



Dct Trading Dış Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Bağımsız Bölüm

Bakırköy / İstanbul

2024REV155 / 08.03.2024

Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi

Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi Çobançeşme E-5 Yan Yol Caddesi No: 16/1 İç Kapı No: 118 Bakırköy/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Bakırköy’de konumlu olan **“1 Adet Bağımsız Bölüm”**ün pazar değerine yönelik **2024REV155** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 7.542,76 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 126,85 m² brüt alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Rapor Tarihi	08.03.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.895.000.-TL	Dokuzmilyonsekiyüzdoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.874.000.-TL	Onbirmilyonsekiyüzyetmişdörtbin.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 09.02.2024 tarih, 426 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Buse ÖZYURT
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 923952

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	35
Ekler	38

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı varlık olması nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2023 tarihli değerleri takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi Çobançeşme E-5 Yan Yol Caddesi Selenium Retro 9 No: 16/1 İç Kapı No: 118 Bakırköy/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada, 132 no.lu parsel, A Blok 118 no.lu bağımsız bölüm
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	7.542,76 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Turizm + Ticaret Alanı TAKS: - KAKS: - H _{maks} : -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm + Ticaret

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 356	Yapım yılı: 2017 (Yapı ruhsatına göre)
	Yol kotu üstü kat sayısı: 19	Yol kotu altı kat sayısı: 4
	Otopark Kapasitesi: 441 araç	Asansör Kapasitesi: 4 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis, Dükkan, Konut	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	58.460,33 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER

KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~16,66 Yıl
OFİS BİRİM SATIŞ DEĞERİ	78.000 TL/m ²
OFİS BİRİM KİRA DEĞERİ	370 TL/m ² /ay

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
RAPOR TARİHİ	08.03.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	9.895.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	11.874.000.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 08.03.2024 tarihinde, 2024REV155 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada, 132 parsel üzerinde yer alan Selenium Retro 9 projesinde konumlu A Blok 118 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; halka arzı düşünülen şirket aktifinde kayıtlı varlık olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Buse ÖZYURT (Lisans No: 923952) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 12.02.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 08.03.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 426 no.lu ve 09.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 426 no.lu ve 09.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada, 132 parsel üzerinde yer alan Selenium Retro 9 projesinde konumlu A Blok 118 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2023 tarihli değerleri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıdaki tabloda takdir edilmiştir.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2023	2023A626	Buse ÖZYURT TUNA Ece KADIOĞLU	9.515.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi Çobançeşme E-5 Yan Yol Caddesi No: 16/1 İç Kapı No: 118 Bakırköy/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

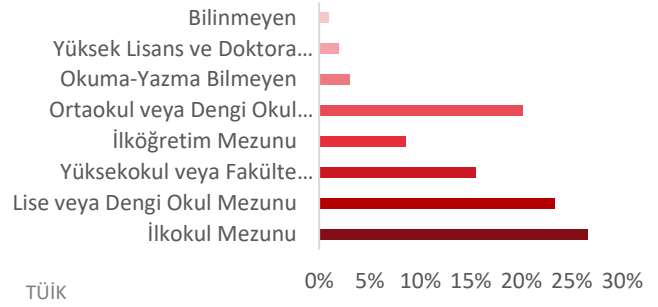
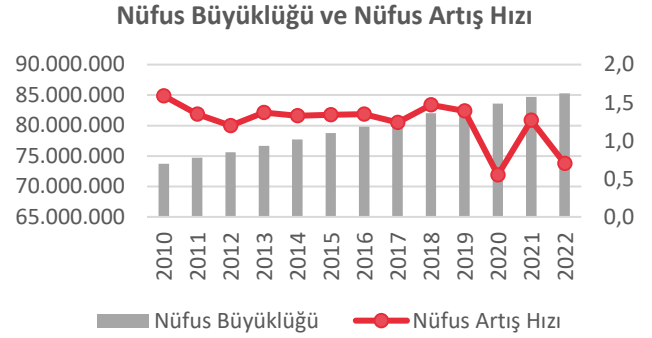
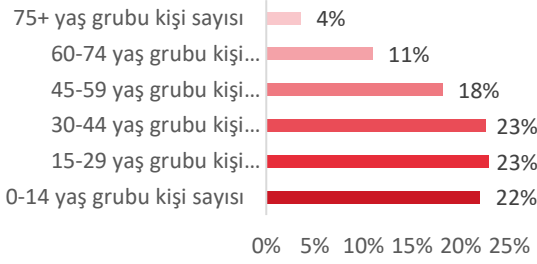
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

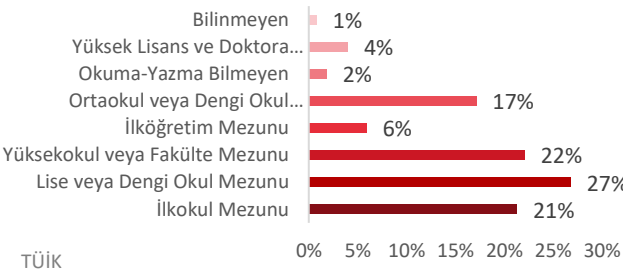
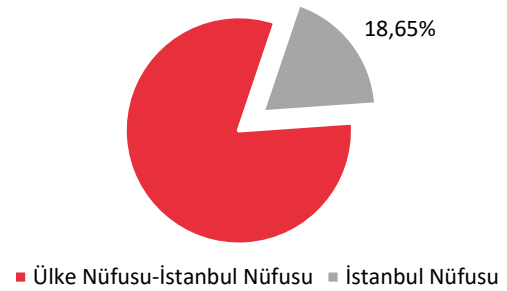
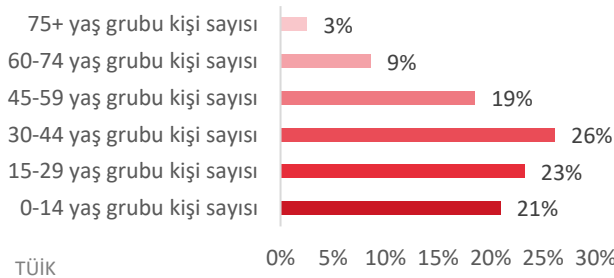
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



