



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 Ada 12 Parsel No'lu 'Altında Üç Mağazası Olan
Kagir Vitali Hanı' Nitelikli Taşınmazın**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ZİRAAT GYO A.Ş.

12.04.2023/007



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO. A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	28.03.2023/007
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	28.03.2023
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi 398 ada 12 parsel numaralı "Altında 3 Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı" nitelikli taşınmaza ait adil piyasa koşullarında kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	12.04.2023/07
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri "3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri" başlığında raporun 10. sayfasında açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi yarımada) 1. Derece Arkeolojik - Kentsel Arkeolojik - Kentsel - Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; 1.Derece koruma gölgesinde, Geleneksel Ticaret (GT) alanında kalmaktadır. Parselin tescilli anıt eser kaydı bulunmaktadır. Her türlü fiziki inşai uygulama için Koruma Kurul kararı gerekmektedir. Ayrıntılı imar ve yola terk bilgileri için yazılı dilekçe ile başvurulması gerekmektedir.
KISITLAYICI DURUMLAR	23.03.2023 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesine takyidat bilgileri belirtilmiştir.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 12.04.2023 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	TAŞINMAZ ARSA DEĞERİ: ~ 145.750.000-TL TOPLAM YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ= ~167.000.000-TL Toplam Aylık Brüt Kira Getirisi: = ~ 543.060 TL/ay Toplam Yıllık Brüt Kira Getirisi : 543.060-TL/ay * 12 = 6.516.720 TL/yıl dır.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Şaduman USLUOĞLU (Lisans No: 403953)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ufuk ŞAHİN (Lisans No: 402610)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından **ZİRAAT GYO A.Ş.** için 12.04.2023 tarihinde 2023/007 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Belirtilen varsayımlar ve koşullar piyasa verileri ve gayrimenkullerin konumu ile uyumludur.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Hizmeti ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, gayrimenkulü mahallinde incelemiş, gerekli tüm bilgi ve belgeleri ilgili kurumlarda temin etmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Rapor Formatına göre hazırlanmamıştır.

Rapor, iki nüsha olarak 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları hakkında tebliğ (III-62.3)” esas alınarak AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği” ne göre düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Şaduman USLUOĞLU Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403953)	Ufuk ŞAHİN Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)
--	--	---

İçindekiler

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1- Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2- Rapor Türü	6
1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı	6
1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	7
1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	7
2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi.....	7
2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	8
2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar	8
2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	9
2.5- İşin Kapsamı	9
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	9
3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	10
3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri	10
3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu	12
3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi	12
3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler	12
3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi,	13
3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı	13
3.10- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş	13

3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;	13
3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule ilişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi	13
3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi	13
BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	14
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler	14
4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
4.4- Taşınmazın Yapısal Özellikleri	19
4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri	20
4.6- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler	20
4.7- Genel Değerleme Yöntemleri	20
4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri	22
4.9-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler	22
4.10 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri	25
4.11- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar	26
4.12- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri	26
4.13- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	27
4.14-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	27
4.15-Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	27
Bu değerlendirme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir	27
4.16-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri	27
4.17- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması	28
4.18- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi	29
4.19- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:	30

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor ZİRAAT GYO. A.Ş. nin 28.03.2023 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 28.03.2023 tarih, 2023/007nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 12.04.2023 tarihinde, 2023/007rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. nin talebi üzerine mülkiyetin tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ' ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada 12 parsel üzerinde bulunan "ALTINDA ÜÇ MAĞAZASI OLAN KAGİR VİTALİ HANI" nitelikli taşınmazın, adil piyasa koşullarında kira değerinin belirlenmesi için hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Şaduman USLUOĞLU tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Ufuk ŞAHİN tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Hüdaverdi SÖNMEZ tarafından onaylanmıştır.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Şaduman USLUOĞLU tarafından 10.04.2023 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 12.04.2023 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada 12 parsel üzerinde bulunan "ALTINDA ÜÇ MAĞAZASI OLAN KAGİR VİTALİ HANI" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle değerinin tespitine yönelik günümüz piyasa koşullarında, UDES'in 1 nolu Standart' ında tanımlanan —Pazar Değeri' dir. —UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, ZİRAAT GYO A.Ş. ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.03.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp

Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar"a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülklerin niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, 18.11.2011 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 270.000.TL sermaye ile kurulmuş olup, 26.12.2019 tarih itibari kayıtlı sarmayası 1.000.000-TL. ye çıkartılmıştır.

Şirket, SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.03.2012 tarih ve 338 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde hizmeti vermektedir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ceyhun Atuf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sokak No:24/9-10-11-12. Balgat-Ankara

Tel:0312 2840975-2840300 Fax:0312 2840976

Web Adresi: info@acidegerleme.com.tr - acikurumsalgd@gmail.com

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer yaratacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak, hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmek.

Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır, yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

Arza İlişkin Özet Bilgiler

Ödenmiş Sermaye; 4.693.620.000-TL.,

Kayıtlı Sermaye Tavanı; 7.000.000.000-TL.,

Halka Arz; % 18,94

Şirket Adresi: Osmanağa Mahallesi Rıhtım Cad. Ziraat Bankası Blok NO:4 KADIKÖY / İSTANBUL

Telefon No: +90 (216) 369 77 72 – 73 - İnternet Adresi : www.ziraatgyo.com.tr

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada 12 parsel nolu "ALTINDA ÜÇ MAĞAZASI OLAN KAGİR VİTALİ HANI" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle piyasa koşullarında kira değerinin belirlenmesi için hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

-Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

-Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

-Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.

-Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

-Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz için, ZİRAAT GYO. A.Ş. talebi doğrultusunda 10.11.2020 tarihinde 263 no ve 27.12.2022 tarihinde 081 no ile 2 adet değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

2.5- İşin Kapsamı

Konu taşınmazın, mevcut haliyle adil piyasa koşullarında kira değerinin belirlenmesi için hazırlanan değerlendirme raporunu Sermaye Piyasası Mevzuatı ve asgari hususlar çerçevesinde hazırlanarak müşteriye imzalı olarak teslim edilmesidir.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu, "Altında 3 Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı" tapulu 398 ada 12 parselde bulunan taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Büyük Postane Caddesi üzerinde yer alan 15 dış kapı numaralı bina üzerinde yer almaktadır. UAVT:1524169412.

Ulaşım; İstanbul İli, Fatih İlçesinin ana arterlerinden olan Cevizlibağ köprüsü Topkapı kavşağı Kuzeybatı yönünde yaklaşık 1 km ilerledikten sonra Turgut Özal caddesine girilir. Bu cadde üzerinde güneydoğu istikametinde yaklaşık 3 km ilerlendikten sonra Ordu caddesine dönülür. Bu cadde üzerinde de 1 km gidildikten sonra Yeniçeriler caddesine girilir. Cadde sonunda Ayasofya meydanından sol tarafa yerebatan

sarıncı caddesine girilir. Cadde üzerinde 400 metre gidilip sağ tarafta bulunan Ankara Caddesine girilir. Cadde üzerinde de 700 metre girildikten sonra sol tarafta bulunan Büyük postane caddesine girilir. Değerleme konusu taşınmaz, bu caddenin 200. metresinde sol tarafta yer alan 15 dış kapı numaralı "Altında 3 Mağazası Olan Kahir Vitali Hanı" tescilli binadır. Taşınmazın bulunduğu bölge Sosyo ekonomik yönden, üst-orta düzey gelir grubunun genellikle iş merkezi ve ofis olarak tercih ettikleri yerleşim birimidir. Bölgenin teknik alt yapısı çalışmaları tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Ticari faaliyetler taşınmaza yakın konumlu yer alan ana caddeler üzerindeki binaların alt katlarında ve çarşı içlerinde yürütülmektedir. Bölge Okullara, Kamu kurumlarına, Hastanelere, yakın konumdadır. Taşınmaza yakın konumda: Beyazıt çarşı, Sultanahmet camii, Nuruosmaniye cami, Ayasofya cami, Büyük postane, İstanbul valili, Cağaloğlu kitapçılar caddesi, kapalı çarşı, Gülhane parkı vb. birçok tarihi eserlerin olduğu, turistik ve ticaret yönünden son derece hareketli bir bölgedir.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇESİ	FATİH	ADA	398
BUCAĞI		PARSEL	12
MAHALLESİ	HOBİYAR	MEVKİİ	YENİ PASTA HANE
ZEMİN NO	24491936	ALANI (m ²)	378.50
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ALTINDA ÜÇ MAĞAZASI OLAN KAGİR VİTALİ HANI	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	-
ARSA PAYI	-	BLOK	-
CİLT	2	KATI	-
SAYFA	262	BAĞIMSIZ BL NO	
İKTİSAP TARİHİ	10.11.2016	YEVİMİYE	22871
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

23.03.2023 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesine göre;

*Beyan: ...2... derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.26.04.2021 tarih 8312 yevmiye numarası.

*Beyan: A. 2. GRUBU ESKİ ESER(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)

*Şerh: 35 NOLU MAĞAZA VE ALTINDAKİ BODRUM İLE 2İNCİ VE 3ÜNCÜKATTAKİ METALLERİ MAĞAZADA OLAN İKİ ODA VE ZEMİN KATTA MERDİVEN ALTINDA KAPALI 6 METRELİK MAHAL VE 1 NOLU ODA 10 SENE MÜDDETLE 01/07/1949 TARİHİNDEN İTİBAREN EMİNE KINALI VE KOMANDİT ŞİRKETİ NAMINA KİRA MUKAVELESİ 08/08/1949 tarih ve 3997 yevmiye numarası.

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

(Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Şema vb. Dokümanlar)

-**Tapu senedi;** Değerleme konusu; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi 398 ada 12 parselde kayıtlı taşınmaz; "ALTINDA 3 MAĞAZASI OLAN KAGİR VİTALİ HANI" niteliklidir.

-**İmar Çapı;** Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi yarımada) 1. Derece Arkeolojik - Kentsel Arkeolojik - Kentsel - Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; 1.Derece koruma bölgesinde, bitişik nizam, Geleneksel Ticaret (GT) alanında kalmaktadır. Parselin tescilli anıt eser kaydı bulunmaktadır. Her türlü fiziki inşai uygulama için Koruma Kurul kararı gerekmektedir. Ayrıntılı imar ve yola terk bilgileri için yazılı dilekçe ile başvurulması gerekmektedir.

-**Tapu senedi;** Değerleme konusu 398 ada 12 parselin tapu kaydında niteliği "Altında 3 Mağazası Olan Kagir Vitali Hani" olarak kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmaz Tapu kayıtlarında Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

-**Yapı Ruhsatı Belgesi;** Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde 24.01.1989 tarihli 295265/24145 no'lu (398 ada 12 parsel) Yapı Ruhsat belgesi, 05.01.1995 tarihli 1/1 no'lu (398 ada 12 parsel) Temdit yapı ruhsatı belgesi incelenmiştir.

