

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

## Ticari Bina Değerleme Raporu

**27.12.2022**

Yenidoğan Mah. Abdi İpekçi Cad., No:10, D:10A, 1, 2, 3, 4 Bayrampaşa/İSTANBUL



**Takdim** :

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Osmanoğlu Mah. Rıhtım Cad. Ziraat Bankası Blok No:4  
Kadıköy/ İSTANBUL

**Hazırlayan** :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.  
Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33  
Maltepe / İSTANBUL

27.12.2022

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**

**Konu:** İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi'nde (Tapunun Topçular Mahallesi) konumlu "7 Katlı Beonarme Bina ve Arsa" nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi'nde (Tapunun Topçular Mahallesi) konumlu 473 Ada 58 Parselde yer alan "7 Katlı Beonarme Bina ve Arsa" nitelikli taşınmaz için şirketimiz tarafından 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 hazırlanmış olan değerleme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Ahmet ARSLAN

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                       |                                                                                                                       |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Talep Eden Müşteri                    | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı                                                                                  |
| Hazırlayan Şirket                     | Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.                                                                      |
| Raporun Tarih ve Rapor Numarası       | 27.12.2022 / 058                                                                                                      |
| Rapor Türü                            | Adil Piyasa Değer Tespiti                                                                                             |
| İncelemenin Yapıldığı Tarih           | 05.12.2022                                                                                                            |
| Değerlemesi Yapılan Mülk              | Ticari Bina                                                                                                           |
| Gayrimenkulün Adresi                  | Yenidoğan Mah. Abdi İpekçi Cad., No:10,<br>D:10A, 1, 2, 3, 4 Bayrampaşa/İSTANBUL                                      |
| Hukuki Tanımı                         | 7 Katlı Betonarme Bina ve Arsa                                                                                        |
| Mal Sahibi                            | TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. (251/379)<br>ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ<br>(128/379) |
| Mevcut Kullanımı                      | Ticari Bina                                                                                                           |
| Mevcut Kullanıcı                      | Halihazırda Boş Konumdadır.                                                                                           |
| İmar Durumu                           | Ticaret Alanı                                                                                                         |
| Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı | 388,23 m <sup>2</sup>                                                                                                 |
| Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı | 2182 m <sup>2</sup>                                                                                                   |
| Kullanılan Değerleme Yaklaşımları     | Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı,<br>Proje Geliştirme Yöntemi                                                            |
| Adil Piyasa Değeri                    | 13.396.602 TL +KDV (ZİRAAT GYO 128/379 HİSSESİ)<br>39.666.500 TL + KDV (TOPLAM DEĞER)                                 |
| Raporu Hazırlayan                     | Akın Fırat MÜRSEL Değerleme Uzmanı<br>Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı<br>Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı       |

**Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname**

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözet en yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

## DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

### Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

***Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.***

***Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.***

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....                                                                                                                                                                                        | 8  |
| 1.1 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı .....                                                                                                                                          | 9  |
| 1.2 Raporun, Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....                                                                                                                  | 9  |
| 1.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerdeki Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                              | 9  |
| 1.4 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....                                                                                                                                                                  | 9  |
| 2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR .....                                                                                                                                                                                          | 10 |
| 2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı .....                                                                                                                                                                             | 10 |
| 2.2. Değerin Tanımı .....                                                                                                                                                                                                         | 10 |
| 2.2.1. Piyasa Değeri .....                                                                                                                                                                                                        | 10 |
| 2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları .....                                                                                                                                                                                          | 10 |
| 2.4. İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                                           | 10 |
| 3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI .....                                                                                                                                                                              | 11 |
| 3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri .....                                                                                                                                                               | 11 |
| 3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler .....                                                                                                                                                                                            | 15 |
| 3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....                                                                                                                                                                                     | 15 |
| 3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç .....                                                                                                                                                 | 16 |
| 3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler .....                                      | 17 |
| 3.5. Taşınmazın Tanıtılması .....                                                                                                                                                                                                 | 17 |
| 3.5.1. Ulaşım Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                   | 17 |
| 3.5.2. Fiziksel Özellikler .....                                                                                                                                                                                                  | 19 |
| 3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı: .....                                                   | 20 |
| 3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi: ..... | 20 |
| 4. PİYASA ARAŞTIRMASI .....                                                                                                                                                                                                       | 21 |
| 4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması .....                                                                                                                                                                                         | 21 |
| 4.2. Satılık Ofis Emsalleri .....                                                                                                                                                                                                 | 23 |
| 4.3. Satılık Dükkan Emsalleri .....                                                                                                                                                                                               | 24 |
| 5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR .....                                                                                                                                                                                                 | 25 |
| 5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....                                                                                                                                                                                           | 25 |
| 5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri; .....                                                                                    | 25 |
| 5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler .....                                                                                                                                                                | 25 |
| 5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler .....                                                                                                                                                                           | 25 |
| 5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                              | 25 |
| 5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                          | 25 |
| 5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                  | 25 |
| 5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi .....                                                                                                                                                                           | 25 |
| 5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi .....                                                                                                                                                         | 25 |
| 5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....                                                                                                     | 26 |
| 5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                  | 26 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi .....                                                                                                                                                                                   | 26 |
| 5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri .....                                                                                                                                                                                                                           | 26 |
| 5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....                                                                                                                                                                                                   | 26 |
| 5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....                                                                                                                                                               | 27 |
| 5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....                                                                                                                                                                                                                                 | 28 |
| 5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                                                  | 28 |
| 5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....                                                                                                                                                                                                                                    | 28 |
| 5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....                                                                                                                                         | 28 |
| 5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, .....                                                                                                                                                                                   | 28 |
| 5.4.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                                   | 28 |
| 5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                                    | 28 |
| 5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi: .....   | 28 |
| 5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                                  | 28 |
| 5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ..... | 29 |
| 5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi: .....           | 29 |
| 5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                  | 29 |
| 6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....                                                                                                                                                                                                                                | 30 |
| 7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 32 |
| 8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER .....                                                                                                                                                                                                                           | 49 |



## 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 02.12.2022 tarihli 1 no.lu ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 27.12.2022 tarihli, 058 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### Şirket Bilgileri

**Unvanı** : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
**Adres** : Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33  
Maltepe / İSTANBUL