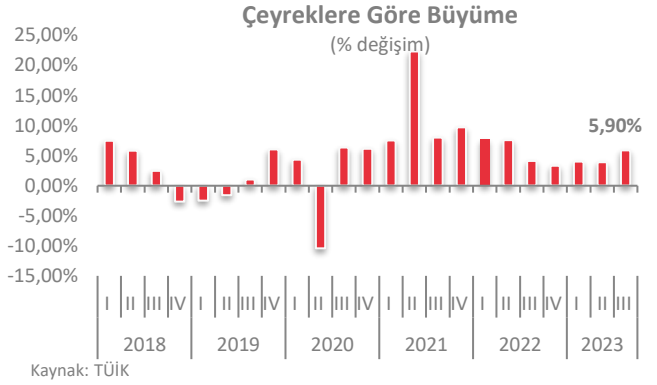
İstanbul

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,28 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

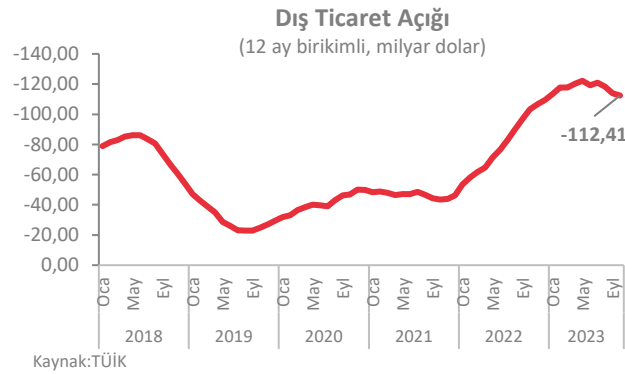


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatı ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatı %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Bakırköy
Mahallesi	Kartaltepe
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	62
Parsel No	132
Ana Gayrimenkulün Niteliği	23 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.542,76 m ²
Bağımsız Bölüm No	118
Bağımsız Bölüm Blok	A
Bağımsız Bölüm Kat	16. Normal Kat
Arsa Pay/Payda	165/42624
Bağımsız Bölüm Niteliği	Ofis ve İşyeri
Malik / Hisse	Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 01.03.2024 tarih, saat 09:58 itibarıyla alınan takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Kat Mülkiyeti'ne çevrilmiştir. (20.09.2022 tarih, 17477 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği: 18.02.2019 (25.02.2019 tarih, 2221 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun* gereğince riskli yapıdır. (29.01.2016 tarih, 1194 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: Şirketlerde yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasında siciller arası iş birliğine ilişkin tebliğ yazısı dosyasındadır. (06.07.2022 tarih, 13252 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- TEDAŞ lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 1004 no.lu trafo merkezi yeri ve kablo geçiş güzergahı) (17.07.2017 tarih, 8228 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, %24 değişken faizli, F.B.K. vadeli, 2.300.000,00 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (29.04.2020 tarih, 5199 yevmiye no ile)

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun*

Madde 3 – (1) Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir.

Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince onbeş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan tespit işleminin masrafı ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir.

(2) Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğüne aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

(3) Bakanlığın talebi üzerine; 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan;

a) Kamu idarelerine tahsisli olanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, 189 ve 2565 sayılı kanunlar kapsamında bulunan yerler için Millî Savunma Bakanlığının uygun görüşü alınarak, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla,

b) Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca, Bakanlığa tahsis edilir veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(4) Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, bu Kanunun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere maliki olan kamu idarelerinin görüşü alınarak Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararıyla Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir. Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(5) Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülen hâllerde Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca uzatılan süre içinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilir veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilir.

(6) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanunun 14. maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar hakkında bu Kanuna göre uygulamada bulunulur.

(7) Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 20.09.2022 tarih ve 17477 yevmiye no ile kayıtlı "Kat Mülkiyetine çevrilmiştir." beyanı, 25.02.2019 tarih ve 2221 yevmiye no ile kayıtlı "Yönetim Planı Değişikliği: 18.02.2019" beyanı ile 29.01.2016 tarih ve 1194 yevmiye no ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanları bulunmaktadır. Riskli yapı ile ilgili kaydın parsel üzerine yer alan eski yapı için düzenlenmiş olduğu tespit edilmiştir. Bu kaydın başvuru yapılarak terkin edilmesi gerekmekte olup bu kayıtla birlikte söz konusu diğer takyidat kayıtları taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 17.07.2017 tarih ve 8228 yevmiye no ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira sözleşmesi şerhi yer almaktadır. Söz konusu kayıt ilgili kurumun rutin uygulaması olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 06.07.2022 tarih ve 13252 yevmiye no ile kayıtlı “Diğer (Konusu: Şirketlerde yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasında siciller arası iş birliğine ilişkin tebliğ yazısı dosyasındadır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu tebliğ yazısı, birleşme, bölünme ve tür değiştirme gibi yapı değişiklikleri ile aynı sermaye konulması veya ticari işletmelerin devralınması sonucunda, tapu ve gemi sicili ile fikri mülkiyete ilişkin sicillerde ve benzeri sicillerde kayıtlı bulunan mal ve hakların sahipliklerinde meydana gelen değişikliklerin ilgili sicillere bildirilmesini ve sicil kayıtları ile belgelerindeki gerekli değişikliklerin yapılmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemek, başvuruda bulunacak kişiler ve gerekli belgeleri belirlemek amacıyla verilmektedir. Söz konusu takyidat kaydı taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 29.04.2020 tarih ve 5199 yevmiye no ile kayıtlı “Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %24 değişken faizli, F.B.K. vadeli, 2.300.000.,00.-TL tutarında ipotek kaydı” bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydının taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 01.03.2024 tarih, saat 09:58 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz, 29.12.2022 tarih ve 24488 yevmiye no ile “Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği” işlemi ile “Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi” mülkiyetine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, D-100 Karayolu'nun güneyinde D-100 Karayolu'na cepheli parseller genellikle ayrıık nizam turizm ve ticaret alanları, güneyindeki cepheli parseller ise genellikle ticaret alanları yer almaktadır. Bu parseller genellikle ayrıık nizamda yapılaşmıştır.