-**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde taşınmaz için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Raporun Madde 3.3 bölümde 1949 yılına ait tapu kaydında binanın 2931 Sayılı İmar Affı Yasası gereğince 2/A Maddesine göre 6785 Sayılı İmar Kanunun yürürlüğe girdiği 16 Ocak 1957 tarihinden önce yapıldığı anlaşılmaktadır. Cins tashihi durumundaki bu duruma dayanılarak konu taşınmazın yasal sürecini tamamladığı sonucuna varılmıştır.

-**Mimari Proje:** Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde mevcut değerleme konusu taşınmaza ait 31.07.1987 tarihli 3828 sayılı tasdiki yapılmış olan Restorasyon projesi incelenmiştir.

-**Enerji Kimlik Belgesi:** Değerleme konusu taşınmaza ait 11.11.2019 tarihli M293412133026 nolu E sınıfı Enerji kimlik Belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

Yukarıda bahsedilen ve rapor ekinde sunulan belgeler, ilgili kurum arşivlerinde görülmüş ve örnekleri alınmıştır.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi yarımada) 1. Derece Arkeolojik -Kentsel Arkeolojik - Kentsel - Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; 1.Derece koruma bölgesinde, Bitişik nizam, Geleneksel Ticaret (GT) alanında kalmaktadır. Parselin tescilli eski eser kaydı bulunmaktadır. Her türlü fiziki inşai uygulama için Koruma Kurul kararı gerekmektedir. Ayrıntılı imar ve yola terk bilgileri için yazılı dilekçe ile başvurulması gerekmektedir.



3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

- Tapu kayıtlarında tasarrufu engelleyici her hangi takyidat bulunmamaktadır.
- Konu taşınmaz onaylı mimari projesine ve ruhsatına uygun olarak inşaa edilmiştir.
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.
- Taşınmaz Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına " Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması suretiyle" 10.11.2016 tarih 22871 nolu yevmiye ile tescili yapılmış olup, son 3 yılda alım/ satıma konu olmamıştır.

3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar planının zemine aplane edilmesinden tespit edilmiş, taşınmaz üzerinde bulunan bina ve müstemilatına ait Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğündeki taşınmazın mevcut dosyasında 31.07.1987 tarihli 3828 sayılı tasdiki yapılmış olan Restorasyon projesi incelenmiştir.

3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi,

Değerleme konusu parseli üzerinde yer alan yapı denetim hakkında kanundan önce yapıldığından Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümlerine tabi değildir.

3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı

Değerleme konusu taşınmaz bünyesinde tadilat ruhsatına ve projesine aykırı olarak yapılan imalatların toplam inşaat alanında, kat sayısında, bağımsız bölüm sayısı veya kullanılan ünite sayısında herhangi bir farklılığa sebebiyet vermemiş olup bu neden ile 3194 sayılı kanun 21. Maddesi uyarınca tekrar ruhsat gerektirecek nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerleme konusu ana gayrimenkule ait tadilat yapı ruhsatı ve onaylı projesi ilgili belediye arşivinde incelenmiş olup, değerlendirme konusu taşınmazın tasarrufunda mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Değerleme konusu gayrimenkul tapudaki vasfı "Altında Üç Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı" olup, GYO portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.

3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule ilişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz ile ilgili tapu ve belediye imar müdürlüğünde yapılan incelemede herhangi bir Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.

3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

Değerleme konusu taşınmaza ait 11.11.2019 tarihli M293412133026 nolu E sınıfı Enerji kimlik Belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

Konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunup bulunmadığı hususunda tarafımıza herhangi bir bilgi verilmemiştir.

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler

**Türkiye genelinde konut satışları 2022 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,1 artarak 97 bin 587 oldu. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 752 konut satışı ve %19,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 464 konut satışı ve %8,7 pay ile Ankara, 5 bin 575 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 40 konut ile Hakkari ve 47 konut ile Bayburt oldu.

**Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 artış göstererek 19 bin 888 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %49,9 artışla 38 bin 71 oldu.

**Türkiye genelinde diğer konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artarak 77 bin 699 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %79,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,9 artışla 147 bin 822 oldu

**Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 artış göstererek 68 bin 690 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 artışla 129 bin 793 olarak gerçekleşti. Ağustos ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 238 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 633 konut ile İran, 417 konut ile Irak vatandaşları izledi.

** Yabancılar yapılan konut satışları; 2021 yılı 2. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %320'lik büyüme ile 10 bin 601 adet seviyesinde gerçekleşti

***2021 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %43 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %18 ile Ankara, %11 oranla ise İzmir takip etmektedir.

**Artan Döviz kurları gayrimenkul sektörünü yalnızca faiz oranlarının yükselmesi ile olumsuz etkilememiş aynı zamanda artan enflasyon ve sektörün girdi maliyetlerinin yükselmesi ile de olumsuz etkilemiştir.

*İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,47, bir önceki yılın aynı ayına göre %106,87 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,16, işçilik endeksi %0,72 arttı.

2022 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan Yeni Ekonomi Programı (YEP) kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2021 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir.

Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir. Bu bağlamda Aralık ayında Çin'de başlayan COVID-19 salgını küresel ekonomiyi olumsuz yönde etkilemeye başlamıştır. Ardından oldukça hızlı bir yayılım ile tüm dünyayı etkilemiştir. Günlük hayatta yaşanan önemli kısıtlar her sektörde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Salgının toplumsal hayat, tüketici tercihleri ve diğer ekonomik değişkenler üzerinde yaratacağı etkiler önümüzdeki dönemde ekonomik hayatta belirleyici olacaktır.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir. 2008 dünya krizinden sonra kısa bir duraksama yaşayan inşaat ve gayrimenkul sektörü, 2009 yılından 2014 yılına kadar çok daha kuvvetli bir talep ile karşılaşmıştır. 2018 Ağustos kur şoku ve ardından yaşadığımız faiz şoku doğal talebi olumsuz etkileyerek sektörde duraksamaya yol açmıştır. Ancak 2019 sonu itibarıyla talep ve beklenti faizlerdeki düşüşe ve ekonomik şartlara bağlı olarak normalleşmeye başlamıştı. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili

istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır Öte yandan 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

2021 Yılı'nın salgın dolayısıyla kısıtlamaların gölgesinde başlayan bir yıl olduğunu, "29 Nisan-17 Mayıs tarihleri arasındaki kısıtlamalar nedeniyle özellikle kredili konut satışları yapılamamıştı. Kısıtlamaların seviyelerindeki değişiklikler toplam konut satışlarını da ilk altı ayda doğrudan etkiledi. Tüm bunlara rağmen 2021 yılının ilk altı ayında toplam konut satışı 552 bin 810 adet olarak gerçekleşti.

2021 yılının ilk yarısında en çok konut satışı yapılan illere bakıldığında sıralamanın İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya, Bursa, Mersin, Konya, Gaziantep, Kocaeli ve Tekirdağ şeklinde, "İlk yarıyıldaki gerçekleşen 552 bin 810 adetlik konut satışı içerisinde İstanbul, 108 bin 51 adet satış ve yüzde 19,6 pay ile ilk sırada yer alıyor. Ardından 53 bin 575 adet satış ve yüzde 9,7 pay ile Ankara; 31 bin 683 adet satış ve yüzde 5,7 pay ile İzmir geliyor. Son beş yılın aynı dönemine baktığımızda İstanbul, Ankara ve İzmir'deki konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki payının yüzde 33-35 bandında seyrettiği görülüyor."

2019 yılının ilk altı ayında ortalama konut kredisi faiz oranlarının yıllıkta yüzde 21'ler seviyesinde olduğu, "2021 yılının ilk altı ayında ise ortalama yıllık konut kredisi faiz oranı yüzde 18'ler mertebesinde oldu ve bu oran ile yaklaşık 104 bin adetlik ipotekli satış gerçekleşti. Haziran ayındaki gerek toplam konut satışı, gerek ipotekli konut satışlarında nisan sonu ve mayıs ayındaki taleplerin ötelenmesinin etkisinin olduğu unutulmamalı. Buna rağmen, haziran ayındaki toplam konut satışlarında ülkemizde gerçekleşen ortalama aylık satış adedinin yakalandığını görmek umut verici. Bu hareketlilikte pandemiye paralel olarak değişen konut trendlerinin ve depremin oldukça etkili birer araç olduğu söylenebilir. Öte yandan ilk altı ayda konut kredisinin daha çok 500 bin TL'ye kadar olan konutlar için talep edildiğini belirtebiliriz. Konut kredisi faiz oranındaki geçen yıla kıyasla yüksek seyir, alımları iyiden iyiye peşin, senetli ve tasarruf finansman şirketlerinin sağladığı finansman olanakları gibi farklı alternatiflere yönlendiği görülmüştür.

Konut kredisi faiz oranlarının yüksekliğine rağmen, konut fiyatlarında da artış trendinin Temmuz 2020'den bu yana reel olarak yüzde 11'in altına düşmeyecek şekilde arttığını, "Konut fiyatlarının artış trendine başladığı Mayıs 2020'de daha çok bu artışın 2017-2019 yılları arasında yapılamayan artışların düzeltilmesi olarak görüyorduk. Ancak inşaat maliyet endeksindeki artış trendinin istikrarlı şekilde devam ediyor olması, konut fiyat endeksinde de artışı beraberinde getiriyor. İnşaat maliyet endeksindeki artışın temel kısmı ise inşaat malzeme

endeksinden ve döviz kurundan geliyor. Şu anda konut fiyatlarının geldiği mertebelerin en önemli nedeninin de Aralık 2020'den beri inşaat maliyet endeksine bağlı olduğunu düşünüyoruz. Tüm ülkeye yayılan bu artış, Mayıs 2021 verilerine göre nominalde yıllık yüzde 29'luk bir artış şeklinde gerçekleşti. Mayıs ayındaki aylık artış ise bir önceki aya göre yüzde 3,9 gibi oldukça yüksek bir oranda gerçekleşti."

2021 yılı ilk altı ay için baktığımızda ipotekli konut satışlarının, toplam konut satışlarının yaklaşık yüzde 19'unu oluşturduğunu, "Konut kredisi faiz oranlarının en düşük olduğu dönemde bu oranın yüzde 43'lere kadar çıktığını görmüştür. 2021'in ilk altı ayında konut kredisi faiz oranlarının yüksek olması nedeniyle ipotekli konut satışlarının toplam konut satışları içindeki payı yüzde 19 olarak gerçekleşti. Bunun, ipotekli konut satışlarında 2019 yılından sonraki en düşük ikinci oran olduğunu söylene bilinir. 2019 yılının ilk altı ayında daha yüksek konut kredisi faizleri ile bu oran yüzde 16'lara kadar düşmüştü."