### İrtibat Bilgileri

**Telefon** : 0216 369 96 69 pbx  
**Fax** : 0216 369 97 71  
**Web** : [www.dengedegerleme.com](http://www.dengedegerleme.com)

### Müşteri Bilgileri

**Unvanı** : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
**Adres** : Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası Blok No: 4,  
Kadıköy / İstanbul

### Ortaklık Yapısı;

|                          |                                    |               |
|--------------------------|------------------------------------|---------------|
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş. | A Grubu - Tutar: 714.219.129 TL.   | Oranı: %15,22 |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş. | B Grubu - Tutar: 3.090.371.040 TL. | Oranı: %65,84 |
| Fiili Dolaşımdaki Pay    | B Grubu - Tutar: 889.029.831 TL.   | Oranı: %18,94 |

### İrtibat Bilgileri

**Telefon** : (0216) 369 77 72-73  
**Web** : <https://www.ziraatgyo.com.tr>

### 1.1 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Akın Fırat MÜRSEL ve Gürkan KURTOĞLU tarafından 05.12.2022 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 26.12.2022 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 27.12.2022 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet ARSLAN tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### 1.2 Raporun, Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde 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 hazırlanmıştır.

### 1.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerdeki Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

| DENGEL DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------|
| RAPOR NO                                                      | 041           |
| RAPOR TARİHİ                                                  | 15.10.2019    |
| GAYRİMENKUL DEĞERİ                                            | 16.555.000 TL |

### 1.4 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi Yenidoğan Mahallesi (Tapunun Topçular Mahallesi) 473 ada 58 parseldeki taşınmazın değerleme çalışması olup, değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Bu rapor Sermaye Piyasası resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

## 2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

### 2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi'nde (Tapunun Topçular Mahallesi), konumlu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihi itibarıyla adil piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

### 2.2. Değerin Tanımı

#### 2.2.1. Piyasa Değeri

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

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

### 2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### 2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi'nde (Tapunun Topçular Mahallesi), konumlu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihi itibarıyla adil piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın "Piyasa Değeri" takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

### 3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

#### 3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

##### 3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda

Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir. İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir.

İstanbul, Türkiye'nin Marmara Bölgesinde 5.196 km<sup>2</sup> izdüşüm alana (5.461 km<sup>2</sup> gerçek alan) sahiptir. Doğuda Kocaeli, Batıda Tekirdağ ve Kırklareli'ne komşu olan İstanbul'un Kuzeyi Karadeniz, Güneyi Marmara Denizi ve Haliç ile çevrilidir. Bugünkü İstanbul'un büyük kesimi Avrupa yakasında, diğer kesimi ise Asya yakasındadır. İstanbul, kara ve denizler arasında önemli bir geçit yerindedir.

Şehrin bugün itibari ile 39 ilçesi vardır.

##### 3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Esenyurt, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

| İlçe         | Nüfus   | İlçe        | Nüfus   | İlçe          | Nüfus   | İlçe          | Nüfus             |
|--------------|---------|-------------|---------|---------------|---------|---------------|-------------------|
| Adalar       | 16.372  | Beykoz      | 248.595 | Gaziosmanpaşa | 493.096 | Silivri       | 209.014           |
| Arnavutköy   | 312.023 | Beylikdüzü  | 398.122 | Güngören      | 283.083 | Sultanbeyli   | 349.485           |
| Ataşehir     | 427.217 | Beyoğlu     | 233.322 | Kadıköy       | 485.233 | Sultangazi    | 543.380           |
| Avcılar      | 457.981 | Büyüçekmece | 269.160 | Kâğıthane     | 454.550 | Şile          | 41.627            |
| Bağcılar     | 744.351 | Çatalca     | 76.131  | Kartal        | 480.738 | Şişli         | 284.294           |
| Bahçelievler | 605.300 | Çekmeköy    | 288.585 | Küçükçekmece  | 805.930 | Tuzla         | 284.443           |
| Bakırköy     | 228.759 | Esenler     | 447.116 | Maltepe       | 525.566 | Ümraniye      | 726.758           |
| Başakşehir   | 503.243 | Esenyurt    | 978.489 | Pendik        | 741.895 | Üsküdar       | 525.395           |
| Bayrampaşa   | 274.884 | Eyüpsultan  | 417.360 | Sancaktepe    | 474.668 | Zeytinburnu   | 293.839           |
| Beşiktaş     | 178.938 | Fatih       | 382.990 | Sarıyer       | 349.968 | <b>Toplam</b> | <b>15.840.900</b> |

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2021)

### 3.1.1.2. Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri,

kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2' lik kısmını oluşturur.

### 3.1.1.3. Sektörel Veriler

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

#### Ticaret ve Sanayi

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul ili Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

#### Tarım ve Hayvancılık

İstanbul ili, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul ili üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır.

Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır.

Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

### **Ormancılık ve Madencilik**

İstanbul ili genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür. İstanbul ili genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklüdür. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri ilin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. İlin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul ilinin pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayi gelişmiştir.

### **Turizm**

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazıları ile gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır. Böylelikle, İstanbul'un geçirdiği kültürel, sanatsal, jeolojik değişim ve kent arkeolojisi hakkında yeni bir dönem açılmıştır. Yunanlılar, bugün İstanbul'un üzerinde yer aldığı coğrafya üzerinde, M.Ö. 700'de Bizantium şehrini kurmuştur. Bu şehir, Konstantinopolis adıyla Roma ve Doğu Roma İmparatorluklarının başkenti olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden



İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusudur". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