Hürriyet Bulvarı üzerinde ilçenin güneyinde ve doğusunda sanayi ve ticaret alanları, kuzeyinde ve batısında ise Hmaks: Serbest Emsal: 1,50-1,75 konut alanları bulunmaktadır.

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 12.02.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “DTM Sahil Yolu Arası Yol Kavşak Uygulama Projesi Revizyonu”

Plan Onay Tarihi: 26.05.2010-12.11.2010-15.05.2015

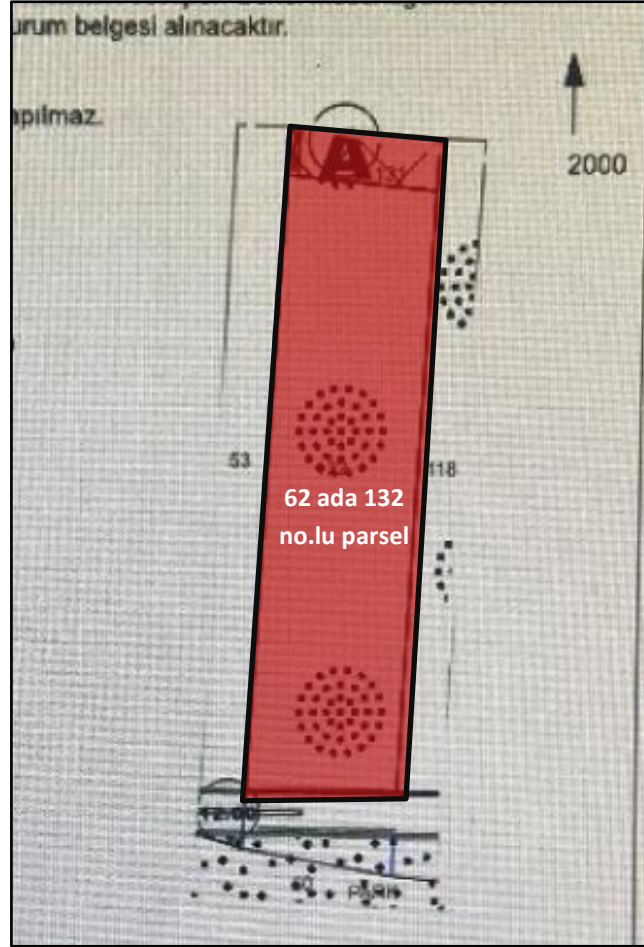
Lejandı: Turizm Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- İBB görüşü gereği yükseklik belirtilmesi gerekmektedir. Yükseklik belirtilmediği sürece imar uygulaması yapılamamaktadır.

Plan Notları

- Turizm ticaret alanlarında fonksiyonlar tercihi olarak yapılabilir.
- Çekme mesafeleri raylı sistem hattından 20 metre, E-5 Karayolu Yan Yolu ve Ayamama Deresi kenarındaki 15 metrelik yoldan 15 metre, 12 metre ve daha geniş yollardan 10 metre, komşu parseller ve diğer yollardan ise 5 metredir.
- Yollardan çekme mesafeleri gerisinde kalmak şartıyla parsel tamamında yapılabilecek 1. bodrum kat emsale dahil değildir. Otel yapılması durumunda otele hizmet vermesi şartıyla 1. bodrum kat hariç diğer bodrum katlarda yapılacak kongre, toplantı salonları, otele ait birimler vb. emsale dahil değildir.