4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İSTANBUL İLİ:



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. Akdeniz, Karadeniz, Balkan ve Anadolu kara ikliminin tesiri altında bulunur. Kışın Akdeniz'den gelen ılık lodosları, Balkanlar üzerinden gelen soğuk veya Karadeniz'den gelen yağışlı havalar tâkip eder. Yıllık ortalama sıcaklığı 13.5°C dir. Yıllık yağış miktarı ise 720-788 mm'dir. Yağışların % 40'ı kış, % 20'si ilkbahar aylarında olur. Yazın yağış, sonbaharın yarısı kadardır. Genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve ılık geçer. Kar yağışlı gün sayısı normalde 10 günü geçmez. İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma

özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerın yüzde 27'si İstanbul'a ait. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumunda. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere ait. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor. Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor... Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çıkışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'da. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

FATİH

Ulaşım



Fatih, tarihî yarımada (Suriçi) olarak da bilinen, İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve şu anda İstanbul'un merkez ilçesidir. Valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olması sebebiyle İstanbul'un merkezi sayılır.

Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri; kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.*İlçe, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber tarihî yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü ilçesinin varlığının bir kere daha ortadan kaldırılıp tarihinde olduğu gibi yeniden Fatih ilçesine katılmasından beri tekrar tüm tarihî yarımada üzerindeki tek ilçe hâline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih ilçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.* Fatih ilçesi, tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir. Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinde cazibesinden hiçbir şey kaybetmemiştir ve sınırları içinde çok önemli tarihi ve turistik eserler barındırır. Sadece Türkiye'de değil dünyada da eşine az rastlanan bu eserlerden bazıları şunlardır: İstanbul Surları, Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultan Ahmet Camii, Mısır Çarşısı, Kapalı Çarşı, camiler (yaklaşık 80),kiliseler, Büyük postane, Çemberlitaş Sütunu, Beyazıt Kulesi, Yerebatan sarnıcı gibi çok sayıda önemli yapılar, müzeler, meydanlar ve parklar bulunmaktadır. Yaklaşık 45 ilkokul, Ayrıca aralarında İstanbul Lisesi, Davutpaşa Lisesi, Pertevniyal Anadolu Lisesi, Vefa Lisesi, Cağaloğlu Anadolu Lisesi, Çapa Fen Lisesi ve Fener Rum Erkek Lisesi gibi pek çok köklü ortaöğretim kurumunun bulunduğu 76 lise bulunmaktadır. Yükseköğretim kurumları arasında İstanbul Üniversitesi önemli bir yer tutar. İstanbul Üniversitesi'nin merkez binası ve Tıp (Çapa), Diş Hekimliği, Cerrahpaşa Tıp, Hukuk, Edebiyat, Fen, İktisat, Eczacılık, Hasan Ali Yücel Eğitim, İlahiyat, Su Ürünleri, İletişim ve Siyasal Bilgiler fakülteleri gibi birçok fakültesi bu ilçede yer almaktadır. İstanbul Üniversitesi'nin dışında, Biruni Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi Merkez Kampüsü, İstanbul Ticaret Üniversitesi Eminönü Kampüsü ve Marmara Üniversitesi Rektörlüğü, tarihî yarımada içindeki diğer yükseköğretim kurumlarıdır.

*ULAŞIM olarak hem kara hem deniz hem raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerindendir.

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.4- Taşınmazın Yapısal Özellikleri

Ana taşınmaz 378,50 m² yüzölçümlü arsa üzerine onaylı mimari projesine göre; bitişik nizam tarzında, betonarme (5-D) yapı türünde inşa edilen yapı, 1.derece deprem bölgesinde olup, binada gözle görülen depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Değerleme konusu ana taşınmaz banka binası olarak kullanılmaktadır. Ana taşınmaz, onaylı mimari projesine göre toplam 2.016 m² kapalı kullanım alanıdır. Binanın; 1. bodrum katında banka kasası, arşiv odası ve depo bulunmakta olup, brüt 378 m² kullanım alanına; Zemin katında banka şubesi, servis alanı, müşteri bekleme alanı, yetkililere ait odalar ve bina girişi bulunmakta olup, brüt 378 m² kullanım alanına; 1. normal kat; boş olup,(tadilat yapılmakta ve kat girişinin solunda kullanım durumuna göre cam ile bölünmüş alan bulunmaktadır. Yapılan değişiklik kat planı üzerinde çizilerek gösterilmiştir.) brüt 315 m² kullanım alanına; 2.3. ve 4. normal katlar Ziraat Katılım tarafından kullanılmakta olup her bir kat yaklaşık 315m² kullanım alanıdır.*Bina girişi; kuzeydoğu cephesinden, mimari projesine ve mevcut duruma göre zemin kat seviyesinden Büyük postane caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu "ALTINDA 3 MAĞAZASI OLAN KAGİR VİTALİ HANI" tapulu taşınmaz üzerinde bulunan binada zeminler; seramik kaplı, ıslak hacimlerde fayans kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer ünitelerde ise boyalıdır. Taşınmazın giriş kapısı demir doğramadır. Elektrik, su ve haberleşme tesisatları mevcut ve kullanılır durumdadır. Binada Kalorifer tesisatı çekilidir. Taşınmaz dahilinde kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi orta seviyededir. Değerleme tarihi itibarıyla mevcut durum alanının, ana proje kullanım alanı ile uyumlu

olduğu görülmüştür. Bina bütün olarak kullanılmaktadır. 1. bodrum kat ve zemin katta Ziraat bankası Büyük postane şubesi bulunmaktadır. 1. Normal kat boş durumda,(tadilatı yapılmakta)2.3.ve 4.normal katlar Ziraat Katılım Bankası tarafından kullanılmaktadır.