**İSTANBUL'A GİRİŞ YAPAN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI**

|                | TÜRKİYE    |            |            |               | İSTANBUL  |           |            |               |
|----------------|------------|------------|------------|---------------|-----------|-----------|------------|---------------|
|                | YILLAR     |            |            | DEĞİŞİM ORANI | YILLAR    |           |            | DEĞİŞİM ORANI |
| AYLAR          | 2020       | 2021       | 2022       | 2022/2021 (%) | 2020      | 2021      | 2022       | 2022/2021 (%) |
| OCAK           | 1.787.435  | 509.787    | 1.281.666  | 151,41        | 1.017.034 | 334.825   | 791.578    | 136,42        |
| ŞUBAT          | 1.733.112  | 537.976    | 1.541.393  | 186,52        | 962.151   | 350.913   | 956.482    | 172,57        |
| MART           | 718.097    | 905.323    | 2.079.565  | 129,70        | 374.101   | 545.608   | 1.156.400  | 111,95        |
| NİSAN          | 24.238     | 790.687    | 2.574.423  | 225,59        | 960       | 419.686   | 977.888    | 133,00        |
| MAYIS          | 29.829     | 936.282    | 3.873.212  | 313,68        | 847       | 384.630   | 1.402.366  | 264,60        |
| HAZİRAN        | 214.768    | 2.047.596  | 5.014.821  | 144,91        | 66.725    | 684.621   | 1.470.586  | 114,80        |
| TEMMUZ         | 932.927    | 4.360.952  | 6.665.129  | 52,84         | 301.930   | 1.130.999 | 1.759.506  | 55,57         |
| AĞUSTOS        | 1.814.701  | 3.982.168  | 6.304.443  | 58,32         | 436.198   | 1.002.722 | 1.665.983  | 66,15         |
| EYLÜL          | 2.203.482  | 3.513.453  |            |               | 460.670   | 975.916   |            |               |
| EKİM           | 1.742.303  | 3.471.540  |            |               | 533.405   | 1.152.771 |            |               |
| KASIM          | 833.991    | 1.763.982  |            |               | 439.920   | 997.620   |            |               |
| ARALIK         | 699.330    | 1.892.520  |            |               | 408.040   | 1.044.693 |            |               |
| TOPLAM         | 12.734.213 | 24.712.266 |            |               | 5.001.981 | 9.025.004 |            |               |
| 8 AYLIK TOPLAM | 7.255.107  | 14.070.771 | 29.334.652 | 108,48        | 3.159.946 | 4.854.004 | 10.180.789 | 109,74        |

Kaynak: İstanbul İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü Turizm İstatistikleri Raporu (Ağustos 2022)

### 3.1.2. Bayrampaşa İlçesi Genel Veriler



Bayrampaşa, (1978'e kadar Sağmalcılar) İstanbul'un bir ilçesidir. Kuzeyde Gaziosmanpaşa, doğuda Eyüpsultan, güneyde Zeytinburnu, batıda Esenler ile çevrilidir. 1970 yılında İstanbul nüfusunun %4,11'ini oluşturan Bayrampaşa, 2000 yılında %2,44'lük bir paya sahiptir. Bayrampaşa ilçesi, nüfus yoğunluğu açısından, yıllara göre artan değerlere sahiptir. İstanbul'un en yüksek yoğunluk değerine sahip ilçelerinden birisidir. 1970 yılında yoğunluğu 130 ki/ha iken 2000 yılında

259 ki/ha yoğunluk değerine ulaşmıştır. 1970 öncesi tarıma dayanan bir ekonomisi olan Bayrampaşa, 1970 sonrası hızlı kentleşme ve yoğun göç sonucunda ekonomisi sanayi ve ticaret ağırlıklı bir ilçe oldu. İlçede yaşayanların bir kısmı ilçe dışında çalışırken, bir kısmı da esnafılık yapmakta ve sanayi kuruluşlarında çalışmaktadır. Ağır bir sanayisi olmayan Bayrampaşa'da, sanayi, yedek parça, otomobil tamiri, kalıpcılık, elektrik elektronik parça üretimi, hırdavat alet üretimi, plastik döküm, soğuk demir işleme, talaşlı üretim, tekstil gibi alanlara yönelmiştir. Tarımsal alan yoktur.

### 3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler

#### 3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

| TAPU KAYITLARI    |   |                                                                                                                    |                      |   |                               |
|-------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---|-------------------------------|
| İL                | : | İSTANBUL                                                                                                           | ADA                  | : | 473                           |
| İLÇE              | : | BAYRAMPAŞA                                                                                                         | PARSEL               | : | 58                            |
| MAHALLE / KÖY ADI | : | TOPÇULAR                                                                                                           | YÜZÖLÇÜM             | : | 388,23                        |
| MEVKİİ            | : |                                                                                                                    | ANA TAŞINMAZ NİTELİK | : | 7 KATLI BEONARME BINA VE ARSA |
| MALİK             | : | TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. (251/379)<br>ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (128/379) |                      |   |                               |

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

#### 3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

26.12.2022 tarihinde müşteri tarafından temin edilen ve tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu parseller üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

| TÜRÜ  | AÇIKLAMA                                                                                                                                                                                                                                          | TARİH      | YEV. NO |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.                                                                                                                                                                                                       | 20.12.2021 | 23431   |
| Beyan | Diğer (Konusu: T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.01/06/2020 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan işbu taşınmazın tamamının ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır. ) | 1.06.2020  | 6114    |

Tablo 3: Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Gayrimenkul ile ilgili devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.



### 3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

26.12.2022 tarihinde müşteri tarafından temin edilen ve tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu taşınmazın son 3 yıl içerisinde 128/379 hissesinin ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine satış işlemi gördüğü, ayrıca taşınmazın 9 adet bağımsız bölümden 16.06.2022 tarihinde tevhid işlemi görerek bağımsız bölüm niteliklerini kaybettiği ve ana taşınmaz haline geldiği tespit edilmiştir.

### 3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

#### ✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, 19.10.2022 tarihinde Bayrampaşa Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 21.11.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planında, bitişik nizam, Hmaks: 18.50 m (6 kat), yapılaşma şartlarında Ticaret alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Parselin yoldan 20 m<sup>2</sup> satın alması olduğu bilgisi alınmıştır. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.



Görsel 1: Gayrimenkulün İmar Planı

#### ✓ Yapı Ruhsatı, Proje ve Yapı Kullanma İzin Bilgileri İle Birlikte Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, bina bazında ve ünite bazında taşınmazın yerinin doğruluğu Bayrampaşa Tapu Müdürlüğü'nde ve Belediyesinde mevcut 31.12.1986 tarih 12954 sayılı uygulama projesine esas 01.10.2017 tarih ve 2017/12367 sayılı Mimari Kat İrtifak Projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Değerlemeye konu ünitelerin projesinde planlanan konumda ve projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Bina 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapı ilan edilmiş olması sebebiyle yıkılacak olmasından dolayı yapılan gözlem dikkate alınmamıştır.

Binanın 10.04.1978 tarih ve 11/9 sayılı "ilk yapı ruhsatı", 13.07.1987 tarih ve 15/19 sayılı "kat ilave yapı ruhsatı" ile 21.11.1989 tarih 10387 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.