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

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsel, 26.05.2010-12.11.2010-15.05.2015 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "DTM Sahil Yolu Arası Yol Kavşak Uygulama Projesi Revizyonu" kapsamında kalmakta olup "Turizm Ticaret Alanı" lejandına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Bakırköy Belediyesi'nde 12.02.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	16.02.2017	bila	58.460,33	Yeni Yapı	A ve B Blok olmak üzere 4 bodrum kat, zemin kat ve 18 normal kattan oluşan binaya ilişkin hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	13.03.2017	316	58.460,33	Yeni Yapı	116 bağımsız bölümden oluşan 13.943,90 m ² 'lik ofis ve işyeri, 225 bağımsız bölümden oluşan 11.934,50 m ² 'lik mesken, 15 bağımsız bölümden oluşan 6.484 m ² 'lik toptan ve perakende ticaret alanı ve 26.097,93 m ² 'lik ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	25.08.2022	46604	58.460,33	Yeni Yapı	116 bağımsız bölümden oluşan 13.943,90 m ² 'lik ofis ve işyeri, 225 bağımsız bölümden oluşan 11.934,50 m ² 'lik mesken, 15 bağımsız bölümden oluşan 6.484 m ² 'lik toptan ve perakende ticaret alanı ve 26.097,93 m ² 'lik ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Merkez Mahallesi Eyüp Caddesi No: 8/13 Gaziosmanpaşa/İstanbul adresinde faaliyet gösteren UFK Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan takyidat belgesine göre "6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı bulunmakta olup söz konusu 29.01.2016 tarihli kayıt, parsel üzerinde yer alan eski yapı için düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz 13.03.2017 tarihli yapı ruhsatına sahip olduğundan bu kayıt değerleme konusu taşınmazın değerine ve devredilebilmesine etki etmemektedir. Bu kayıt için başvuru yapılarak beyanın terkin edilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte mevcut yapıya ilişkin alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 16.02.2017 tarih, bila no.lu "Mimari Proje", 13.03.2017 tarih, 316 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 25.08.2022 tarih, 46604 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş 16.08.2018 tarihli Y23342CBBA89C no.lu enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır. Söz konusu belgeye göre taşınmaz B Performans Sınıfı kapsamındadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi Çobançeşme E-5 Yan Yol Caddesi Selenium Retro 9 No: 16/1 İç Kapı No: 118 Bakırköy/İstanbul

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu Bakırköy ilçesi, D-100 Karayolu sınırında olup oldukça merkezi konumda yer almaktadır. Bakırköy'ün popüleritesi son zamanlarda daha da artmış olup bölge, zamanla sınıflaşmanın olmadığı dinamik bir semt karakterine sahip olmuş ve planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamıştır. Konu taşınmazın yakın çevrelerinde, son yıllarda inşa edilmiş veya inşa edilmekte olan nitelikli yapılar yer almaktadır.

Konu taşınmazın konumlu olduğu Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, ofis projeleri ile gelişimini sürdürmekte olup bölgede karma projeler de bulunmaktadır. Söz konusu projeler orta ve orta-üst gelir grubuna hitap eden konut ve ofis projeleri şeklinde olup çevredeki projeler de benzer niteliktedir. Ayrıca söz konusu taşınmazın yer aldığı Selenium Retro 9 projesi D-100 Karayolu'na cepheli olup projenin reklam kabiliyeti ve bilinirliği yüksektir.

Taşınmazın çevresinde Nef Ataköy 22, İstanbul Kültür Üniversitesi, Atrium AVM, Airport Outlet Center, Nivo Ataköy, Route İstanbul, Rox Hotel İstanbul, Nish İstanbul, EGS Business Park gibi bilinirliği yüksek yapılar ve projeler yer almaktadır.

Söz konusu taşınmaza ulaşım özel araç ve metro, metrobüs, minibüs, marmaray gibi toplu taşıma araçları ile oldukça kolaydır. Taşınmaz Yenibosna Metro ve Metrobüs Durağı'na ve Ataköy Marmaray Durağı'na oldukça yakın konumludur.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bakırköy Meydan	4,50 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	21,20 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	26,80 km
İstanbul Havalimanı	46,10 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi'nde konumlu D-100 Karayolu üzerinde yer alan Selenium Retro 9'da, 16. normal katta konumlu "Ofis ve İşyeri" nitelikli 118 no.lu bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlandığı 62 ada, 132 no.lu parsel, 7.542,76 m² yüz ölçümüne sahip olup dikdörtgene benzer bir geometrik forma sahiptir. Söz konusu parsel, D-100 Karayolu'na yaklaşık 45 metre cephelidir.

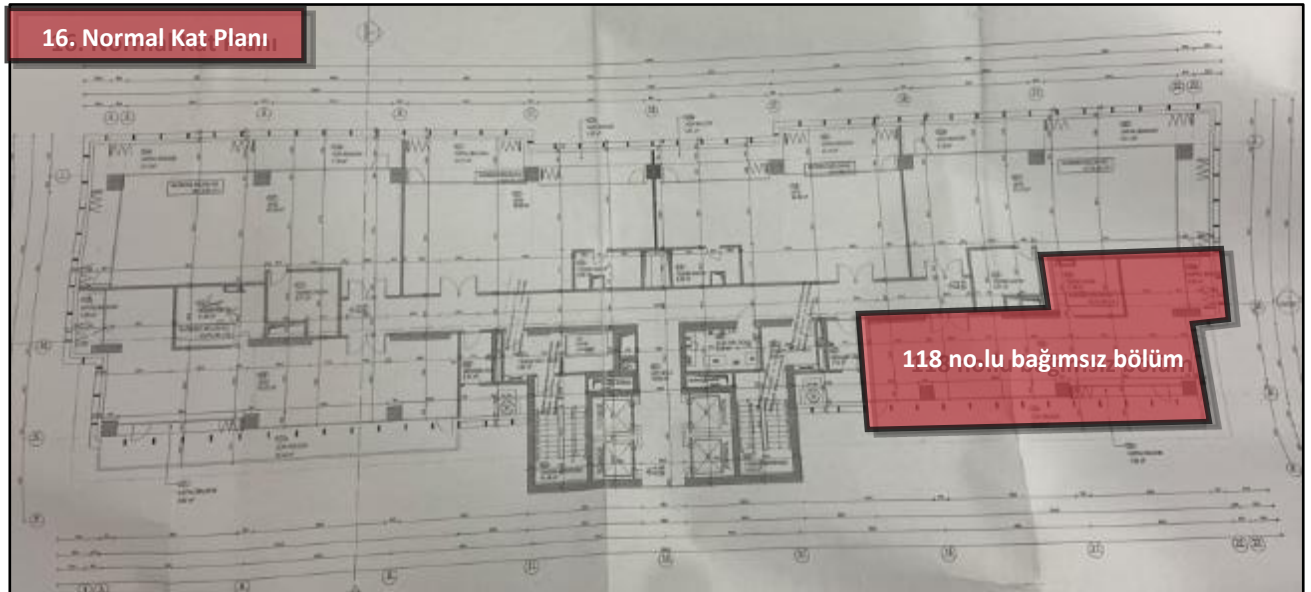
Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı Selenium Retro 9 projesi; ayırık nizamda, kompozit inşaat tarzında inşa edilmiş olup 2 adet bloktan oluşmaktadır. Söz konusu ana taşınmazın asansör, kapalı ve açık otopark gibi imkanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul onaylı mimari projesine göre, 4 bodrum kat, zemin kat ve 18 normal kat olmak üzere toplamda 23 kattan oluşmakta olup 58.460,33 m²'lik inşaat alanına ssahiptir. Ana gayrimenkulde toplam 356 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerlemeye konu 118 no.lu bağımsız bölüm, A Blok'ta, 16. normal katta konumlu olup onaylı mimari projesine göre 126,85 m² brüt alandan oluşmaktadır. Taşınmaz "Ofis ve İşyeri" niteliğinde projelendirilmiştir. Taşınmaz, ana gayrimenkulün A Blok 16. normal katının ana girişe göre sağındaki köşe ofistir.