4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.
- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerleme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.6- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.6.1- Olumlu Faktörler

- + Merkezi konumda yer alması
- + Reklam avantajının iyi olması.
- + Ulaşımın kolay olması
- + Ticari yoğunluklu bölgede olması

4.6.2- Olumsuz Faktörler

- Mevcut piyasa şartları
- Eski binada konumlu olması.

4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.7.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, imar parseli olması nedeni ile çalışmalarda, Rapor’ un 4.7 Bölümünde açıklanan **Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi ve Maliyet Oluşumları Yöntemi ile Bilgi Amaçlı olarak Nakit Akım Analizi verileri kullanılmıştır**. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen dört ana yaklaşımdan Rapor’ a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

4.9-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

EMSAL KROKİ





EMSAL:1-(SATILIK-BİNA) ANALİZ GAYRİMENKUL:0 533 590 30 30

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda, yaklaşık 47,5 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu bölgede, 47m2 taban oturumlu, bodrum+zemin+4 normal kat olmak üzere toplam 5 kat+ çatı katlı ve 274m2 kapalı kullanım alanlı, geleneksel ticari imarlı, 2. derece tarihi eser, reklam görünürlüğü yüksek, restorasyonu yapılmış, güçlendirilmiş binanın 85.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. *Bina değeri: 274m2 *16.950 (5/D) = ~4.650.000TL *Arsa Değeri: 85.000.000TL – 4.650.000TL/47,5m2 = 1.691.578 TL/m2 *0.80 pazarlık payı * 0.50 konum şerefiyesi * 0.70 alan şerefiyesi = 473.641 TL/m2

EMSAL:2- (SATILIK-BİNA) REMAX OKSİJEN GAYRİMENKUL:0 532 355 91 10:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, yaklaşık 173m2 arsa üzerinde, taban oturumu 150m2, bodrum+ zemin+ asma kat + 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı ve 1500 m2 kapalı kullanım alanlı, ticari imarlı, tadilat ihtiyacı olan binanın 125.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. *Bina Değeri: 1500m2 * (4/A) 6.825TL/m2 *0.70 yıpranma payı = ~7.166.250 TL * Arsa Değeri: 125.000.000TL – 7.166.250TL/173m2 = 681.119 TL/m2 *0.80 pazarlık payı *0.70 konum şerefiyesi + alan uyumlaştırma = 381.426 TL/m2.

EMSAL:3- (SATILIK-BİNA) SAHİBİNDEN:0 850 622 21 03

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 70m2 arsa üzerinde, yarı bodrum+Z+3 Normal katlı, 300m2 toplam kapalı alanlı, ticari imarlı binanın 55.500.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. *Bina Değeri: 300m2 * (3/A) 4.600TL/m2 *0.80 yıpranma payı = ~1.100.000TL *Arsa Değeri: 55.500.000TL – 1.100.000TL/70m2 = 777.142TL/m2 *0.80 pazarlık payı *0.80 konum şerefiyesi *0.80 alan şerefiyesi = 397.896TL/m2

EMSAL:4- (SATILIK BİNA) ADA GAYRİMENKUL:0 532 243 55 22

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 90m2 arsa üzerinde , B+Z+6 normal katlı , toplam 700 m2 kapalı alanlı, ticari imarlı binanın 99.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. *Bina Değeri: 700m2 * (3/B) 6.350TL/m2 *0.70 yıpranma payı = ~3.111.500TL. *Arsa değeri: 99.000.000TL – 3.111.500TL/90m2 = ~1.065.500TL/m2 *0.80 pazarlık payı *0.60 konum şerefiyesi *0.75 alan şerefiyesi = 383.580 TL/m2

EMSAL:5--(SATILIK ARSA) ANKA GAYRİMENKUL:0 534 703 87 78

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 262m2, ticari+turizm imarlı, otel ruhsatı alınmış, boş arsanın pazarlıksız olarak 122.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 465.650TL/m2. *0.85 konum şerefiyesi = 395.802TL/m2



EMSAL:6- (SATILIK ARSA) SAHİBİNDEN:0 553 694 19 33

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda,106m2 ticari+turizm imarlı arsanın 43.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.405.660TL/m2*0.85pazarlık payı*1.1 konum dezavantajı=**379.282TL/m2**.