NOT: Taşınmazların imar arşiv dosyasında ve dijital sistemde kayıtlı 26.12.2018 tarih A731J4NJ sayılı Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Yapı Kayıt Belgesinin, 1 nolu bağımsız bölüm ve 1075 m<sup>2</sup> kapalı alan için düzenlendiği görülmüştür.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapı 29.06.2001 tarihinden önce inşa edildiğinden dolayı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

✓ **Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi:**

Değerleme konusu binaya ait 21.12.2020 tarihinde düzenlenmiş M293420064CC1 numaralı E sınıfı enerji kimlik belgesi mevcuttur.

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

Bu madde kapsamında sözleşme bulunmamaktadır.

**3.5. Taşınmazın Tanıtılması**

**3.5.1. Ulaşım Özellikleri**

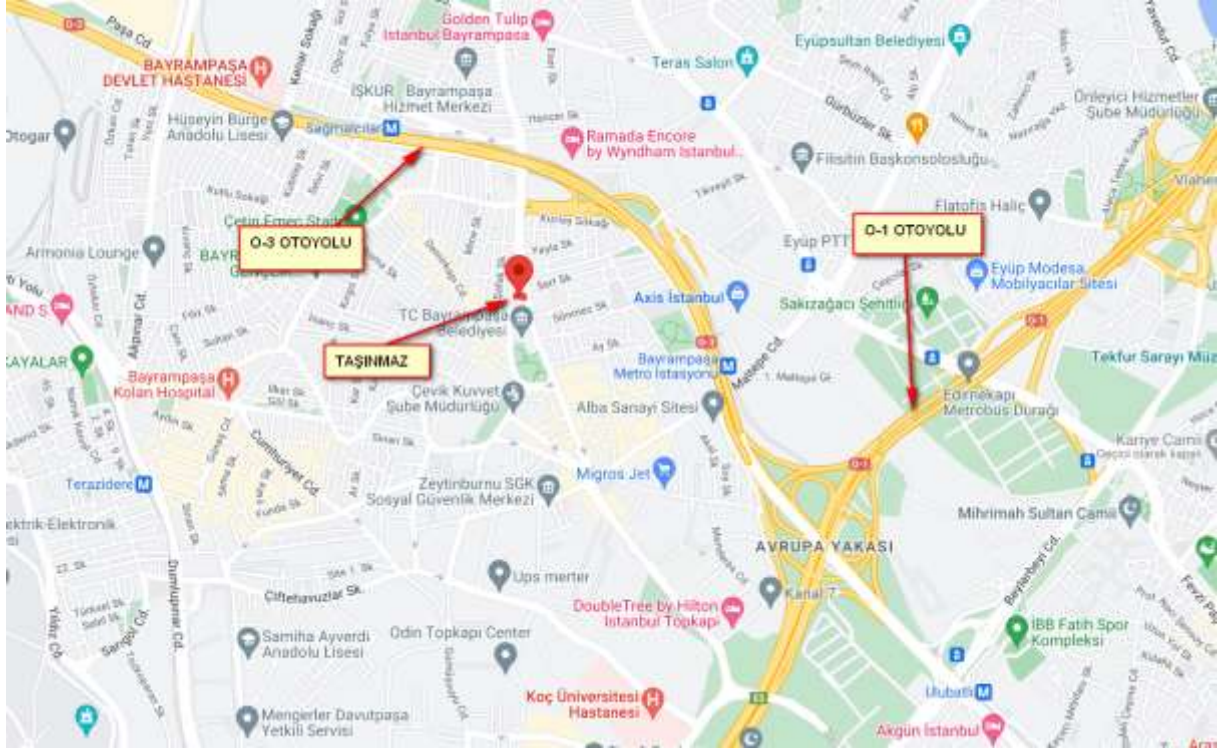
Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. 1. ve 2. köprü bağlantı yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkul 473 ada 58 parsel olan erişim O-3 Otoyolu Sağmalcılar Kavşağı'ndan Abdi İpekçi Caddesi'ne dönmek suretiyle sağlanmaktadır.



Harita 1: Mülkün İstanbul ölçeğindeki konumu

Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Bölge ticaret + konut olarak gelişmiş olup, genellikle orta ve altı düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmektedir.



Harita 2: Mülkün konumu

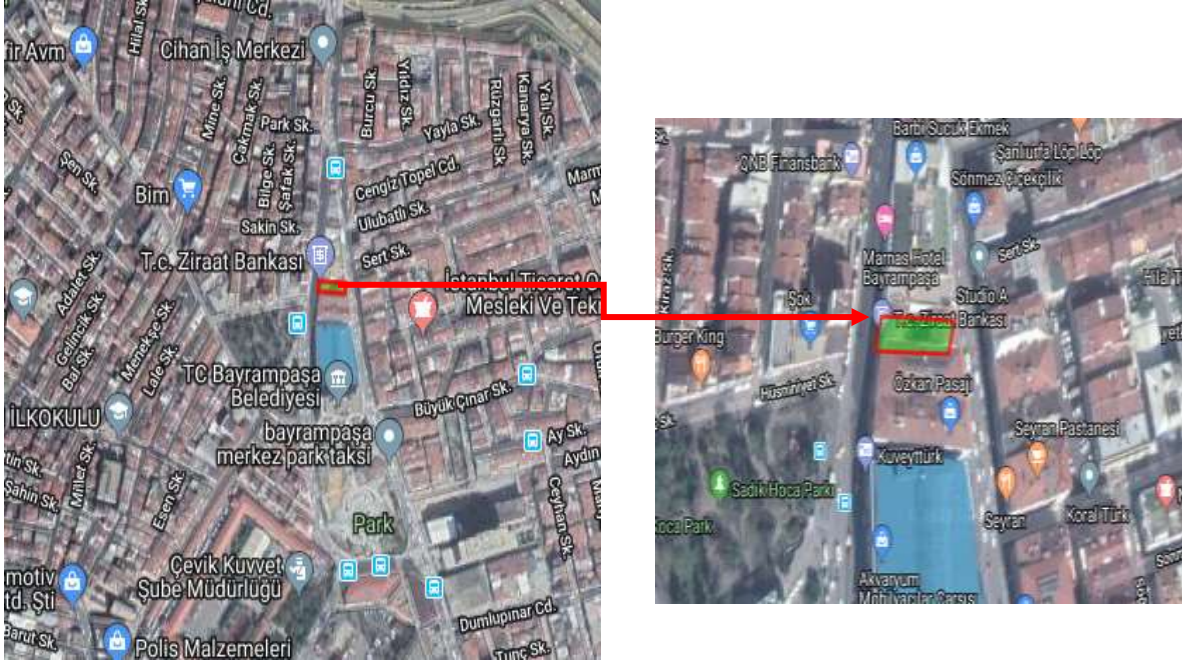
Değerlemeye konu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan O-1 ve O-3 Otoyolları'na yakın konumlu olup, yakın çevresinde Bayrampaşa Belediyesi, Bayrampaşa Kaymakamlığı, Axis AVM, Sadık Hoca Parkı, Hoca Hayri Efendi Merkez Cami yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

| Önemli Merkezler            |   | Mesafe (km.) |
|-----------------------------|---|--------------|
| D-100 Karayolu              | : | 2,0          |
| 15 Temmuz Şehitleri Köprüsü | : | 13,00        |
| Avrasya Tüneli              | : | 9,00         |
| O-3 Karayolu                | : | 0,40         |

Tablo 4: Önemli Merkezlere Mesafe





Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

### 3.5.2. Fiziksel Özellikler

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bina; 388,23 m<sup>2</sup> alanlı arsası üzerinde, bitişik nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, bodrum kat + zemin + 5 normal kat olarak inşa edilmiştir.

Binanın, bodrum + zemin + 1.normal katında 1 adet işyeri, diğer normal katlarında 2 şer adet mesken, olacak şekilde binada toplam 9 adet ünite bulunmaktadır. Bina kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, ana giriş bölümünde duvarları saten boyalıdır. Asansörün mevcut olmadığı binanın, dış cephesi akrilik boyalıdır. Kapalı/Açık otopark imkânı bulunmayan binada, merkezi sistem ısıtma-soğutma tesisatı, havalandırma tesisatı, yangın alarm tesisatları bulunmaktadır. Binanın, Abdi İpekçi Caddesinde zemin kattan lojman girişi ve banka girişi bulunmakta olup Numunebağ Caddesinde bodrum katında lojman girişi bulunmaktadır.

Taşınmazın bodrum, zemin ve 1. katı 378 er m<sup>2</sup>, diğer normal katlar 262 şer m<sup>2</sup> olacak şekilde yapı toplam 2182 m<sup>2</sup> alanlıdır. Binada kat irtifakı kurulu olmayıp binanın genel olarak yıpranmış ve bakımsız olduğu, zemin kat işyerinde kolonlarda aşınmalar olduğu tespit edilmiş olup, tapu kayıtlarından yapılan tespitte 20.12.2021 tarihinde taşınmaz 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. Bu sebeple yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

| KAT NO   | KAT ALANI | ÜNİTE NO | YASAL ALAN<br>(m <sup>2</sup> ) | MEVCUT ALAN<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----------|-----------|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1.BODRUM | 378       | 1        | 359,00                          | 359,00                           |
| ZEMİN    | 378       |          | 330,00                          | 330,00                           |
| 1.NORMAL | 378       |          | 330,00                          | 330,00                           |
| 2.NORMAL | 262       | 2        | 102,00                          | 102,00                           |
| 2.NORMAL |           | 3        | 99,00                           | 99,00                            |
| 3.NORMAL | 262       | 4        | 102,00                          | 102,00                           |
| 3.NORMAL |           | 5        | 117,00                          | 117,00                           |
| 4.NORMAL | 262       | 6        | 102,00                          | 102,00                           |
| 4.NORMAL |           | 7        | 117,00                          | 117,00                           |
| 5.NORMAL | 262       | 8        | 102,00                          | 102,00                           |
| 5.NORMAL |           | 9        | 117,00                          | 117,00                           |
| 2.182,00 |           |          | 1.877,00                        | 1.877,00                         |

Tablo 5: Brüt Yasal Alan ve Özellikleri

**3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:**

Yeniden ruhsat almasını gerektiren bir durum bulunmaktadır.

**3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:**

Değerleme tarihinde mevcutta yapının kullanılmadığı görülmüştür.

#### 4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün mevcut kullanımı ve çevre özellikleri dikkate alınarak benzer nitelikte emsaller aşağıda yer alan krokide ve tablolarda belirtilmiş, gerekli indirgemelerle ortalama birim değere ulaşılmıştır.



Görsel 2: Emsal Haritası

##### 4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması

###### Emsal 1: Turyap emlak 532 376 02 39

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede (5 ada 3 parsel) benzer konumda, aynı imarlı olan, 126 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli pazarlıklı olarak 17.500.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden % 10a kadar olacağı tahmin edilmektedir. Emsal köşe konumlu olması dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi -%15 kabul edilmiştir.

###### Emsal 2: Sahibinden 531 712 95 95

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede (420 ada 1050 parsel ) benzer konumda, Emsal:1,50 Sağlık tesisi imarlı olan, 734 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli pazarlıklı olarak 60.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden % 10 a kadar olacağı tahmin edilmektedir. Emsal konumu ve yapılaşma şartları dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +%40 kabul edilmiştir.



**Emsal 3: Sahibinden 532 202 50 05**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede (429 ada 272 parsel ) benzer konumda, bitişik nizam 4 kat ticaret imarlı olan, 130 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli pazarlıklı olarak 12.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden % 10 a kadar olacağı tahmin edilmektedir. Emsal konumu ve yapılaşma şartları dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +%25 kabul edilmiştir.

**Emsal 4: Sahibinden 532 357 27 56**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede (440 ada 338 parsel ) benzer konumda, eş imarlı olan, 160 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, halihazırda üzerinde 15 yıllık 1600 m<sup>2</sup> alanlı hastane binası bulunan taşınmaz pazarlıklı olarak 60.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede şimdiye kadar en yüksek 40.000.000 TL teklif aldığı belirtilmiştir. Bu sebeple pazarlık payı yüksek tutulmuştur. Taşınmazın üzerindeki yapının maliyeti dikkate alınarak arsa değeri hesaplanmış, alttaki tabloda gösterilmiştir. Emsal köşe konumlu olması dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +%30 kabul edilmiştir.

**Emsal 5: Sahibinden 532 202 50 05**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konumda, bitişik nizam 4 kat ticaret imarlı olan, 150 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli geçtiğimiz ay 13.000.000.-TL bedelle satılmıştır. Emsal konumu ve yapılaşma şartları dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +%20 kabul edilmiştir.

| EMSAL NO | NİTELİK | TOPLAM ALAN        | TALEP EDİLEN FİYAT | İSKONTO | TAHMINİ SATIŞ FİYATI | BİRİM FİYAT   | ŞEREFIYE | DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT |
|----------|---------|--------------------|--------------------|---------|----------------------|---------------|----------|-------------------------|
| 1        | ARSA    | 126 m <sup>2</sup> | 17.500.000,00 TL   | 10%     | 15.750.000,00 TL     | 125.000,00 TL | 15%      | 106.250 TL              |
| 2        | ARSA    | 734 m <sup>2</sup> | 60.000.000,00 TL   | 10%     | 54.000.000,00 TL     | 73.569,48 TL  | -40%     | 102.997 TL              |
| 3        | ARSA    | 130 m <sup>2</sup> | 12.000.000,00 TL   | 10%     | 10.800.000,00 TL     | 83.076,92 TL  | -25%     | 103.846 TL              |
| 4        | ARSA    | 160 m <sup>2</sup> | 23.400.000,00 TL   | 0%      | 23.400.000,00 TL     | 146.250,00 TL | 30%      | 102.375 TL              |
| 5        | ARSA    | 150 m <sup>2</sup> | 13.000.000,00 TL   | 0%      | 13.000.000,00 TL     | 86.666,67 TL  | -20%     | 104.000 TL              |
| ORTALAMA |         |                    |                    |         |                      |               |          | 103.894 TL              |

Tablo 6: Emsal Denkleştirme Tablosu

|                                  |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| EMSAL NO                         | 4                        |
| DURUM                            | SATILIK                  |
| NİTELİK                          | BİNA                     |
| TALEP EDİLEN FİYAT               | 60.000.000,00 TL         |
| TALEP EDİLEN FİYAT TL            | 60.000.000,00 TL         |
| PAZARLIK PAYI                    | 33%                      |
| GERÇEKÇİ FİYAT                   | 40.200.000,00 ₺          |
| ARSA ALANI                       | 160 m <sup>2</sup>       |
| BİNA ALANI                       | 1500 m <sup>2</sup>      |
| BİNA BİRİM FİYATI                | 4.500,00 TL              |
| BİNA DEĞERİ                      | 6.750.000,00 ₺           |
| ŞEREFIYE ( Mütahhit Karı ) ORANI | 25%                      |
| ŞEREFIYE ( Mütahhit Karı )       | 10.050.000,00 ₺          |
| ARSAYA DÜŞEN                     | 23.400.000,00 ₺          |
| ŞEREFIYELİ ARSA BİRİM FİYATI     | 102.375TL/m <sup>2</sup> |

Tablo 7: Bina Çıkartma Tablosu



#### 4.2. Satılık Ofis Emsalleri



Görsel 5: Emsal Haritası

##### **Emsal 1: Remax Emlak 533 155 05 05**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede 20 yıllık binanın 2. yer alan 45 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 40 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen ofis için 1.150.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Taşınmaz eski binada konumlu olup şerefiyesi +%35 kabul edilmiştir.

##### **Emsal 2: Historia Emlak 532 603 21 35**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Numunebağı Caddesi'ne cephe Fatih İş Merkezi'nde 40 yıllık binanın 5. katında yer alan 75 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 60 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen eşyalı ofis için 1.490.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Eşya değeri için ~100.000 TL minha edilmiştir. Taşınmaz eski binada ve iş merkezinde konumlu olup arsa payı düşük olması ve bina yaşı sebebiyle şerefiyesi +%65 kabul edilmiştir.

##### **Emsal 3: Remax Emlak 533 155 05 05**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede 25 yıllık binanın 3. yer alan 120 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 100 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen ofisin yakın zamanda 2.500.000 TL bedelle satıldığı bildirgi alınmıştır. Taşınmaz eski binada konumlu olup şerefiyesi +%40 kabul edilmiştir.

| EMSAL NO | NİTELİK | TOPLAM ETKİLİ      |                 | TALEP EDİLEN |                 | İSKONTO | TAHİMİNİ SATIŞ FİYATI | BİRİM FİYAT | ŞEREFİYE | DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT |
|----------|---------|--------------------|-----------------|--------------|-----------------|---------|-----------------------|-------------|----------|-------------------------|
|          |         | ALAN               | FİYAT           | FİYAT        | FİYAT           |         |                       |             |          |                         |
| 1        | OFİS    | 40 m <sup>2</sup>  | 1.150.000,00 TL | 10%          | 1.035.000,00 TL |         | 25.875,00 TL          | -35%        |          | 34.931 TL               |
| 2        | OFİS    | 60 m <sup>2</sup>  | 1.390.000,00 TL | 10%          | 1.251.000,00 TL |         | 20.850,00 TL          | -65%        |          | 34.403 TL               |
| 3        | OFİS    | 100 m <sup>2</sup> | 2.500.000,00 TL | 0%           | 2.500.000,00 TL |         | 25.000,00 TL          | -40%        |          | 35.000 TL               |
| ORTALAMA |         |                    |                 |              |                 |         |                       |             |          | 34.778 TL               |

#### 4.3. Satılık Dükkan Emsalleri



Görsel 5: Emsal Haritası

##### **Emsal 1: Gönül emlak 542 660 26 91**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede 40 yıllık binanın zemin katında yer alan 70 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 55 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen dükkan için 3.000.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Taşınmaz eski binada konumlu olup şerefiyesi +% 50 kabul edilmiştir.

##### **Emsal 2: Sahibinden 532 232 12 21**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede 15 yıllık binanın zemin katında yer alan 85 m<sup>2</sup> B.K+70 m<sup>2</sup> Z.K+ 50 m<sup>2</sup> A.K alanlı olduğu beyan edilen 70 m<sup>2</sup> B.K+60 m<sup>2</sup> Z.K+ 40 m<sup>2</sup> A.K alanlı olduğu düşünülen dükkan için 3.000.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Taşınmaz eski binada konumlu olup şerefiyesi +% 10 kabul edilmiştir. Emsalin asma kat etki oranı %40 bodrum kat etki oranı %25 dikkate alınmıştır. (Zemin kata indirgenmiş alan= 60 Z.K+(40 A.K \*0,4)+(70 B.K\*0,25) = 93,50 m<sup>2</sup>)

| TOPLAM ETKİLİ |         |                     |                    |         |                      |              |          |                         |
|---------------|---------|---------------------|--------------------|---------|----------------------|--------------|----------|-------------------------|
| EMSAL NO      | NİTELİK | ALAN                | TALEP EDİLEN FİYAT | İSKONTO | TAHMINİ SATIŞ FİYATI | BİRİM FİYAT  | ŞEREFEYE | DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT |
| 1             | DÜKKAN  | 55 m <sup>2</sup>   | 3.000.000,00 TL    | 10%     | 2.700.000,00 TL      | 49.090,91 TL | -50%     | 73.636 TL               |
| 2             | DÜKKAN  | 93,5 m <sup>2</sup> | 7.300.000,00 TL    | 10%     | 6.570.000,00 TL      | 70.267,38 TL | -10%     | 77.294 TL               |
| ORTALAMA      |         |                     |                    |         |                      |              |          | 75.465 TL               |

## 5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

### 5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

#### Olumlu Özellikler:

- Ulaşım Kolaylığı
- Bölgedeki ticari faaliyetin yoğun olması

#### Olumsuz Özellikler

- Riskli yapı olması.
- Bölgenin genel trafik ve otopark sorunu olması

### 5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;

Değerlemeye konu taşınmazlar, Bayrampaşa ilçesi ölçeğinde ticari yoğunluğun yüksek olduğu noktada bulunmakta olup, bu bölgeye yoğun bir dükkan ve ofis talebi mevcuttur. Bölge genelinde eski yapılar yer almakta olup, arsa üzerine yeni yapı yapılması durumunda bölgeye değer katacağı düşünülmektedir.

### 5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

#### 5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme çalışmalarında üç farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı", "Proje geliştirme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" dır.

##### 5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

##### 5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

##### 5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

### 5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır.

#### 5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsallerin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Gayrimenkulün değerlemesinde bölgede benzer tipteki gayrimenkullerin karşılaştırılıp, birim fiyata ulaşarak karşılaştırma yapmak amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı yapılmıştır.



Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması arsa için olarak yapılmıştır. Arsa birim fiyatı emsal karşılaştırma yönteminden 103.894 TL/m<sup>2</sup> bulunmuştur.

Buna göre arsa değeri;

$$388,23 \text{ m}^2 \times 103.894 \text{ TL/m}^2 = \sim \mathbf{40.335.000 \text{ TL}}$$
 olarak hesaplanmıştır.

#### **5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

Değerlemeye konu taşınmazın ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir caddeye cepheli olması, ofis kullanımının yoğun olduğu bir bölgede olması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır. Ancak konu taşınmazların kullanım alanlarının büyük olmasından dolayı şerefiye uygulanmıştır.

#### **5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı**

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde yer alan yapının riskli yapı inşa edilmiş olması ve yapının faydalı ömrünü tamamlamış olması dikkate alınarak yapı için değer takdir edilmemiştir.

#### **5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi**

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde yer alan yapının riskli yapı inşa edilmiş olması ve yapının faydalı ömrünü tamamlamış ve gelir getirmiyor olması dikkate alınarak gelir kapitalizasyonu yöntemi uygulanmamıştır.

#### **5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri**

Gayrimenkul riskli yapı ilan edilmiş olması sebebiyle kira getirebilir nitelikte olmaması nedeniyle kira hesaplanmamıştır.

#### **5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Bu değerlendirme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

Parsel üzerinde mevcut yapılaşma koşulları hesaplanmış, yaklaşık net arsa alanı ve emsal inşaat alanı hesaplanmıştır. Buna göre;

- Net Arsa Alanı: 388.23 m<sup>2</sup>, bitişik nizam 6 kat (Bodrum + zemin + 5 normal kat)  
Buna göre;
- Toplam Brüt İnşaat Alanı: 2.718 m<sup>2</sup>

Mevcut imar planına göre parselde inşa edilebilecek apartman tipi ticari bina projesinin etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir. Proje geliştirme tablosunda çevrede yeni inşa edilen ofis satışlarının birim fiyatı 34.778 TL/m<sup>2</sup> alınmış, dükkan satışlarının birim fiyatı 75.465 TL/m<sup>2</sup> alınmış ve proje inşaatının tamamlanması durumunda %21 değer artışı kabul edilmiş, inşaatın kat karşılığında 18 ayda, tamamlanarak satılacağı ve bölgede yapılan araştırmada genel olarak kat karşılığı oranının %50 olacağı görüş ve kanaatine varılarak hesaplama yapılmıştır. Proje geliştirmede yapı maliyeti taşınmazın konumu, maliyet artışı dikkate alınarak piyasa verilerine göre güncel yapı maliyeti 10.000 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Binada toplam 660 m<sup>2</sup> dükkan alanı hesaplanmış olup bu alanın 350 m<sup>2</sup> kısmı zemin katta 75.465 TL/m<sup>2</sup> olarak, 310 m<sup>2</sup> kısmı ise bodrum katta %25 etki oranı ile 18.866 TL/m<sup>2</sup> olarak dikkate alınmış ortalama birim fiyat 48.881 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.

| PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ                                                                        |                |                       |                     |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------|---------------|
|                                                                                                 | Brüt Alan (m²) |                       |                     |               |
| Brüt Arsa Alanı (m2)                                                                            | 388,23 m²      |                       |                     |               |
| Net Arsa Alanı (m2)                                                                             | 388,23 m²      |                       |                     |               |
| İmar planına göre Arsanın Lejantı                                                               |                |                       |                     |               |
| İnşaat Emsali ( KAKS )                                                                          | 7,00           |                       |                     |               |
| İnşa edilebilecek kapalı alan                                                                   | 2.718 m²       |                       |                     |               |
| Ortak alan (KAKS x %)                                                                           | 408 m²         |                       |                     | 15%           |
| Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan                                                          | 2.718 m²       |                       |                     |               |
|                                                                                                 |                |                       |                     |               |
|                                                                                                 | Brüt Alan (m²) | Birim Maliyet (TL/m²) | Maliyet             |               |
| Satılabilir alan maliyeti                                                                       | 2.310 m²       | 10.000 TL             | 23.099.685 TL       |               |
| Ortak alan maliyeti                                                                             | 408 m²         | 10.000 TL             | 4.076.415 TL        |               |
| TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ                                                                          | 2.718          | 10.000 TL/m²          | 27.176.100 TL       |               |
| Proje satış gelir***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***    |                |                       |                     |               |
|                                                                                                 | Brüt Alan (m²) | Değer artış katkısı   | Birim Fiyat (TL/m²) | Ciro          |
| İnşa edilebilecek konut alanı                                                                   | 1.650 m²       | 21%                   | 34.778 TL/m²        | 69.433.330 TL |
| İnşa edilebilecek işyeri alanı                                                                  | 660 m²         | 21%                   | 48.881 TL/m²        | 39.035.834 TL |
| PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ                                | OK             |                       | 108.469.164 TL      |               |
| Kat Karşılığı Hesabına Göre Arsa Değeri                                                         |                |                       |                     |               |
| Kat karşılığı oranı                                                                             | 50%            |                       |                     |               |
| Arsa Sahibine Kalan Ciro                                                                        | 54.234.582 TL  |                       |                     |               |
| Yıllık indirgeme oranı                                                                          | 21,00%         |                       |                     |               |
| Aylık indirgeme oranı                                                                           | 1,750%         |                       |                     |               |
| İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanması ve satış süresi                                             | 18,0 Ay        |                       |                     |               |
| İnşaatın 18 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer | 39.687.777 TL  |                       |                     |               |
| Arsa m² birim fiyatı Net Bugünkü Değeri                                                         | 102.227 TL     |                       |                     |               |
| Yuvarlatılmış arsa değeri                                                                       | 39.688.000 TL  |                       |                     |               |
| Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri                                                               |                |                       |                     |               |
| Yapı Maliyeti                                                                                   | 27.176.100 TL  |                       |                     |               |
| Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı                                                                   | 25%            |                       |                     |               |
| Yatırımcı Karı                                                                                  | 27.117.291 TL  |                       |                     |               |
| Yıllık indirgeme oranı                                                                          | 21,00%         |                       |                     |               |
| Aylık indirgeme oranı                                                                           | 1,750%         |                       |                     |               |
| İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği                                                        | 18,0 Ay        |                       |                     |               |
| İnşaatın 18 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer   | 39.644.742 TL  |                       |                     |               |
| Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri                                                      | 102.117 TL     |                       |                     |               |
| Yuvarlatılmış arsa değeri                                                                       | 39.645.000 TL  |                       |                     |               |
| Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri                                                      | 102.173 TL     |                       |                     |               |
| Yuvarlatılmış arsa değeri                                                                       | 39.666.500 TL  |                       |                     |               |

### 5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu parsel üzerinde mal sahibi/müteahhit tarafından geliştirilmiş herhangi bir projeye rastlanmamıştır.



#### 5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “**TİCARİ BİNA**” olduğu düşünülmektedir.

#### 5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme müstakil parsel için gerçekleştirilmiştir.

#### 5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

##### 5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için raporda yer alan farklı yöntemler kullanılmıştır. Nihai değer olarak proje geliştirme yöntemi esas alınmıştır.

##### 5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

Yapılan araştırmalarda temin edilen bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Resmi kurumlarda yapılan incelemede herhangi bir olumsuz duruma rastlanılmamıştır. Tüm izin ve belgeleri bulunmaktadır.

##### 5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Takyidat ve ipotekler ile ilgili tüm bilgiler raporun içerisinde verilmiş ve tarafımıza gönderilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

##### 5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

##### 5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Herhangi bir proje geliştirme bilgilerine rastlanılmamıştır.

**5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme, 473 ada 58 parsel için yapılmakta olup parsel üzerinde yer alan yapı değerlemede dikkate alınmamıştır. Parsel üzerinde yer alan yapının güçlendirilerek riskli yapı olmaktan çıkartılması veya yıkılarak yeni bir yapı inşa edilmesi durumunda bulunacak değer farklı olacaktır.

**5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:**

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

**5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” 22- r maddesi kapsamında “Arsa” olarak portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

## 6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi'nde (Tapunun Topçular Mahallesi) konumlu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

## DEĞER TABLOSU

| 473 ADA 58 PARSEL ADİL PİYASA DEĞERİ                   |         |                                       |                                  |                  |
|--------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| MALİK                                                  | HİSSE   | EMSAL KARŞILAŞTIRMA<br>YAKLAŞIMI (TL) | PROJE GELİŞTİRME<br>YÖNTEMİ (TL) | NİHAİ DEĞER (TL) |
| TÜRKİYE CUMHURİYETİ<br>ZİRAAT BANKASI A.Ş.             | 251/379 | ₺26.712.625                           | ₺26.269.898                      | ₺26.269.898      |
| ZİRAAT GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 128/379 | ₺13.622.375                           | ₺13.396.602                      | ₺13.396.602      |
| TOPLAM                                                 |         | ₺40.335.000                           | ₺39.666.500                      | ₺39.666.500      |

Tablo 8: Değer Uzlaştırma Tablosu

**UZMAN GÖRÜŞÜ:** Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

Nihai değer olarak proje geliştirme yöntemi esas alınmıştır.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge yapılaşma oranı yüksek arsa stoğu kısıtlı olması sebebiyle nihai değerde proje geliştirme yöntemi ile hesaplanan arsa değeri dikkate alınmış olup parsel üzerinde yer alan yapı 6306 sayılı kanun gereği riskli yapı ilan edilmiş olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Rapor tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin;

|                 |                                                                                      |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| KDV hariç       | 39.666.500 TL (Otuz Dokuz Milyon Altı Yüz Altmış Altı Bin Beş Yüz Türk Lirası)       |
| KDV dahil       | 42.839.820 TL (Kırk İki Milyon Sekiz Yüz Otuz Dokuz Bin Sekiz Yüz Yirmi Türk Lirası) |
| USD (KDV Hariç) | 2.118.190 USD (İki Milyon Yüz On Sekiz Bin Yüz Doksan Amerikan Doları)               |

\* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 26.12.2022: 1 USD = 18.7266 TL

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

28 Mart 2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 29 Mart 2022 tarihli ve 31793 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan kanun değişikliğine göre arsa/arazi nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %8 olarak dikkate alınmıştır.

Akın Fırat MÜRSEL  
Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:406285

Gürkan KURTOĞLU  
Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 407523

Ahmet ARSLAN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400376