Yerinde yapılan incelemelere göre taşınmaz mevcut durumda da ofis niteliğinde kullanılmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümün, bulunduğu ana gayrimenkulün D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü bulunmakta olup söz konusu bağımsız bölümün de D-100 Karayolu manzarası bulunmaktadır. Taşınmazın iç hacmi bölümlendirilmiş olup ortak çalışma alanları, toplantı odası, hol, mutfak, WC, danışma gibi mahallerden oluşmaktadır. Taşınmazın onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan incelemelerine göre 25,43 m²'lik balkon alanı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumunda yasal durumu ile uyumsuz bir aykırılığı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu kat planındaki yeri aşağıda sunulmuştur.



Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut duruma göre alansal dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TAŞINMAZA İLİŞKİN ALANSAL VE FONKSİYONEL BİLGİLER				
Bağımsız Bölüm No.	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt Kapalı Alanı (m ²)	Balkon Alanı (m ²)
118	16. Normal Kat	Ofis ve İşyeri	101,42	25,43
Toplam Brüt Alanı (m ²)			126,85	

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	4 bodrum kat + zemin kat + 18 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	58.460,33 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~6 (Yapı ruhsatına göre)
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	4 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı ve Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş

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

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

Kullanım Amacı	Ofis ve İşyeri (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	126,85 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre toplam brüt alan)
Zemin	Kısmen halıfleks kaplama, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 62 ada 132 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu ve ruhsata aykırı herhangi bir durumun olmadığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu 62 ada 132 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın mevcut durumda aykırılığı bulunmamakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı binanın D-100 Karayolu'na cepheli olduğundan ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkule metro, otobüs, metrobüs, marmaray gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmaz Yenibosna Metro ve Metrobüs Durağı'na ve Ataköy Marmaray Durağı'na oldukça yakın konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz, konumu itibari ile Bakırköy gibi İstanbul'un önemli ticaret merkezlerinden birinde konumlu olup D-100 Karayolu'na cepheli olması sebebi ile oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Söz konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölge hareketli bir yerde olduğundan günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz, konut ve ticaret alanlarının içerisinde konumlu olup mevcut kullanım fonksiyonu ile çevresinde yaşayan nüfus için avantajlı bir durumdur.
- Ofis alanının tek kullanıcıya kiraya verilmesi durumunda, uzun dönemli bir kiralama sözleşmesi ve kurumsal kiracı avantaj oluşturabilecektir.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAşIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Ofis Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi	YSK					
	Premar Park 0539 375 17 40	Victory İnvest 0530 180 94 36	Gayrimenkul 0533 236 56 37	Premar Park 0539 375 17 40	Victory İnvest 0530 180 94 36	Victory İnvest 0530 180 94 36
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5	6
Birim Fiyatı (TL/m ²)	70.588	78.667	79.200	82.353	86.667	90.000
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Satılmış/Aralık 2023	Satılmış/Aralık 2023	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler		0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük	Benzer	Kısıtlı Derecede Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük
		5%	-5%	0%	5%	-5%
	Bina Yaşı	5	1	4	5	1
		3%	0%	2%	3%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	76.094	74.733	76.820	84.338	78.217
						81.225

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalarda, bölgedeki benzer projelerde ve çevresinde yer alan ofislerin satış fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki ofislerin birim satış bedellerinin, konumlu olduğu projenin bilinirlik, nitelik ve tercih edilirliliğine göre, konumlu olduğu kat, brüt alan büyüklüğü gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği ve değerlemeye konu ofis nitelikli taşınmaza benzer nitelikli gayrimenkullerin birim satış bedellerinin 77.000-79.000-TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Ofis Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	Niş İstanbul Turyap	YSK Gayrimenkul	Sky İnvest Türkiye	Victory İnvest	Victory İnvest
	0533 597 51 30	0533 236 56 37	0506 882 49 16	0530 180 94 36	0530 180 94 36
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	3	4
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	338	398	417	420	467
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük	Benzer	Kısıtlı Derecede Küçük
		10%	-5%	0%	-5%
	Bina Yaşı	5	5	4	5
		3%	3%	2%	3%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		363	370	404	390
				399	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalarda, bölgedeki benzer projelerde ve çevresinde yer alan ofislerin kira fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki ofislerin birim kira bedellerinin, konumlu olduğu projenin bilinirlik, nitelik ve tercih edilirliliğine göre, konumlu olduğu kat, brüt alan büyüklüğü gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği ve değerlemeye konu ofis nitelikli taşınmaza benzer nitelikli gayrimenkullerin birim kira bedellerinin 365-375-TL/m²/ay aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