EMSAL:7- (KİRALIK BİNA)WEN GAYRİMENKUL:0 532 291 28 58

Değerleme konusu taşınmaza yakın, yaklaşık 90m2 arsa üzerinde B+Z +4 normal katlı yaklaşık 540m2 kapalı kullanım alanlı, konum dezavantajlı binanın tamamı aylık 205.000TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.205.000 TL/ay * 0.90 pazarlık payı=185.000 TL/aylık (Aylık kira çarpanı=aylık 185.000TL/540m2 *1.5 konum ve bina dezavantajı=**513.888TL/m2-ay**)

EMSAL:8 - (SATILIK –DÜKKAN) KW PLATİN GAYRİMENKUL:0 532 655 56 46

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, merkezi konumda, 80m2 zemin kat+80m2 1.normal kat+80m2. 2.normal kat olmak üzere toplam 240 m2 (indirgenmiş alan 146m2) kullanım alanlı dükkanın 45.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(1 kat zemine ½ ,2.kat 1/3 oranında indirgenmiştir.)308.000TL/m2*0.90 pazarlık payı*0.70 ticari yoğunluklu bölgede olması=**194.000TL/m2**

EMSAL:9 - (SATILIK - OFİS) TURYAP ALPHAN GAYRİMENKUL:0 552 573 85 10

Değerleme konusu taşınmaza yakın, caddeye cepheli, köşe konumlu yaklaşık 70m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 60m2 olduğu düşünülen ofisin 7.500.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 125.000 TL/m2 *0.90 pazarlık payı*0.80 konum şerefiyesi= **90.000 TL/m2**.

EMSAL:10- (SATILIK- OFİS) REMAX OLUŞUM GAYRİMENKUL:0 541 651 27 01

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, iş hanının 1. katında,120m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 100m2 olduğu düşünülen ofisin 7.850.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.78.500TL/m2*0.90 pazarlık payı*1.3 kat ve konum dezavantajı=**91.845TL/m2**.

EMSAL:11 - (KİRALIK – DÜKKAN) ÜMİT KESKİN GAYRİMENKUL:0 533 730 39 29

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, konum şerefiyeli, cadde üzeri,200m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 175m2 olduğu düşünülen giriş kat dükkanın 125.000TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.714TL/m2*0.90 pazarlık payı x 0.90 konum şerefiyesi = **578 TL/m2-ay**.

EMSAL:12 - (KİRALIK -DÜKKAN) BİG REAL GAYRİMENKUL:0 542 616 93 64

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, konum şerefiyeli, 220m2 zemin kat,110m2. 1.kat,73m2. 2 normal kat olmak üzere toplam 403m2 kapalı kullanım alanlı dükkanın 400.000TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.992TL/m2*0.90 pazarlık payı*0.65 konum şerefiyesi=**580TL/m2*ay**

EMSAL:13- (KİRALIK -OFİS) EMİNÖNÜ GAYRİMENKUL:0 545 114 12 12

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 40 yıl üzeri 5 katlı binanın 3. katında,20m2 kullanım alanlı ofisin 8000TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.400TL/m2*0.80 pazarlık payı*0.80 konum şerefiyesi=**256TL/m2*ay**

4.9.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

-Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip emsal arsa vasıflı taşınmazların konumlarına göre birim m2 değeri 375.000TL/m2 – 420.000 TL/m2 bedel aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak konu taşınmazın arsasının konum durumu dikkate alınarak piyasa birim m2 değerinin 385.000-TL/m2 bedel olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

Kat irtifakı kurulması durumundaki değeri:

398 ADA 12 PARSEL PİYASA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ				
KATLAR	KAT m2	TL/m2 DEĞERİ	KAT DEĞERİ TL	YUVARLAMA TL
BODRUM KAT	378	30000	11.340.000	11.340.000
ZEMİN KAT	378	175000	66.150.000	66.150.000
1.KAT	315	90000	28.350.000	28.350.000
2.KAT	315	76000	23.940.000	23.940.000
3.KAT	315	64000	20.160.000	20.160.000
4.KAT	315	63690	20.062.350	20.060.000
		TOPLAM	170.002.350	170.000.000

Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre taşınmazın Toplam yasal – mevcut değeri: yaklaşık **170.000.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

4.10 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki mevcut yapı 5-D yapı sınıfına göre inşa edildiği ve yapı durum esas alınarak yıpranma payı oranı %35 olarak belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliği göre 5 -D yapı sınıfının birim maliyeti 16.950TL/m2 dir.

Buna Göre Taşınmazın Değeri;

Arsa Değeri = 378.50m2 * 385.000TL/m2 =~ 145.750.000-TL. dir

Yapı Değeri = 2016m2 *16.950-TL/m2* 0,65 yıpranma payı=~ 22.250.000 TL. dir.

Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri = ~168.000.000 TL dir.

4.11- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

PROJE DEĞERLENDİRMESİ;

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin imar durumu Geleneksel Ticaret Alanı niteliklidir. Taşınmaz tescilli Eski Eser olduğu için yapılaşma koşulları bilinmediğinden Proje Geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

PROJE HESAPLAMASI;

Değerleme konusu taşınmaz tescilli Eski Eser olduğu için yapılaşma koşulları bilinmediğinden Proje Geliştirme yapılmamıştır.

