadilat projesinin (7.102,63 m<sup>2</sup>) akabinde 05.07.1972 tarih 3326 sayılı yapı muayene ve kullanma izni rapor alındığı görülmüştür.

| Kat Dağılımları     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Kat Adı             | M <sup>2</sup>  |
| 2. Bodrum Kat Alanı | 546,00          |
| 1. Bodrum Kat Alanı | 273,09          |
| Zemin Kat Alanı     | 1.091,24        |
| 1. Normal Kat Alanı | 982,31          |
| 2. Normal Kat Alanı | 1.007,93        |
| 3. Normal Kat Alanı | 1.045,56        |
| 4. Normal Kat Alanı | 1.078,67        |
| Çekme Kat Alanı     | 1.077,83        |
| <b>Toplam</b>       | <b>7.102,63</b> |

### 3.4.3 İç Mekan Özellikleri ve Fotoğrafları

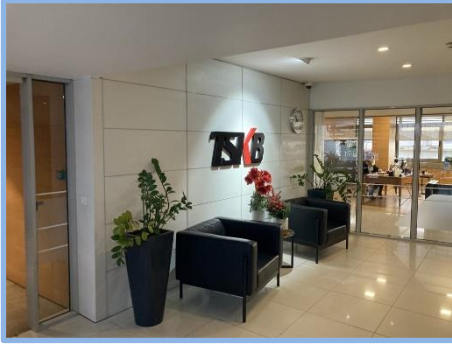
Değerleme konusu gayrimenkul banka genel müdürlük binası olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın her katı basit tadilat ile kullanıma uygun şekilde düzenlenmiştir. Yapılan bu düzenlemeler basit tadilat ile düzeltilebilecek durumda olduğundan yasal durum ve mevcut durum değerinde dikkate alınmamıştır. 1., 2., 3., 4. ve çekme katların her biriminde zeminler kısmen laminat parke, kısmen seramik ve mermer döşemedir. Toplantı salonları, yönetim ve hukuk alanlarının bir kısmı halı ile kaplı durumdadır. Çekme katın duvarları hol alanı hariç kısmen ahşap malzeme kısmen dekoratif malzemeler ile kaplanmış vaziyettedir. Hol alanları ise saten duvar boyası ile boyalıdır. Kat genelinde tavanları asma tavadır. Taşınmazın pencerelerinin tamamı alüminyum doğramadır. Bodrum katların zemin ve duvarları seramik kaplı vaziyettedir. Duvarları plastik duvar boyası ile boyalı durumdadır. Ticari amaçla kullanılan taşınmaz genel olarak bakımlı vaziyettedir.

#### İç Mekan Görselleri

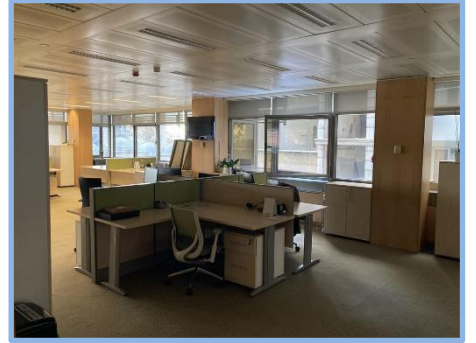


Çekme Kat



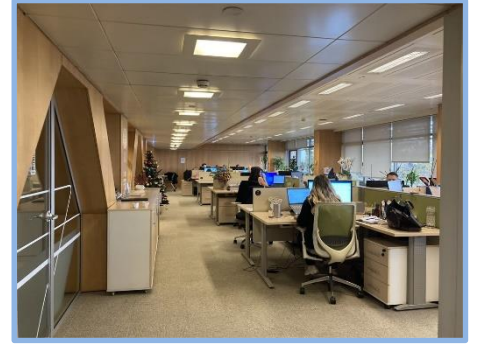
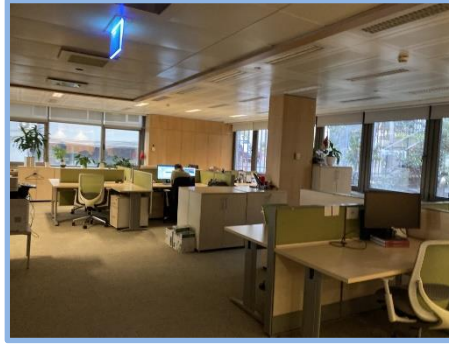


4. Normal Kat

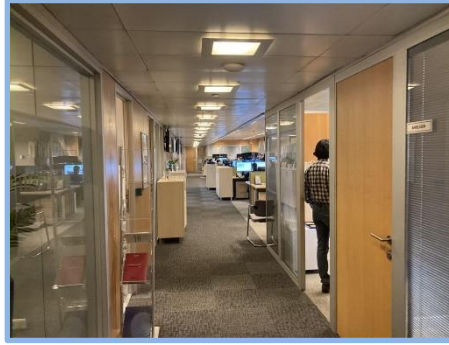


3. Normal Kat

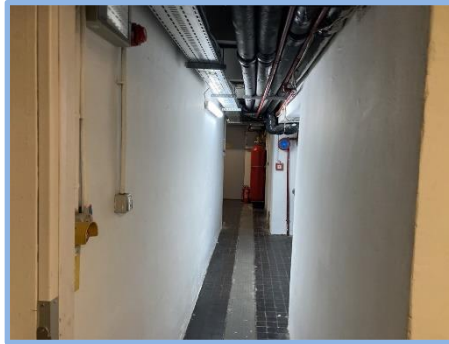
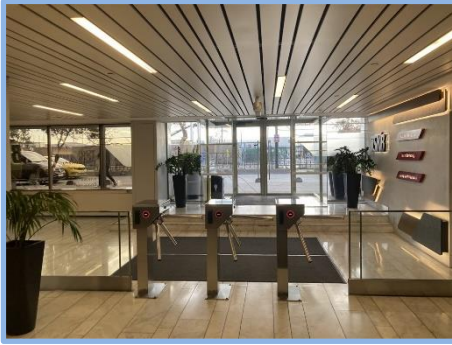




2. Normal Kat

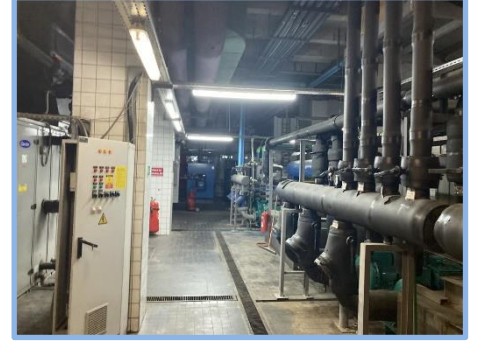


1. Normal Kat



Zemin Kat





1. Bodrum Kat ve 2. Bodrum Kat

#### **3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Kat alanları kullanım amacına uygun şekilde ahşap seperatörler veya cam malzeme ile bölünmüş durumdadır. Yapılan bu uygulama basit tadilat ile mimari projesine uygun hale getirilecek durumda olduğundan yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmamıştır. Yapı mimari projesi ile gabari olarak uyumlu durumdadır.

#### **3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkul Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. genel müdürlük binası (Ofis) olarak kullanılmakta olup ticari amaçlı kullanıma sahiptir.



## 4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

### 4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

#### **Pazar Değeri (Market Value)**

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

#### **Pazar Kirası (Market Rent)**

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

#### **Makul Değer (Equitable Value)**

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

#### **Yatırım Değeri / Bedeli (Investment Value / Worth)**

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

#### **Sinerji Değeri (Synergistic Value)**

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

#### **Tasfiye Değeri (Liquidation Value)**

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

#### **Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)**

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

#### **Zorunlu Satış (Forced Sale)**

“Zorunlu satış”, terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

#### **Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)**

UFRS 13’de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

### 4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

#### **Pazar Yaklaşımı (Market Approach)**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.



Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve / veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
  - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve / veya
  - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve / veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### **Gelir Yaklaşımı (Income Approach)**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve / veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (Örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (Varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dahil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### **Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve / veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve / veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



## 5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

### 5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

#### SWOT Analizi

##### Güçlü Yönleri

- + Ana Cadde üzerinde konumlu olması,
- + Tramvay Durağına yakın konumda olması,
- + Boğaz manzarasının bulunması,
- + Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olması,
- + Bakımlı olması.

##### Zayıf Yönleri

- \* Yaklaşık 52 yaşında eski bir yapı olması,
- \* Bölgede otopark sorunun yaşanması.

##### Fırsat

- + Ana taşınmazın merkezi konumda olması.

##### Tehditler

- \* Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi.

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

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkuller tapu kaydında "Kargir Banka Binası" vasıflı olup, ofis kullanımına sahiptir. Bu sebeple yakın bölgelerdeki bina ve ofis vasıflı gayrimenkullerin satış ve kiralama emsalleri araştırılmış olup olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

#### Satılık Bina Emsalleri

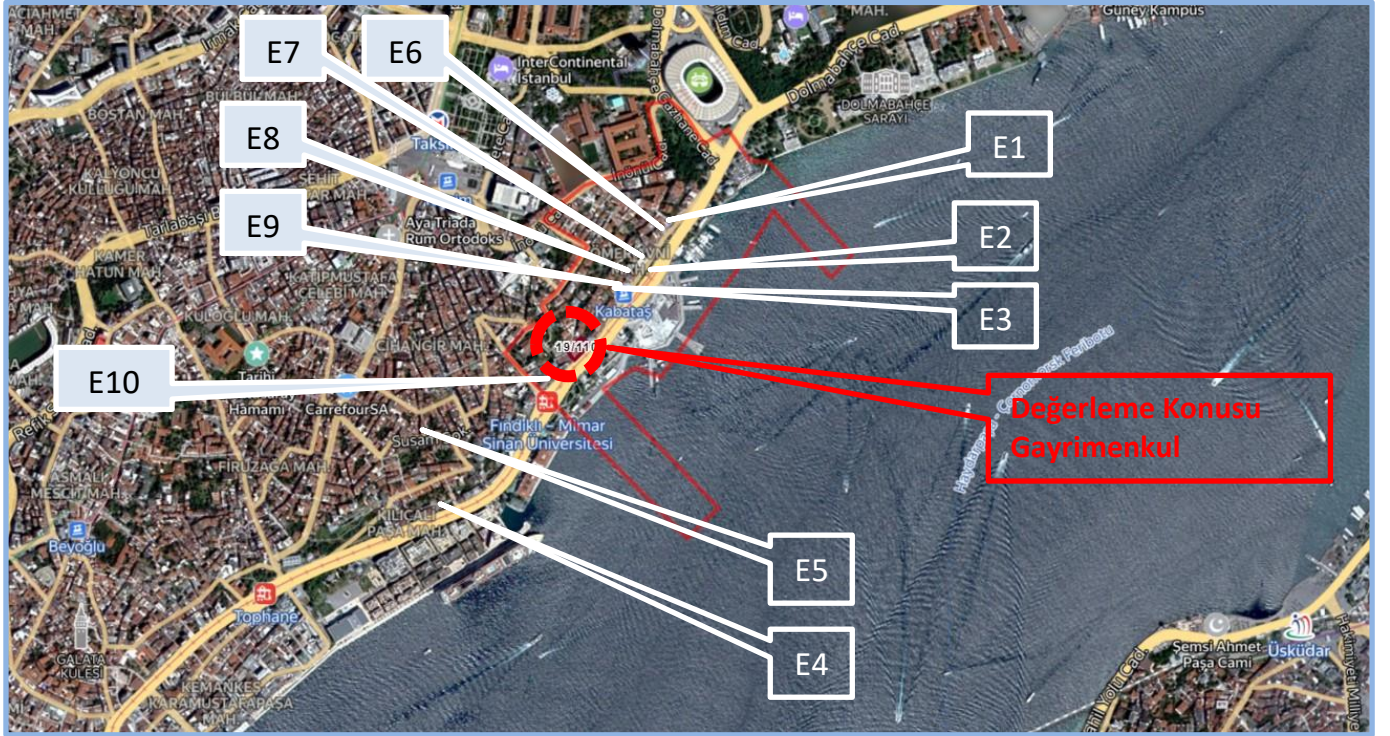
| No | Konum               | Tür  | Kat/<br>Kat<br>A. | Beyan<br>Edilen<br>Alanı<br>(m <sup>2</sup> ) | Tahmin<br>Edilen<br>Alanı<br>(m <sup>2</sup> ) | Beyan<br>Edilen<br>Fiyatı<br>(TL) | Beyan<br>Edilen<br>Fiyatı<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | Tahmin<br>Edilen<br>Fiyatı<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | Olumlu / Olumsuz<br>Özellikleri                                                                                                                                                                                                                                  | İletişim                 |
|----|---------------------|------|-------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1  | Ömer<br>Avni<br>Mh. | Bina | 4                 | 400                                           | 400                                            | 110.000.000                       | 275.000                                           | 275.000                                            | Yakın konumda, set üstünde yer alan, deniz manzaralı, +31 yıllık, 400 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 400 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen bina komple satılıktır.                                                                          | (532)<br>688<br>02<br>88 |
| 2  | Ömer<br>Avni<br>Mh. | Bina | 6                 | 1.327                                         | 1.000                                          | 170.000.000                       | 128.109                                           | 170.000                                            | Yakın konumda, set üstünde yer alan, deniz manzaralı, +31 yıllık, 1.327 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 1.000 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen bina komple satılıktır.                                                                      | (532)<br>234<br>28<br>66 |
| 3  | Ömer<br>Avni<br>Mh. | Bina | 7                 | 1.120                                         | 1.120                                          | 291.375.000                       | 260.156                                           | 260.156                                            | Yakın konumda, Galataport'un karşısında, üst katlarında deniz manzaralı, +31 yıllık, 165 m2 arsa alanında oturumlu 1.120 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 120 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen bina komple satılıktır.                       | (555)<br>367<br>33<br>90 |
| 4  | Ömer<br>Avni<br>Mh. | Bina | 6                 | 1.350                                         | 1.350                                          | 299.000.000                       | 221.481                                           | 221.481                                            | Yakın konumda, set üstünde yer alan, deniz manzaralı, +31 yıllık, 1.350 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 1.350 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen bina komple satılıktır.                                                                      | (532)<br>284<br>79<br>53 |
| 5  | Cihangir<br>Mh.     | Bina | 6                 | 900                                           | 900                                            | 330.000.000                       | 366.667                                           | 366.667                                            | Yakın konumda, Galataport'un karşısında, sahile 100 m. mesafede, üst katlarında deniz manzaralı, +31 yıllık, 205 m2 arsa alanında oturumlu 900 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 900 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen bina komple satılıktır. | (533)<br>270<br>34<br>29 |



### Kiralık Ofis-Bina Emsalleri

| No | Konum               | Tür  | Kat/<br>Kat<br>A. | Beyan<br>Edilen<br>Alanı<br>(m²) | Tahmin<br>Edilen<br>Alanı<br>(m²) | Beyan<br>Edilen<br>Fiyatı<br>(TL/Ay) | Beyan<br>Edilen<br>Fiyatı<br>(TL/m²/Ay) | Tahmin<br>Edilen<br>Fiyatı<br>(TL/m²/Ay) | Olumlu / Olumsuz<br>Özellikleri                                                                                                                                                                                                                                                           | İletişim                 |
|----|---------------------|------|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 6  | Ömer<br>Avni<br>Mh. | Ofis | 4.                | 330                              | 300                               | 320.000                              | 970                                     | 1.067                                    | Yakın konumda, set üstünde yer alan, deniz manzaralı, +31 yıllık, 330 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 300 m² olduğu düşünülen ofis katı kiralıktır. Konum ve manzara şerefiyesi benzer, alanının küçük olması sebebiyle şerefiyesi yüksektir.                                   | (533)<br>925<br>27<br>92 |
| 7  | Ömer<br>Avni<br>Mh. | Ofis | 1.                | 140                              | 110                               | 80.000                               | 571                                     | 727                                      | Yakın konumda, set üstünde yer alan, deniz manzaralı, +31 yıllık, 140 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 100 m² olduğu düşünülen ofis katı kiralıktır. Konum benzer, 1.katta konumlu olması sebebiyle manzara kısmen benzer, alanının küçük olması sebebiyle şerefiyesi yüksektir. | (533)<br>516<br>36<br>90 |
| 8  | Ömer<br>Avni<br>Mh. | Ofis | 1.                | 740                              | 660                               | 700.000                              | 946                                     | 1.061                                    | Yakın konumda, set üstünde yer alan, deniz manzaralı, +31 yıllık, 740 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 660 m² olduğu düşünülen ofis katı kiralıktır. Konum ve manzara şerefiyesi benzer, alanının küçük olması sebebiyle şerefiyesi yüksektir.                                   | (532)<br>580<br>90<br>07 |
| 9  | Ömer<br>Avni<br>Mh. | Bina | 7                 | 940                              | 800                               | 630.000                              | 670                                     | 788                                      | Yakın konumda, set üstünde yer alan, deniz manzaralı, +31 yıllık, 940 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 800 m² olduğu düşünülen bina kiralıktır. Konum ve manzara şerefiyesi benzer, alanının küçük olması sebebiyle şerefiyesi yüksektir.                                        | (532)<br>735<br>17<br>78 |
| 10 | Ömer<br>Avni<br>Mh. | Ofis | 4.                | 130                              | 100                               | 55.000                               | 423                                     | 550                                      | Yakın konumda, deniz manzaralı, +31 yıllık, 130 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 100 m² olduğu düşünülen ofis katı kiralıktır. Konum ve manzara şerefiyesi benzer, alanının küçük olması sebebiyle şerefiyesi yüksektir.                                                         | (530)<br>762<br>60<br>87 |

### 5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki



## 5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkullerin pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkuller ile benzer nitelikli "Bina ve Ofis" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkullere aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "Aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (Konumda / lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (Ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller (Farklı mülkiyet tarzlarının (Hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına) tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Konu taşınmazın bulunduğu konum turizm ve konaklama açısından yoğun olan bir bölgedir.
- Bölgede ağırlıklı olarak restore edilen, yenilenen yapılar turizm tesisi ve ticari bina olarak kullanılmaktadır. Zemin katları dükkan - mağaza, üst katları ise genellikle konaklamaya uygun otel, apart – oda ve ofis olarak kullanılmaktadır. Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde konumlu olan taşınmaz bölgede tercih edilen bir lokasyon üzerinde konumludur.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan panoramik deniz manzarası bulunan ofislerin ve binaların, deniz manzarası bulunmayanlara göre daha yüksek bedellerle el değiştirdiği tespit edilmiştir. (Bina emsallerin tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (Kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb.) bulunmakta olup, bağımsız bölüm emsallerinde tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (Kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb.) bulunmamaktadır.)
- Bölgede benzer konumda yer alan, ticari kabiliyeti yüksek olan binaların talep edilen satış fiyatlarının 120.000-275.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

### **Emsallerin Karşılaştırılması**

Satılık ve kiralık gayrimenkul emsalleri, olumlu / olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "Konum, manzara, mimari-inşaat kalitesi, kullanım alanı büyüklüğü ve mülkiyet durumu" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları dikkate alınmış; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, merkezi konumu, manzara durumu, manzara açısı, tabela değeri vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Manzara Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; binanın katlar bazında manzara açısı ve genişliği vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat - Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; binanın teknik ve altyapı özellikleri, açık - kapalı otopark durumu, kattaki konumu, yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip bina, ofis ve dükkanlar, büyük alana sahip bina, ofis ve dükkanlara göre daha yüksek birim değerlerle kiralınmakta ve satılmaktadır.

Hisseli Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; emsallerin hisseli mülkiyet durumu göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Hisseli mülkiyet yapısına sahip gayrimenkullerin satış süreleri, hisseli yapıda olmayanlara göre daha uzun, satış kabiliyetleri ve değerleri hisseli yapıda olmayanlara göre daha düşük olmaktadır.



Yukarıda belirtilen emsaller arasından, değerlemeye konu taşınmaz ile daha benzer özelliklere sahip olduğu kanaatine varılan Pazar değeri tespiti için 3 adet gayrimenkul, kira değeri tespiti için 3 adet gayrimenkul seçilmiş ve tablo şeklinde aşağıda sunulmuştur. Seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Bina satış ve kira değerine göre farklı 2 tablo tablo hazırlanmıştır.

#### **Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Farklılıkları:**

Emsal gayrimenkuller, değerlendirme konusu gayrimenkule göre daha küçük alana sahip gayrimenkuldür. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkul konum olarak emsal gayrimenkullere göre benzer veya daha iyi konumdadır. Bu durum Konum Düzeltmesi kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkul yapı yaşı olarak emsal gayrimenkullere göre daha güncel bir tarihte inşa edilmiştir. Bu durum İnşaat Kalitesi Düzeltmesi kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkul manzara olarak emsal gayrimenkullere göre benzer ve daha iyi manzara özelliklerine sahiptir. Bu durum Manzara Şerefiyesi Düzeltmesi kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Değerlemeye konu gayrimenkulün tam mülkiyete konu olması çalışmada göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha iyi Manzaraya, Daha İyi Mimari - İnşaat Kalitesine Sahip, Daha Küçük Alana Sahip ve Tam Mülkiyet Durumuna Sahip" ise şerefiye negatif girilmektedir.

Karşılaştırma Tablosu – Satış Değeri

|                                            | E1          | E2          | E5          |                   |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|
| Durum                                      | Satılık     | Satılık     | Satılık     |                   |
| Pazarlanan Değer (A)                       | 110.000.000 | 170.000.000 | 299.000.000 | TL                |
| Pazarlık Payı                              | 30%         | 5%          | 15%         | %                 |
| Düzeltilmiş Değer (B)                      | 77.000.000  | 161.500.000 | 254.150.000 | TL                |
| Pazarlanan Alan (C)                        | 400         | 1.327       | 1.350       | m <sup>2</sup>    |
| Alan Düzeltmesi                            | 0%          | 25%         | 0%          | %                 |
| Düzeltilmiş Alan (D)                       | 400         | 1.000       | 1.350       | m <sup>2</sup>    |
| Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)              | 275.000     | 128.109     | 221.481     | TL/m <sup>2</sup> |
| Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)         | 192.500     | 161.500     | 188.259     | TL/m <sup>2</sup> |
| Konuma İlişkin Düzeltme                    | 0%          | 0%          | 0%          | %                 |
| Manzaraya İlişkin Düzeltme                 | 5%          | 5%          | 5%          | %                 |
| Mimari - İnşaat Özelliğine Göre Düzeltme   | 10%         | 10%         | 10%         | %                 |
| Alana İlişkin Düzeltme                     | -20%        | -15%        | -15%        | %                 |
| Hisseli Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme | 0%          | 0%          | 0%          | %                 |
| Toplam Düzeltme                            | -5%         | 0%          | 0%          | %                 |
| Şerefiye Uygulanmış Değer                  | 182.875     | 161.500     | 188.259     | TL/m <sup>2</sup> |
| Ortalaması                                 |             | 177.545     |             | TL/m <sup>2</sup> |

\*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Konu gayrimenkulün satış değerinin 177.500 TL/m<sup>2</sup> olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Kira Değeri

|                                            | E6      | E8      | E9      |                       |
|--------------------------------------------|---------|---------|---------|-----------------------|
| Durum                                      | Kiralık | Kiralık | Kiralık |                       |
| Pazarlanan Değer (A)                       | 320.000 | 700.000 | 630.000 | TL/Ay                 |
| Pazarlık Payı                              | 23%     | 23%     | 15%     | %                     |
| Düzeltilmiş Değer (B)                      | 246.400 | 539.000 | 535.500 | TL/Ay                 |
| Pazarlanan Alan (C)                        | 330     | 740     | 940     | m <sup>2</sup>        |
| Alan Düzeltmesi                            | 9%      | 11%     | 15%     | %                     |
| Düzeltilmiş Alan (D)                       | 300     | 660     | 800     | m <sup>2</sup>        |
| Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)              | 970     | 946     | 670     | TL/m <sup>2</sup> /Ay |
| Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)         | 821     | 817     | 669     | TL/m <sup>2</sup> /Ay |
| Konuma İlişkin Düzeltme                    | 0%      | 0%      | 0%      | %                     |
| Manzaraya İlişkin Düzeltme                 | 0%      | 0%      | 0%      | %                     |
| Mimari - İnşaat Özelliğine Göre Düzeltme   | 5%      | 5%      | 8%      | %                     |
| Alana İlişkin Düzeltme                     | -21%    | -20%    | -20%    | %                     |
| Hisseli Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme | 0%      | 0%      | 0%      | %                     |
| Toplam Düzeltme                            | -16%    | -15%    | -12%    | %                     |
| Şerefiye Uygulanmış Değer                  | 690     | 694     | 589     | TL/m <sup>2</sup> /Ay |
| Ortalaması                                 |         | 658     |         | TL/m <sup>2</sup> /Ay |

\*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Konu gayrimenkulün kira değerinin 658 TL/m<sup>2</sup>/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017"nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. Maddesi'nde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." belirtmesi yapılmıştır.

Gayrimenkullerin bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı kullanılması uygun bulunmuştur.