31.12.2023 Tarihli Değer:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
118 no.lu Bağımsız Bölüm	126,85	78.000	9.894.300
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			9.895.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Ataköy Towers'da konumlu, 2. normal katta yer alan 120 m² brüt alanlı ofis, aylık 47.250 TL bedel ile kiralık olup ilgili emlakçısından 9.000.000 TL'ye satılabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları dikkate alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 45.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 9.000.000 \text{ TL} = 0,060$$

- Selenium Retro 9'da konumlu, 9. normal katta yer alan 75 m² brüt alanlı ofis, 6.250.000 TL bedel ile satılık olup ilgili emlakçısından aylık 32.000 TL'ye kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları dikkate alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 32.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.938.000 \text{ TL} = 0,064$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 365-375 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,00 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
118 no.lu Bağımsız Bölüm	126,85	370	46.934,50	6,00%	9.386.900
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					9.385.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 20.09.2022 tarih ve 17477 yevmiye no ile kayıtlı “Kat Mülkiyetine çevrilmiştir.” beyanı, 25.02.2019 tarih ve 2221 yevmiye no ile kayıtlı “Yönetim Planı Değişikliği: 18.02.2019” beyanı ile 29.01.2016 tarih ve 1194 yevmiye no ile kayıtlı “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanları bulunmakta olup riskli yapı ile ilgili kaydın parsel üzerinde yer alan eski yapı için düzenlenmiş olduğu tespit edilmiştir. Bu kaydın başvuru yapılarak terkin edilmesi gerekmekte olup bu kayıtlarla birlikte söz konusu diğer takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine ve devredilebilmesine etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerindeki kira sözleşmesi şerhi TEDAŞ’ın rutin uygulaması olup taşınmazın değerine ve devredilebilmesine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 06.07.2022 tarih ve 13252 yevmiye no ile kayıtlı “Diğer (Konusu: Şirketlerde yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasında siciller arası iş birliğine ilişkin tebliğ yazısı dosyasındadır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydının taşınmazın değerine ve devredilebilmesine etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 29.04.2020 tarih ve 5199 yevmiye no ile kayıtlı ipotek kaydı bulunmaktadır. Söz konusu takyidat kaydının taşınmazın değerine ve devredilebilmesine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtları haricinde taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil eden herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Ofis ve İşyeri” niteliğinde olup arsa veya arazi vasfında değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

31.12.2023 Tarihli Değer:

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	9.895.000
Gelir Yaklaşımı	9.385.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	31.12.2023		
Rapor Tarihi	08.03.2024		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.895.000.-TL	Dokuzmilyonsekizyüzdoksanbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.874.000.-TL	Onbirmilyonsekizyüzyetmişdörtbin.-TL	

Buse ÖZYURT
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 923952

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatı
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi
6	Enerji Verimlilik Sertifikası
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL
	İlçe:	BAKIRKÖY
	Mahalle/Köy:	KARTAL TEPE
	Ada:	62
	Parsel:	132
	Yüz Ölçümü:	7.542,76 m2
	Niteliği:	23 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	OFİS VE İŞYERİ
	Arsa Payı:	165/42624
	Proje m ² :	
	Çiz/Sayfa No:	609 - 60255
	Blوک/Çizim/Kat No:	A/- / 16.KAT
	Bağımsız Bölüm No:	118
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	DCT TRADING DİŞ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Tam
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	96060213
	Kat Mülkiyeti	
	Konum Bilgisi:	
	Eđinme Nedeni:	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değışikliği
	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	29/12/2022 - 24488
	İşlem Bedeli:	
	Siciline Uygunluk:	
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile perh ve belvrmeler için tapu sisteme müracaat edilmesi gerekmektedir.		

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-3-2024 09:58



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180024064337	20240301-1753-F00742	6433

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	62/132
Taşınmaz Kimlik No:	96060213	AT Yüzölçümü(m2):	7542.76
il/ilçe:	İSTANBUL /BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS VE İŞYERİ
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARTALTEPE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/İBNNo:	A/16//118
Cilt/Sayfa No:	609/60255	Arsa Pay/Payda:	165/42624
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	23 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)			Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 20-09-2022 12:15 - 17477	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 20-09-2022 12:15 - 17477	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 18.02.2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bakırköy - 25-02-2019 11:50 - 2221	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Bakırköy - 29-01-2016 16:21 - 1194	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
720816024	(SN:8445688) DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 29-12-2022 24488	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	-----------------------------

2 / 4

Serhi	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığı 10 Bedelle 1004 no lu T.M yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı)	DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Bakırköy - 17 07 2017 12:16 8228	
Beyan	Diğer (Konusu: Şirketlerde yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasında siciller arası işbirliğine ilişkin tebliğ yazısı dosyasındadır.) Tarih: - Sayı: -	DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:79/09/0) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3880517735	Bakırköy - 06-07-2022 14:20 - 13252	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	2300000.00 TL	%24 değişken	1/0	F.D.K.	Bakırköy - 29-04-2020 15:01 - 5199
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev	
Bakırköy - KARTAL TFPF - (Aktif) - 62 Ada 132 Parsel 118 nolu Bağı Bölüm	1/1	(SN:8445688) DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2300000.00 TL	Bakırköy - 29 04 2020 15:01 5199	-	