4.12- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede zemin kat dükkanın kira çarpanı 570-TL/m²-ay, bodrum katın kira çarpanı 75 TL/m²-ay diğer katları ofis nitelikli taşınmazların aylık kira çarpanının 190-300-TL/m²-ay aralığında değiştiği kanaatine varılmıştır. Bu bilgilere göre taşınmazların değeri;

398 ADA 12 PARSEL NAKİT AKIŞ YAKLAŞIM YÖNTEMİ				
KATLAR	KAT m2	TL/m2 KİRA	KİRA TL/AY	KİRA TL/YIL
BODRUM KAT	378	75	28.350	340.200
ZEMİN KAT	378	570	215.460	2.585.520
1.KAT	315	300	94.500	1.134.000
2.KAT	315	250	78.750	945.000
3.KAT	315	190	59.850	718.200
4. KAT	315	210	66.150	793.800
		TOPLAM	543.060	6.516.720
25 YIL TOPLAMI (TL)			162.918.000	

Taşınmazın Toplam Yıllık Kira Getirisi = 543.060TL/ay * 12 ay ~6.516.720 TL/yıl +Stopajdır. Brüt kira gelirine göre taşınmazın bir bütün halinde değeri 25 yılda amorti edebileceği düşünülürse, Buna Göre;

Gelir Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri = ~6.516.720 TL/yıl * 25 yıl = ~**162.918.000-TL.** dir.

Gelir Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Toplam Değeri =~ **163.000.000 -TL.** dir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar, aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	398 ADA 12 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
PİYASA YAKLAŞIM DEĞERİ	170.000.000-TL
MALİYET OLUŞUMLAR YÖNTEMİ	168.000.000-TL
NAKİT AKIŞLARI YAKLAŞIMI (VARSAYIMLARI) YÖNTEMİ	163.000.000-TL

TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ: - Farklı yöntemlerle bulunan değerlerinin birbirleriyle yakın ve tutarlı olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle Nihai değer olarak Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değer) Yaklaşımı, Maliyet Yöntemi ve Gelir yöntemi sonucu bulunan bu üç değer aritmetik ortalaması alınarak ulaşılmıştır.

Taşınmazın Nihai Değeri = $(170.000.000\text{TL} + 168.000.000\text{ TL} + 163.000.000\text{ TL}) / 3 = \sim 167.000.000\text{-TL}$. bedel takdir edilmiştir.

4.13- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak devir ve temlikini kısıtlayıcı etkenler bulunmamaktadır.

— Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.

4.14-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1-Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2-Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır.
- 3-Finansal olarak verimli olmalıdır.
- 4-Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Bölgesel analizde değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar koşullarına göre inşa edilecek yapının konut olarak kullanılması en etkin ve verimli kullanıma uygun olacağı kanaatindeyiz.

4.15-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir.

4.16-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunamamaktadır.

4.17- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmalarında, yukarıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değerine Esas standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Raporda Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımı, Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımı, Nakit Akım Yöntemi UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiş taşınmazlar ayrı ayrı analiz edilerek Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımı) Nakit akım yöntemi ve maliyet oluşumlar yöntemi kullanılmış, değerlemede bu 3 yöntemin ortalaması esas alınmıştır.

4.17.1-Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı “Altında Üç Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı” olarak belirtilmiştir. Bu sebeple mevcut GYO Tebliği'nin 22.maddesinin 1. fıkrası (a) Değişik: RG-9/10/2020-31269) bendinde Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) 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. “

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Bu bilgiler kapsamında, taşınmazın yapı kullanma izninin alınmış olması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması sayesinde mevcut kullanımıyla GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

4.18- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ			
Taşınmazın Ana Özellikleri;			
HİSSE DURUMU	: ☒ TAM	☐ HİSSELİ	
TAKYİDAT DURUMU	: ☐ İPOTEK	☐ HACİZ	☐ ŞERH ☐ DİĞER
Değerleme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.			
Değerlemede Kullanılan Yöntem			
Piyasa Değeri (Varsayımları) Yaklaşım ve Maliyet Yöntemi ve bilgi amaçlı olarak İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi verileri kullanılmıştır.			
Değerleme Uzmanının Kanaati			
☒ SATILABİLİR	☐ ALICISI AZ/ÖZEL	☐ SATIŞI ZOR	☐ SATILAMAZ

4.19- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:

Rapor konusu taşınmazın değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu mimari özellikleri, inşaat kalitesi, yıpranma durumu, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve değerlendirme konusu taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önüne alınarak Mülkiyetinin tamamı ZİRAAT GYO A.Ş. 'ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi 398 ada 12 parselde kayıtlı ve Ana Taşınmaz Niteliği 'Altında Üç Mağazası olan Kagir Vitali Hanı' olarak kayıtlı taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında;

KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Arsa Değeri 145.750.000TL
(YÜZKIRKBEŞMİLYONEDİYÜZELLİBİNTÜRK LİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV (Katma Değer Vergisi) Dahil Arsa Değeri 145.750.000 TL * 1,08 = 157.410.000 TL
(YÜZELLİYEDİMİLYONDÖRTYÜZONBİNTÜRK LİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Yasal ve Mevcut Durum Değeri 167.000.000TL
(YÜZALTMİŞYEDİMİLYONTÜRK LİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV (Katma Değer Vergisi) Dahil Yasal ve Mevcut Durum Değeri (167.000.000,00 -TL x 1,18= 197.060.000,00 TL. (Yalnız-YÜZDOKSANYEDİMİLYONALTMIŞBİNTÜRK LİRASI) dir.

(*) 11.04.2023 tarihi itibarıyla Merkez Bankası Efektif Satış Kuru üzerinden yaklaşık

TL	USD	EURO
167.000.000	8.641.432,30	7.924.569,49

1,-USD = 19.3255 TL, 1,-EUR = 21.0737 TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. İşbu rapor, ZİRAAT GYO nin talebi üzerine bir adet orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 12.04.2023

Saygılarımızla

Şaduman USLUOĞLU Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403953)	Ufuk ŞAHİN Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)
--	--	---