### 6.1 Pazar Yaklaşımı

#### 6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (Benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve / veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
  - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve / veya
  - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve / veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### 6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkullerin satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2. Maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve / veya", "Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve / veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımının uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkullere emsal olabilecek satılık bina ve ofis emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

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

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

#### 6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

#### 6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



### 6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak gayrimenkul için takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

#### Alan ve Değer Açıklaması

Emsal olarak seçilen taşınmazların brüt alanları içerisinde bina ortak alanları, kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği vb alanları bulunması, değerlendirme konusu taşınmazda kat irtifakının kurulu olmaması, tamamının benzer fonksiyona sahip olması sebebiyle, değerlendirme konusu taşınmazın brüt inşaat alanı üzerinden değer görüşü belirtilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsaller ve değerlemesi yapılan gayrimenkulün özelliklerine bağlı olarak pazar yaklaşımı yöntemi ile gayrimenkulün brüt alanı üzerinden satış değerinin 177.500 TL/m<sup>2</sup> olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

| Değerleme Tablosu – Pazar Değeri (Tam Hisse) |                        |                            |           |               |
|----------------------------------------------|------------------------|----------------------------|-----------|---------------|
|                                              | Alan (m <sup>2</sup> ) | Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Hisse     | Toplam (TL)   |
| 19 Ada / 110 Parsel                          | 7.102,63               | 177.500                    | Tam Hisse | 1.260.716.825 |
| <b>Toplam Yaklaşık (TL) 1.260.720.000</b>    |                        |                            |           |               |

Tercih edilen değerlendirme yöntemine göre gayrimenkulün Tam Hisse Değerinin 1.260.720.000 TL olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

## 6.2 Maliyet Yaklaşımı

### 6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve / veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve / veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

### 6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.2.4 Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.



## 6.3 Gelir Yaklaşımı

### 6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve / veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

### 6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.3 Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.4 İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.5 Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Gayrimenkul için takdir edilen pazar kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

#### Alan ve Değer Açıklaması

Emsal olarak seçilen taşınmazların brüt alanları içerisinde bina ortak alanları, kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği vb alanları bulunması, değerlendirme konusu taşınmazda kat irtifakının kurulu olmaması, tamamının benzer fonksiyona sahip olması sebebiyle, değerlendirme konusu taşınmazın brüt inşaat alanı üzerinden değer görüşü belirtilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsaller ve değerlemesi yapılan gayrimenkulün özelliklerine bağlı olarak pazar yaklaşımı yöntemi ile gayrimenkulün brüt alanı üzerinden kira değerinin 658 TL/m<sup>2</sup> olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

| Değerleme Tablosu – Pazar Kira Değeri (Tam Hisse) |                        |                               |           |                                  |
|---------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------|----------------------------------|
|                                                   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Değer (TL/m <sup>2</sup> /Ay) | Hisse     | Toplam (TL/Ay)                   |
| 19 Ada / 110 Parsel                               | 7.102,63               | 658                           | Tam Hisse | 4.673.531                        |
|                                                   |                        |                               |           | <b>Toplam Yaklaşık 4.675.000</b> |

Tercih edilen değerlendirme yöntemine göre gayrimenkulün Tam Hisse Kira Değerinin 4.675.000 TL/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Katlara göre kira değeri analizi aşağıda sunulmaktadır.

| Katlara Göre Kira Değeri Analizi |                             |                                     |                     |                      |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Kat Adı                          | Kat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /Ay) | Kira Değeri (TL/Ay) | Kira Değeri (TL/Yıl) |
| Çekme Kat                        | 1.077,83                    | 696                                 | 750.170             | 9.002.036            |
| 4. Normal Kat                    | 1.078,67                    | 729                                 | 786.350             | 9.436.205            |
| 3. Normal Kat                    | 1.045,56                    | 696                                 | 727.710             | 8.732.517            |
| 2. Normal Kat                    | 1.007,93                    | 663                                 | 668.258             | 8.019.091            |
| 1. Normal Kat                    | 982,31                      | 630                                 | 618.855             | 7.426.264            |
| Zemin Kat                        | 1.091,24                    | 853                                 | 931.340             | 11.176.078           |
| 1. Bodrum Kat                    | 273,09                      | 233                                 | 63.630              | 763.560              |
| 2. Bodrum Kat                    | 546,00                      | 233                                 | 127.218             | 1.526.616            |
| <b>Toplam</b>                    | <b>7.102,63</b>             | <b>658</b>                          | <b>4.673.531</b>    | <b>56.082.366</b>    |



### **6.3.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### **6.3.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

### **6.3.9 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

### **6.3.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

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

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının **“Ticari (Ofis Amaçlı) Bina”** olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

### **6.3.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Rapora konu gayrimenkul bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.



## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

### 7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Gayrimenkullerin bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

| Özet Tablo        |              | Değer (TL)                 |
|-------------------|--------------|----------------------------|
| Pazar Yaklaşımı   | Pazar Değeri | 1.260.720.000              |
| Maliyet Yaklaşımı | Pazar Değeri | Bu yöntem uygulanmamıştır. |
| Gelir Yaklaşımı   | Pazar Değeri | Bu yöntem uygulanmamıştır. |

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkuller benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullere benzer kullanımda gayrimenkulün pazar yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün toplam pazar değeri için **1.260.720.000.- TL (Bir Milyar İki Yüz Altmış Milyon Yedi Yüz Yirmi Bin.- Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu gayrimenkul Bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

### 7.4 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

Rapor konusu gayrimenkul Bina niteliğindedir. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



## 8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

#### 8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkuller üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Gayrimenkulün tapu kaydının şerhler hanesinde "Seneliği (1) Bir Liradan 15 Sene Müddetle İ.E.T.T. Umum Müdürlüğü Lehine Kira Mukavalesi 09/03/1971 Yev: 1496" şerhi bulunmaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydının şerhler hanesinde "Seneliği 1 Ysında 99 Yıl Müddetle Tek Genel Md. Lehine Kira Şerhi 22/10/1987 Yev: 5752" şerhi bulunmaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydının irtifak hanesinde "A H: Bu ve 1486 ada 76 parseller leyhlerine 19 ada 123 parsel aleyhine krokide sarı boya ile boyalı 89,39 m<sup>2</sup> kısımda alt geçit irtifak hakkı" şerhi bulunmaktadır.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Rapor konusu gayrimenkul tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (Satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın [b(Değişik:RG-02.01.2019-30643)] bentinde;

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



İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki yapının mimari projesiyle ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

Rapor konusu gayrimenkulün incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmesinde (Satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ayrıca yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu görülmüş olup gayrimenkulün yeniden yapı ruhsatı almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

#### **8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Yapının kullanım özelliğini kaybetmediği, bina vasıflı gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekillerinin uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır. Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (Satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.



## 9. DİĞER

### 9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m<sup>2</sup>'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

| KDV ORANLARI                                                                                                                                                     |                       |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|
| İş Yeri Teslimlerinde                                                                                                                                            |                       | 20% |
| Arsa/Arazi Teslimlerinde                                                                                                                                         |                       | 10% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                                                                                  |                       |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                 |                       |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> den Fazla Olan Kısım İçin                                                                                                          |                       | 20% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> ye Kadar Olan Kısım İçin *                                                                                                         |                       | 10% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ye Kadar Konutlarda *                                                                                                               |                       | 10% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                                                                                   |                       |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                 |                       | 20% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**                                                                                                           |                       |     |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                                                                                                         |                       | 1%  |
|                                                                                                                                                                  | 499 TL' ye kadar ise  | 1%  |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri | 500 - 999 TL ise      | 10% |
|                                                                                                                                                                  | 1.000 TL ve üzeri     | 20% |
|                                                                                                                                                                  | 1.000 TL'ye kadar ise | 1%  |
| 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri       | 1.000-2.000 TL ise    | 10% |
|                                                                                                                                                                  | 2.000 TL üzeri        | 20% |

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

\*\* 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.

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

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda konu ofis vasıflı gayrimenkulün KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



## 10. SONUÇ

### 10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme Uzmanı'nın raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz."

### 10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konumu ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkullerin toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerlerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.).

#### Değer Tablosu (31.12.2024 tarihli)

| 1 Adet Bina  | (KDV Hariç)   | (KDV Dahil)*     |
|--------------|---------------|------------------|
| Pazar Değeri | 1.260.720.000 | 1.512.864.000 TL |

\*%20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI  
Lisans No: 401232

Fatih TOSUN  
Lisans No: 400812



**EKLER**

1. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
2. Gayrimenkullere Ait Tapu Kaydı
3. Tapu Fotokopileri
4. İmar Durumu
5. Temel Ruhsatı
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Mimari Proje
8. Enerji Kimlik Belgesi
9. Adres Kodları
10. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