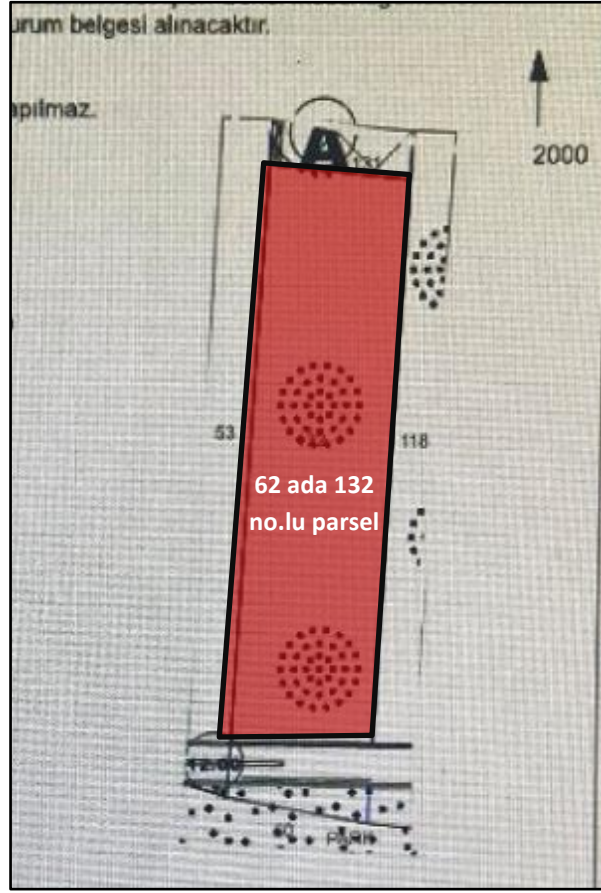
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zs36yvS-CCJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Ek 3: İmar Durumu



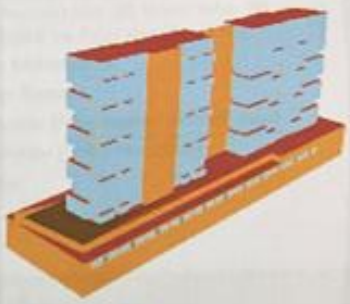
Ek 5: Yapı Kullanma İzni Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Certificate of permission for use of building	
1. Adres: 10640000000000000000		2. Adres: 10640000000000000000	
3. Adres: 10640000000000000000		4. Adres: 10640000000000000000	
5. Adres: 10640000000000000000		6. Adres: 10640000000000000000	
7. Adres: 10640000000000000000		8. Adres: 10640000000000000000	
9. Adres: 10640000000000000000		10. Adres: 10640000000000000000	
11. Adres: 10640000000000000000		12. Adres: 10640000000000000000	
13. Adres: 10640000000000000000		14. Adres: 10640000000000000000	
15. Adres: 10640000000000000000		16. Adres: 10640000000000000000	
17. Adres: 10640000000000000000		18. Adres: 10640000000000000000	
19. Adres: 10640000000000000000		20. Adres: 10640000000000000000	
21. Adres: 10640000000000000000		22. Adres: 10640000000000000000	
23. Adres: 10640000000000000000		24. Adres: 10640000000000000000	
25. Adres: 10640000000000000000		26. Adres: 10640000000000000000	
27. Adres: 10640000000000000000		28. Adres: 10640000000000000000	
29. Adres: 10640000000000000000		30. Adres: 10640000000000000000	
31. Adres: 10640000000000000000		32. Adres: 10640000000000000000	
33. Adres: 10640000000000000000		34. Adres: 10640000000000000000	
35. Adres: 10640000000000000000		36. Adres: 10640000000000000000	
37. Adres: 10640000000000000000		38. Adres: 10640000000000000000	
39. Adres: 10640000000000000000		40. Adres: 10640000000000000000	
41. Adres: 10640000000000000000		42. Adres: 10640000000000000000	
43. Adres: 10640000000000000000		44. Adres: 10640000000000000000	
45. Adres: 10640000000000000000		46. Adres: 10640000000000000000	
47. Adres: 10640000000000000000		48. Adres: 10640000000000000000	
49. Adres: 10640000000000000000		50. Adres: 10640000000000000000	
51. Adres: 10640000000000000000		52. Adres: 10640000000000000000	
53. Adres: 10640000000000000000		54. Adres: 10640000000000000000	
55. Adres: 10640000000000000000		56. Adres: 10640000000000000000	
57. Adres: 10640000000000000000		58. Adres: 10640000000000000000	
59. Adres: 10640000000000000000		60. Adres: 10640000000000000000	
61. Adres: 10640000000000000000		62. Adres: 10640000000000000000	
63. Adres: 10640000000000000000		64. Adres: 10640000000000000000	
65. Adres: 10640000000000000000		66. Adres: 10640000000000000000	
67. Adres: 10640000000000000000		68. Adres: 10640000000000000000	
69. Adres: 10640000000000000000		70. Adres: 10640000000000000000	
71. Adres: 10640000000000000000		72. Adres: 10640000000000000000	
73. Adres: 10640000000000000000		74. Adres: 10640000000000000000	
75. Adres: 10640000000000000000		76. Adres: 10640000000000000000	
77. Adres: 10640000000000000000		78. Adres: 10640000000000000000	
79. Adres: 10640000000000000000		80. Adres: 10640000000000000000	
81. Adres: 10640000000000000000		82. Adres: 10640000000000000000	
83. Adres: 10640000000000000000		84. Adres: 10640000000000000000	
85. Adres: 10640000000000000000		86. Adres: 10640000000000000000	
87. Adres: 10640000000000000000		88. Adres: 10640000000000000000	
89. Adres: 10640000000000000000		90. Adres: 10640000000000000000	
91. Adres: 10640000000000000000		92. Adres: 10640000000000000000	
93. Adres: 10640000000000000000		94. Adres: 10640000000000000000	
95. Adres: 10640000000000000000		96. Adres: 10640000000000000000	
97. Adres: 10640000000000000000		98. Adres: 10640000000000000000	
99. Adres: 10640000000000000000		100. Adres: 10640000000000000000	

Ek 6: Enerji Verimlilik Sertifikası



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü
Tipi:	Rezidans	Veriliş Tarihi:	16.8.2018	
İnşaat Ruhsat Tarihi:	13.3.2017	Geçerlilik Tarihi:	16.8.2028	
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	B	
Toplam Alan:	58.429,41	Emisyon Sınıfı:	B	
Ada/Parsel/Pafta:	62 / 132 / 52			
UAVT Bina No:	746031483			
Adı:	Hatice Döğme			
Adresi:	ATAKÖY 7-8-9-10. KISIM MAH. ÇOBANÇEŞME E-5 YAN YOL CAD. NO: 16 / 1 BAKIRKÖY/İSTANBUL			
Sahibinin Adı Soyadı: Hatice Döğme				

ENERJİ PERFORMANSI

Yüksek

ORAN

60

Düşük

SERA GAZI EMİSYONU

Oran

58

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

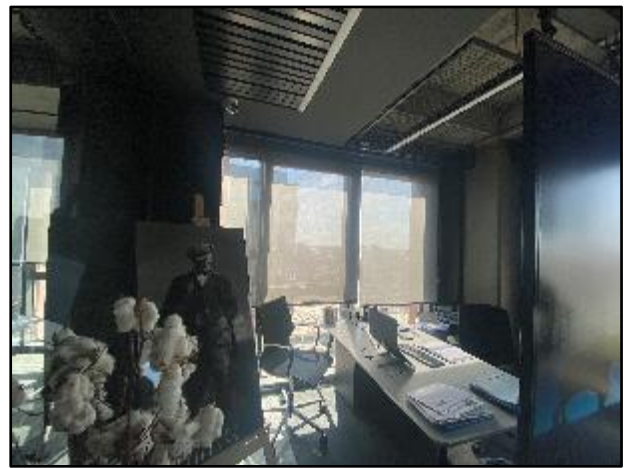
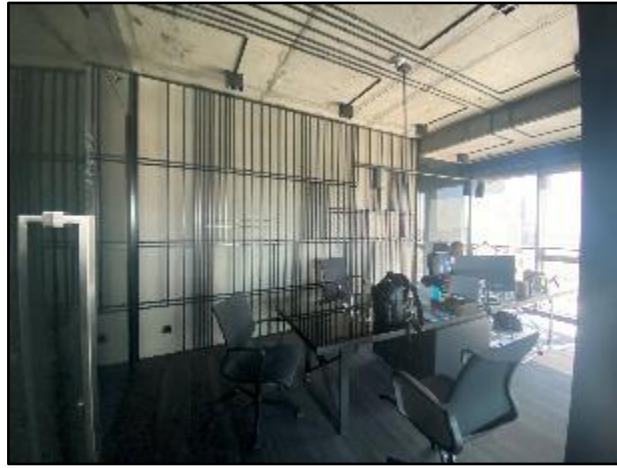
% 0.00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	2.333.381,06	102,86	0,00	0,00	B
Isıtma	1.776.803,31	78,32	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	99.785,17	4,40	0,00	0,00	C
Soğutma	146.837,62	6,47	0,00	0,00	B
Havalandırma	49.972,98	2,20			A
Aydınlatma	259.981,98	11,46			B
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	Y23342C8BA89C	Adı Soyadı:	FATİH DEMİREL	
Veriliş Tarihi:	16.8.2018	Firması:	FATİH DEMİREL	
Son Geçerlilik Tarihi:	16.8.2028	Sertifika No:	MMO-41-0353	
İptal Edilen EKB No:		İmza:		

Sayfa 1/3

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Buse ÖZYURT		
Doğum Yeri, Tarihi	Manisa, 23.08.1994		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Yönetici Yardımcısı (923952)		
Eğitim Durumu	Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2018)		
İş Tecrübesi	2024-..	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2022-2024	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2019-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2018-2019	Çakanşimşek Planlama İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
	2017-2018	Torunlar GYO	Satış Asistanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 923952) Scuola Leonardo da Vinci Firenze / İtalyanca Dil Eğitimi Sertifikası / (Certificato di Italiano-A2) İTÜ Mikro MBA Uzmanlık Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce, İtalyanca		

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

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Müdür		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	Ocak 2023-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Müdür
	Ocak 2020-Aralık 2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016- Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014- Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 3.08.2022

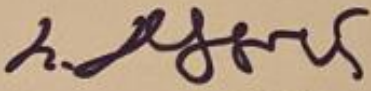
Belge No: 923952

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

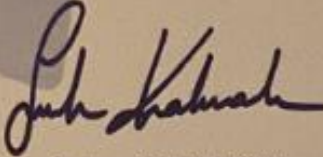
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

BUSE ÖZYURT

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.03.2023

Belge No: 2023-02.11383

Sayın Buse ÖZYURT

(T.C. Kimlik No: 11618755442 - Lisans No: 923952)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan