



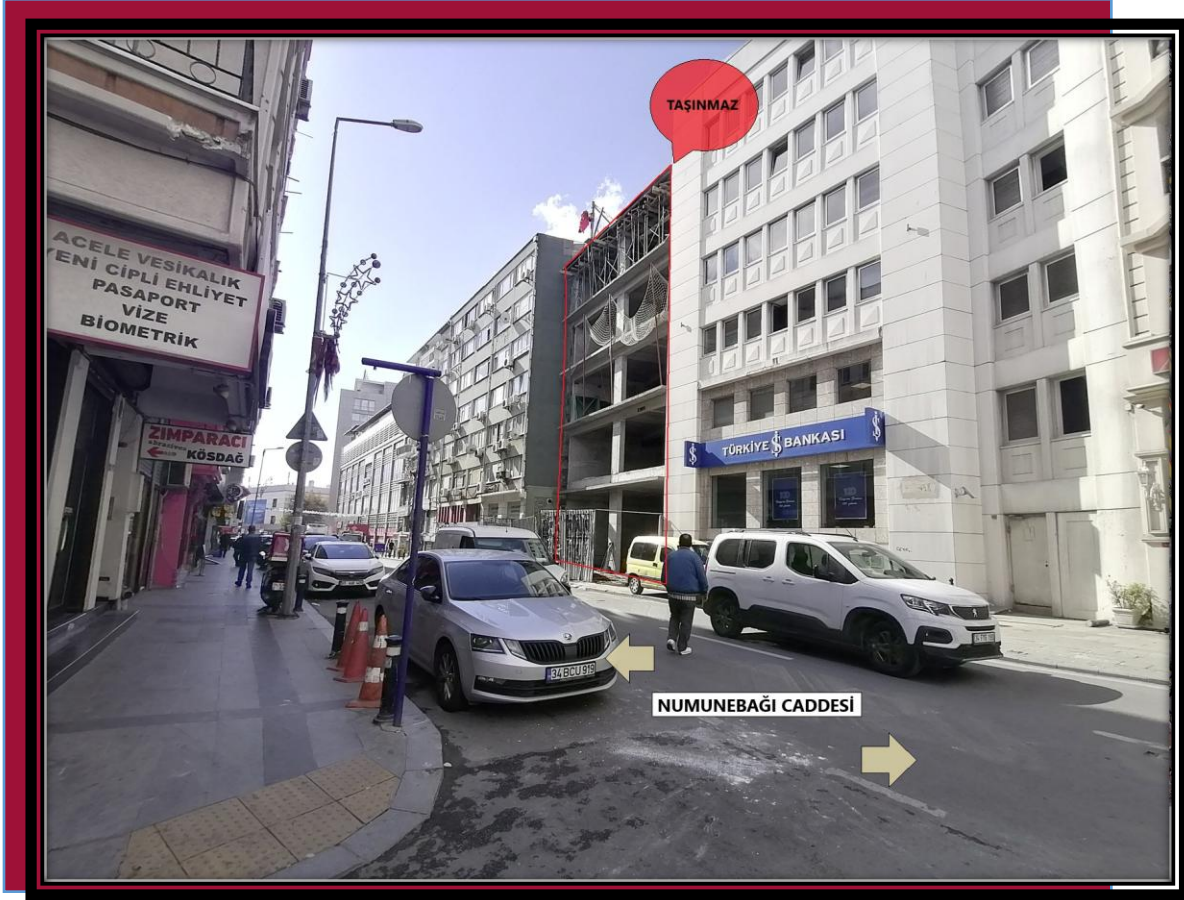
FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

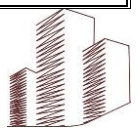


2024.ZGYO.6

Aralık, 2024

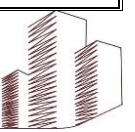


Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	25.12.2024
Rapor Numarası	2024.ZGYO.6
Raporun Konusu	İstanbul, Bayrampaşa, Yenidoğan Mahallesi 473 Ada 58 Parselde Olan "Arsa" Nitelikli Taşınmaz
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Bayrampaşa, Yenidoğan Mahallesi 473 Ada 58 Parselde Olan "Arsa" Nitelikli Taşınmazın Piyasa Satış Değer Tespiti Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır. - İş bu rapor, Yetmişbir (71) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

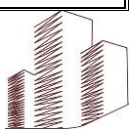


İçindekiler

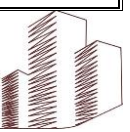
YÖNETİCİ ÖZETİ	6
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi.....	8
1.2 Rapor Numarası	8
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.6 Değerleme Tarihi.....	8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	8
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	8
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	10
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	10
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	12
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	12
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	12
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	16
3.1.3. Tanımı:	16
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	17
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	17
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	18
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	18
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	18
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	19
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	20
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 20	
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı	



hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	20
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	20
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	20
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	20
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	22
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	22
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	22
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	25
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	26
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	26
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	26
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler.....	27
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	27
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	27
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	27
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	27
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	27
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	27
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	27
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	28
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	33
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	33
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar.....	33
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	33
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	35
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	35
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri.....	35
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gerekliklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş.....	35
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş.....	35

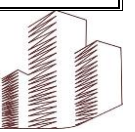


6. SONUÇ.....	37
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi.....	37
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	37
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	39
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	39
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.ZGYO.6 / 25.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Yenidoğan Mahallesi, Numunebağı Caddesi, No:25, Bayrampaşa / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 473 Ada, 58 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	İnşaat Halinde
İmar Durumu	Taşınmaz Bayrampaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 21.11.2005 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Bitişik Nizam, 6 Kat, Ticaret Alanı kapsamında kalmaktadır.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 142.803.000,00 ₺ (Yüzkırkikimilyonsekizyüzüçbin Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 142.803.000,00 ₺ (Yüzkırkikimilyonsekizyüzüçbin Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 171.363.600,00 ₺ (Yüzyetmişbirmilyonüçyüzaltmışüçbinaltıyüz Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 171.363.600,00 ₺ (Yüzyetmişbirmilyonüçyüzaltmışüçbinaltıyüz Türk Lirası)
Taşınmazların Tamamlanması Durumunda Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 254.000.000,00 ₺ (İkiyüzellidörtmilyon Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmaz, 473 Ada, 58 parsel mahallen ruhsat ve projesine uygun şekilde inşaat süreci devam eden ana taşınmazdır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mustafa ÇELİK - SPK Lisans No: 903699
Denetmen	Gökhan DOĞAN - SPK Lisans No: 408240
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



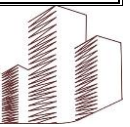
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 25.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.ZİRAATGYO.6

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Mustafa ÇELİK (SPK Lisans No: 903999)

Gökhan DOĞAN (SPK Lisans No: 408240)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.12.2024 ile 25.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

08.10.2024 / 2024.ZGYO.6

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 473 ada 58 parselde olan "Arsa" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

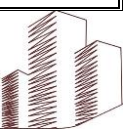
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç

Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.



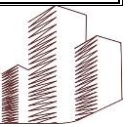
Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirket Adresi : Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, B Blok, No: 44/B Ümraniye / İSTANBUL

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak 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 ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi : 4.693.620.000,-₺

Halka Açıklık : % 18,94

Telefon : 0216 369 77 72-73

E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

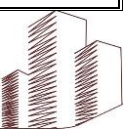
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır.

* Değerlemesi talep edilen taşınmaz, inşaat halinde olup projesine uygun şekilde yapımı devam etmektedir.

2.4. İşin Kapsamı

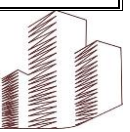
İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi 473 Ada 58 Parsel üzerinde konumlu "Arsa" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

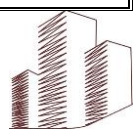
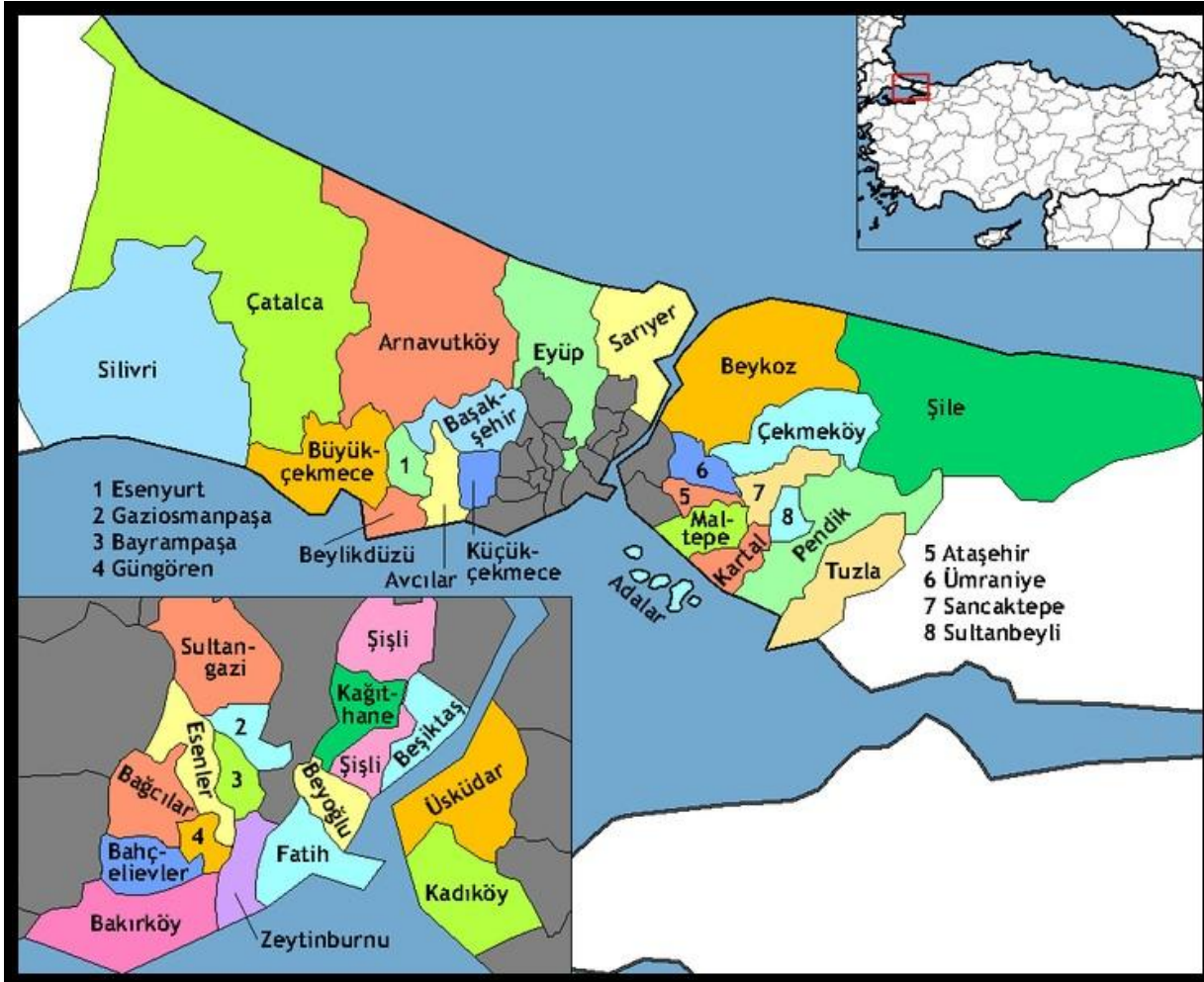
- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



İstanbul, Yaklaşık 20 milyonluk nüfusuyla dünyada Bombay ve Mexico'dan sonra 3. en kalabalık şehirdir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul nüfusu Tuik 2023 verilerine göre ise bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Yeni kurulan ilçelerle beraber 39 ilçe ve büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediyeden oluşmaktadır. Bahçelievler Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Eminönü, Esenler, Bahçelievler, Eyüp, Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Sultanbeyli, Sultangazi, Silivri, Şile, Şişli, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu ilçelerine sahiptir.

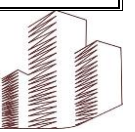
Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrili olup kuzeyinde Karadeniz güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Bayrampaşa Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

Şehre havayolu, karayolu, denizyolu ve demiryolu ile ulaşmak mümkündür. Şehrin 3 adet uluslararası havalimanı mevcuttur. Bunlar Yeşilköy Atatürk Havalimanı, İstanbul Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Büyük İstanbul Otogarı 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri Anonim Şirketi arasında imzalanan antlaşmayla yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir. Avrupa'nın en büyük otogarı olmakla beraber dünyanın en büyük 3. otogarı konumundadır. Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilen tren garıdır. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakasında Kadıköy'de bulunur. Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerinde Bağdat Demiryolu yanında İstanbul-Şam-Medine (Hicaz Demiryolu) seferleri de yapılmaya başlanmıştır. İstanbul'da ulaşım, ağırlıklı olarak İETT yönetiminde otobüs seferleri ve dış semtlerde minibüs ve dolmuş taşımacılığı ile birbirinden farklı sistemlerde raylı ulaşım sistemlerinin desteği ve İstanbul'un coğrafi konumundan faydalanarak İDO' ya ait klasik vapurlar ve modern deniz otobüsleri ile sağlanmaktadır. İstanbul'da her gün, 5712 km²'lik bir alanda 11 milyondan fazla kişi bu ulaşım imkanlarını kullanmaktadır.

İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. Karadeniz'e yakın kuzey kesimlerde ve tepelerin kuzeye bakan yamaçlarında humuslu toprakların varlığı nedeniyle buralarda nemcil ormanlar gelişmiştir. Güney bölgelerde ve güneye bakan yamaçlarda ise kuraklığa dayanıklı ormanlar görülür. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlılık; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır. Genel olarak İstanbul'un her iki yakasında da görülen ağaç ve çalı türleri arasında adi gürgen, adi kızılgağaç, adi fındık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akçaağaç, muşmula ve ıstranca meşesi sayılabilir.

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Köppen iklim sınıflandırmasına göre İstanbul ılıman dönencealtı iklimi , Akdeniz iklimi ve okyanusal iklim özellikleri gösteren bir geçiş iklimine sahiptir.Şehrin boyutu, topoğrafik yapısı ve iki farklı denize kuzey ve güney yönlerinde kıyısı olması nedeni ile şehir içinde farklı mikroiklimler görülür. Şehrin kuzey kısmını kapsayan, Karadeniz'e yakın olan bölgeler ile Boğaz kıyıları ılıman dönence altı iklim ve okyanusal iklim etkisi altındadır ve görece yüksek neme ve yoğun bitki örtüsüne sahiptir. Asya ve Avrupa kıtalarına ev sahipliği yapan İstanbul, Karadeniz ile Akdeniz



arasında bir geçiş iklimine sahip olup, Marmara Bölgesi'nin en çok yağış alan şehirlerinden biridir. Şehirde yıl boyu en düşük sıcaklık -11, en yüksek sıcaklık +40 derecelerde olup, ortalama nispi nem oranı ise %75'tir. İstanbul'da yılın bütün ayları nemli geçtiği halde, şehrin en yüksek nem miktarına sahip olduğu dönem %80-85 oranıyla Aralık-Ocak ayları olarak saptanmıştır.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii 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. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir.

İstanbul, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul 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 Ziraatın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir.

İstanbul'da özellikle kamuya ait öğretim kurumları ülkenin en saygın ve en donanımlı üniversitelerindendir. Ancak son yıllarda da özel üniversitelerin sayısında bir yükselme olmuştur. Türkiye'nin en eski 3 devlet üniversitesinden ikisi İstanbul'dadır. İstanbul Üniversitesi 1453 yılında kurulmuştur ve Türkiye'nin en eski üniversitesidir. İstanbul Teknik Üniversitesi (1773) ise dünyanın en eski üçüncü teknik üniversitesidir ve tamamen mühendislik bilimleri adanmıştır. İstanbul'da tanınmış diğer devlet üniversiteleri; Boğaziçi Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Marmara Üniversitesi'dir. Ayrıca ülkenin en eski 5 vakıf üniversitesinden üçü bu kenttedir. Bunlar 1992 yılında kurulan Koç Üniversitesi ile 1994 yılında kurulan Sabancı Üniversitesi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi'dir.

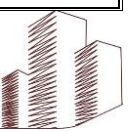
Bayrampaşa İlçesi

Bayrampaşa ilçesi, 1927'de Bulgaristan'ın Filibe şehrinden göç eden ve yöreye ilk yerleşen göçmen grubuna tarım için ayrılan bölgede bağcılık yapılmış, sağmal inekler yetiştirilmek üzere Velibey (Demirkapı), Ferhatpaşa ve Cicoz adlı çiftlikler kurulmuştur.

İstanbul halkının 1950'lere kadar mesire yeri olan ve gelenlerin istedikleri kadar üzüm yedikleri, ancak dışarıya çıkartamadıkları meşhur Numunebağları, Abdi İpekçi Caddesi ile O-1 Karayolu arasındaydı. (Anılan bağlardan geriye "Numunebağ Caddesi" adı kalmıştır.) Bugünkü Bayrampaşa'nın ilk çekirdeğini oluşturan ve 1954'te köy statüsüne getirilen Sağmalcılar, Rami Bucağı sınırları içindeydi ve Maltepe Askeri Kışlası nedeniyle "Kışla Arkası" olarak da anılıyordu.

1927'den itibaren gruplar halinde Bulgaristan ve Yugoslavya'dan gelen göçmenlere ilaveten 1955'te İstanbul'un iki büyük caddesi olan Vatan ve Millet Caddeleri yapılırken evleri istimlake uğrayan vatandaşların çoğunun Sağmalcılar Köyü'ne yerleşmesi, nüfusun artışına neden oldu. Ayrıca, 1950'den itibaren bölgede yapılan fabrikalar, ilçeyi sanayi bölgesi haline getirdi. Bu yüzden göçmen semti olarak bilinir.

Sağmalcılar Köyü, 3 Nisan 1962'de belde belediyesine dönüştürüldü.[4] Mimar Sinan tarafından İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak amacıyla döşenen ve o sırada hâlâ faal durumda bulunan su kanallarına, inşa edilen binaların atık su ve tuvalet tesisatlarının yanlış bağlanması ve bu su kanallarına bağlı çeşme sularının bölge halkı tarafından kullanılması sonucunda



semtte kolera salgını çıktı. Salgın çok kişinin hayatına mal oldu. Sağmalcılar adını zihinlere kolera sözcüğüyle birlikte yerleştiği düşünülerek ve IV. Murad'ın sadrazamlarından Bayram Paşa'nın burada bir çiftlik sahibi olmasından esinlenilerek Sağmalcılar adı Bayrampaşa olarak değiştirildi.

Eyüp ilçesinin bir semti olarak gelişmesini sürdüren Bayrampaşa Mayıs 1990 tarihinde ilçe statüsüne yükseltildi. Böylece Eyüp Belediyesi'nden ayrılarak müstakil belediye teşkilatına kavuşturuldu. Bayrampaşa, cadde ve sokakları ile oldukça planlı bir şehir görünümündedir. Semt merkezi Orta, Vatan ve Yenidoğan Mahallelerini içine almaktadır. Diğer mahalleleri: Altıntepsi, Cevatpaşa, İsmetpaşa, Kartaltepe, Kocatepe, Terazidere, Yıldırım ve Muratpaşa'dır.

Bayrampaşa, Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan İstanbul ilinin yaklaşık 270.000 nüfuslu ilçesidir ve İstanbul'un Avrupa yakasındadır. Bayrampaşa ilçesi, İstanbul'un ilçelerinden güneyde Zeytinburnu, doğuda Eyüp Sultan ve Gaziosmanpaşa ve batıda da Esenler ilçeleriyle komşudur. Bayrampaşa'nın il merkeziyle arasındaki mesafe ise yaklaşık olarak 3 km'dir.

Kültürel: Bugün çağdaş bir kent görünümünde olan Bayrampaşa'nın tarihi, Osmanlı İmparatorluğu'na kadar uzanmaktadır. 1453'te Fatih Sultan Mehmed'in İstanbul'u kuşatması sırasında, askeri yığınak ve karargâh yeri olarak seçilen Bayrampaşa, daha sonra savunma amaçlı kullanılmış, bölgeye askeri hastane, kışla ve sığınaklar yapılmıştır.

Ekonomik: Bayrampaşa ilçesi ekonomisi, 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.

Nüfus: İlçenin nüfusu, son yıllarda artış göstermiştir. Genellikle göçmenlerin yaşadığı bölgedir. Bu durum, ilçenin sosyal yapısını da etkilemiştir.

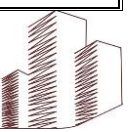
Turizm: Bayrampaşa ilçesi içerisinde yer alan Arap yoğunluğunda konaklama sağlanan oteller bulunmaktadır.

Ulaşım: İlçe, İstanbul şehir merkezi konumunda bulunur. Ana yollar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır. Özellikle metro ve otobüs hatları, ilçenin diğer bölgelere bağlantısını sağlamaktadır.

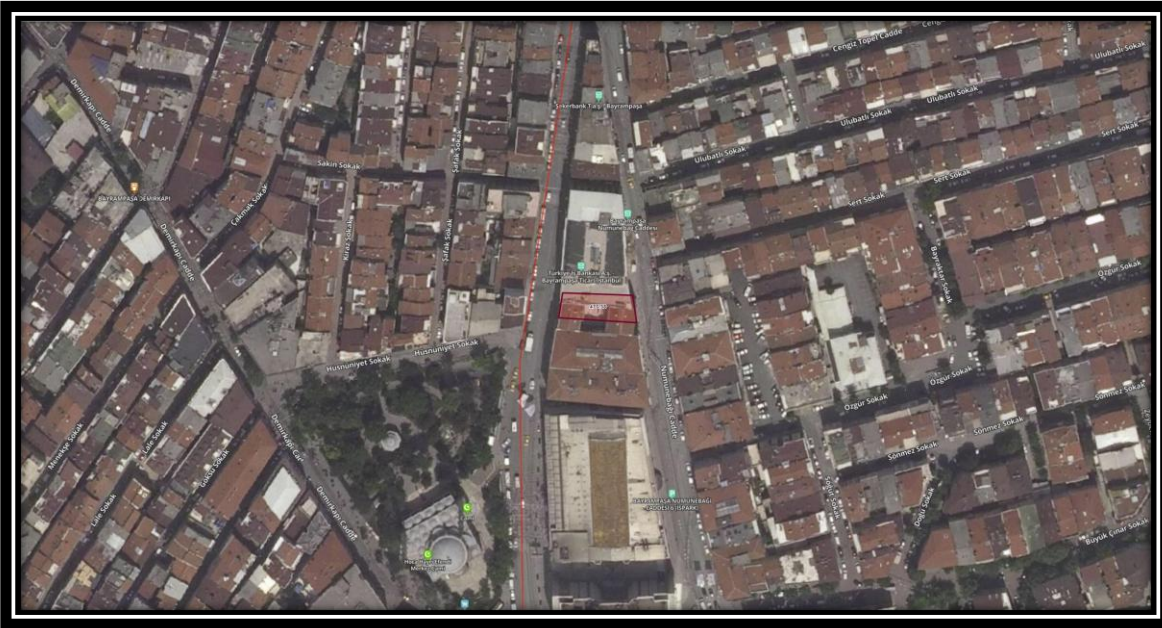
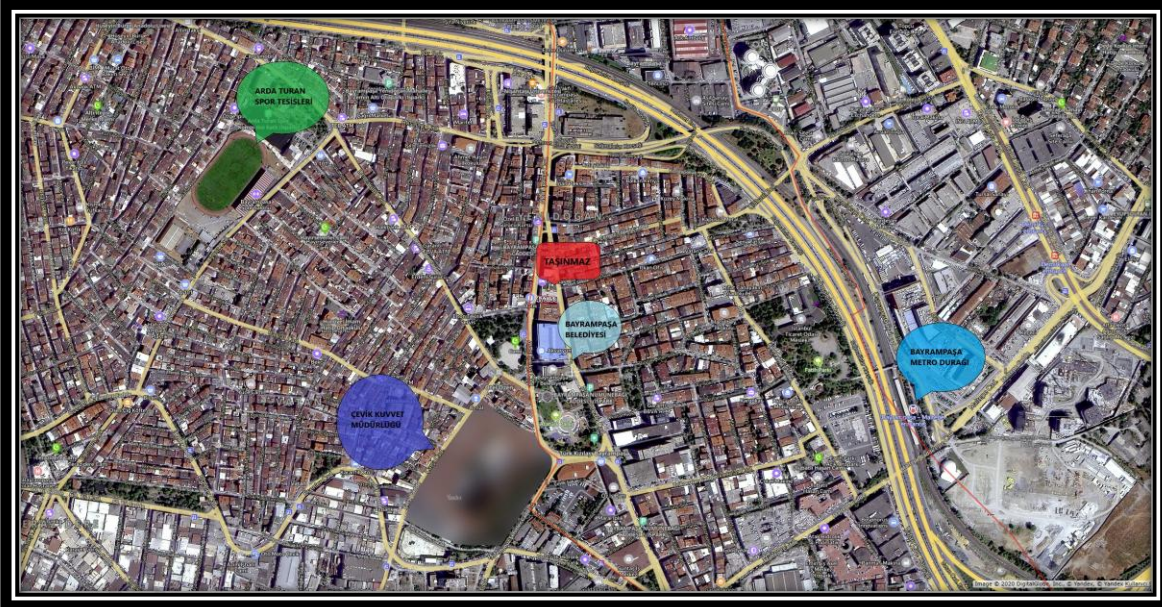
Ziraat Yapısı: İlçede çeşitli etnik gruplar ve sosyal sınıflar bir arada yaşamaktadır. Yerel Ziraat, genellikle sıcak kanlı ve misafirperverdir. İlçedeki sosyal yaşam, aile bağları ve komşuluk ilişkileriyle öne çıkar.

Coğrafi Konum: Bayrampaşa, Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan İstanbul ilinin yaklaşık 270.000 nüfuslu ilçesidir ve İstanbul'un Avrupa yakasındadır. Bayrampaşa ilçesi, İstanbul'un ilçelerinden güneyde Zeytinburnu, doğuda Eyüp Sultan ve Gaziosmanpaşa ve batıda da Esenler ilçeleriyle komşudur. Bayrampaşa'nın il merkeziyle arasındaki mesafe ise yaklaşık olarak 3 km'dir.

İlçenin ekonomisi, özellikle de ticari fonksiyonu dışında diğer önemli fonksiyonları 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. İlçe eski hantal görüntüsünden modern bir görüntüye geçiş aşamasındadır. Otogar'ın arkasına açılmış olan Carrefoursa ve Bauhaus, merkezde belediyenin yanında açılan Turkuazoo ilçenin ticari hayatını canlandırmıştır. Demirkapı Caddesi, Bayrampaşa'nın ticaret merkezi sayılabilir. Ayrıca yeni açılan IKEA semtin tanınmasına sebep olmuştur. 2009 yılının sonlarına doğru yapımı tamamlanan Forum İstanbul AVM hizmete açılmıştır. Ayrıca İstanbul'un en büyük ulaşım noktası olan Büyük İstanbul Otogarı bu ilçededir.



3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



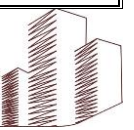
Değerleme konusu taşınmaz; Bayrampaşa ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, Numunebağı Caddesi, No: 25 ile 25/A, Apdi İpekçi Caddesi, No: 10/A posta adresinde yer almaktadırlar.

Bölge; ağırlıklı olarak nitelikli ticari alanları ile ofis ve iş yeri alanlarının yer aldığı lokasyondadır. Taşınmazın yakın çevresinde Bayrampaşa Belediyesi, Çevik Kuvvet Müdürlüğü ve Bayrampaşa Metro Durağı bulunmaktadır. Bölgenin şehir merkezinde konumlu olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, 473 ada, 58 parsel olan 388,23 m² alanlı "Arsa" vasıflı ticari binadır.

Bina projesine göre bodrum, zemin, 5 normal ve çatı kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında; banka şube alanı, sığınak ve ortak alan şeklinde 373 m2, zemin katında; bina girişi holü, 1 adet dükkan ve 1 adet banka şubesi şeklinde 388,23



m2, 1.normal katında; banka şube alanı şeklinde 388,23 m2, 2.normal katında; 2 adet ofis şeklinde 388,23 m2, 3.normal katında; 2 adet ofis şeklinde 388,23 m2, 4.normal katında; 2 adet ofis şeklinde 388,23 m2, 5.normal katında; 2 adet ofis şeklinde 388,23 m2, çatı katında ise ortak alan şeklinde 150 m2 olmak üzere toplamda 10 bağımsız bölüm ve 2.852,38 m2 alanlı olarak planlanmıştır.

Bina içerisinde yer alan 1 nolu bağımsız bölüm 2.normal katta konumlu olup 99 m2, 2 nolu bağımsız bölüm 2.normal katta konumlu olup 167 m2, 3 nolu bağımsız binanın 3.normal katta konumlu olup 100 m2, 4 nolu bağımsız bölüm 3.normal katta konumlu olup 169 m2, 5 nolu bağımsız bölüm binanın 4.normal katta konumlu olup 99 m2, 6 nolu bağımsız bölüm binanın 4.normal katta konumlu olup 167 m2, 7 nolu bağımsız bölüm binanın 5.normal katta konumlu olup 99 m2, 8 nolu bağımsız bölüm binanın 5.normal katta konumlu olup 167 m2 kullanım alanından oluşmaktadır.

Binanın zemin katında yer alan 9 nolu bağımsız bölüm ise 25 m2 kullanım alanıdır. 10 nolu bağımsız bölüm ise bodrum, zemin ve 1.normal katta konumludur. Projesine göre bodrum katı 81 m2, zemin katı 204 m2, 1.normal katı ise 267 m2 olmak üzere toplamda 552 m2 kullanım alanı olarak planlanmıştır. Binada satılabilir bağımsız bölüm alanı 1.644 m2 alandan oluşmaktadır.

Binanın mahallinde yapılan incelemede bodrum, zemin ve 3 normal katının kaba inşaatı bitmiş, 4.normal katının kolon filizleri atılmış yapımı devam etmekte olup yaklaşık yüzde 21 inşaat seviyesindedir.

KAT	KAT ALANLARI	ORTAK ALAN
BODRUM	388,23 m ²	307,23 m ²
ZEMİN KAT	388,23 m ²	159,23 m ²
1.NORMAL	388,23 m ²	121,23 m ²
2.NORMAL	388,23 m ²	122,23 m ²
3.NORMAL	388,23 m ²	119,23 m ²
4.NORMAL	388,23 m ²	122,23 m ²
5.NORMAL	388,23 m ²	122,23 m ²
TOPLAM	2.717,61 m ²	1.073,61 m ²

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

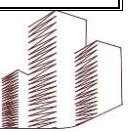
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Bayrampaşa
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Topçular
Ada No.	:	473
Parsel No.	:	58
Nitelik	:	Arsa
Yüzölçümü	:	388,23 m ²

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Bayrampaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir. Bayrampaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir.

Taşınmazın TAKBİS kayıtlı Web Tapu sistemi alınmış olup Mimari Proje incelemesi Bayrampaşa Belediyesi İmar arşivinden yapılmıştır.

Taşınmazın Bayrampaşa Belediyesi Dijital İmar Arşivinde incelenen 28.12.2023 tarih ve 202348764 sayılı Mimari Projesi esas alınarak değerlendirilmiştir.



Bayrampaşa Belediyesi Dijital İmar Arşivinde taşınmaza ait, yol kotu altı 1, yol kotu üstü 6, 9 ofis ve iş yeri ile 1 banka şubesi olmak üzere toplamda 10 bağımsız bölüm ve 2.717,61 m2 alan için düzenlenmiş 29.12.2023 tarihli ve 202348764 no.lu yeni yapı ruhsatı ve 15.02.2024 tarihli ve 20245337 no.lu isim değişikliği ruhsatı belgeleri incelenmiştir. Belediye dijital arşivinde taşınmaza ait herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

Bayrampaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde ve BEP-TR sistem üzerinde yapılan sorgulamada taşınmaza ait enerji kimlik belgesine rastlanılmamıştır.

RUHSAT TABLOSU										
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
473	58	YENİ YAPI RUHSATI	29.12.2023	202348764	OFİS, İŞ YERİ VE BANKA	1	6	7	2.717,61 m ²	İNŞA HALİNDE
		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	15.02.2024	20245337	OFİS, İŞ YERİ VE BANKA	1	6	7	2.717,61 m ²	İNŞA HALİNDE
		İKSA	20.02.2024	20245725	OFİS, İŞ YERİ VE BANKA	1	6	7	2.717,61 m ²	İNŞA HALİNDE

MİMARİ PROJE TABLOSU					
ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
473	58	28.12.2023	OFİS, İŞ YERİ VE BANKA	2.717,61 m ²	İNŞA HALİNDE

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

25.12.2024 tarihinde Web Tapu sisteminde alınmış Tapu Kaydı belgelerine göre; taşınmaz “ARSA” niteliğindedir. Taşınmazların tapu kayıtları ile mevcut kullanımları uyumludur.

Değerleme konusu taşınmaz, Bayrampaşa Belediyesi’nde incelenen mimari projesi ile vaziyet planına göre bina oturumu ve konum olarak uyumludur. Taşınmazın tapu kaydı ile mevcut kullanımı uyumludur.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde 473 ada 58 nolu parselin takbis kaydına göre 11.04.2023 tarihli satış işlemi ile edinildiği görülmüştür. Taşınmazın maliki olan Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 11.04.2023 tarihli ve 6928 sayılı yevmiyeli işlem (Edinme Sebebi: SATIŞ) ile mülkiyet hakkı kazanmışlardır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin takyidat bilgilerine göre;

Beyanlar Hanesinde:

- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. Tarih: 03.01.2024, Yevmiye: 99
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Tarih: 07.06.2023, Yevmiye: 11146
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Tarih: 20.12.2021, Yevmiye: 23431

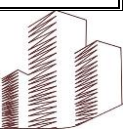
Serhler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:



- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-11:25



Kayıt Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	473/58
Taşınmaz Kimlik No:	122010845	AT Yüzölçümü(m2):	388.23
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAYRAMPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bayrampaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TOPÇULAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	39/3876	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Bayrampaşa - 03-01-2024 14:12 - 99	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Bayrampaşa - 07-06-2023 11:24 -	

1 / 2

Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)	11146	Bayrampaşa - 20-12-2021 13:35 - 23431
-------	--	-------	---------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
742021664	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	388.23	388.23	Satış 11-04-2023 6928	-

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

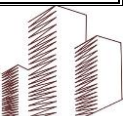
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2gkBCPnDe4a kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Bayrampaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.



Taşınmaz Bayrampaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Bayrampaşa İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında H: 9.50, Geleneksel Ticaret Alanı kapsamında kalmaktadır. Konu parselin eski eser komşuluğunun bulunması sebebiyle uygulama esnasında KUDEB görüşü alınacağı belirtilmiştir. Herhangi bir terki bulunmadığı beyan edilen parsel, belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Bayrampaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde, taşınmaza yönelik olumsuz evrak/tutanak görülmemiştir.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Bayrampaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı belirtilmiştir.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının d) "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir." bendi gereği taşınmazların "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

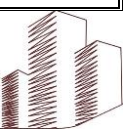
Taşınmazlar 3194 Sayılı İmar Kanunun 26. Maddesi; Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir. (Ek cümleler : 29/11/2018-7153/13 md.) Kamu kurum ve kuruluşlarınca inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin hizmet alımı yapılmış ise inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşu adına danışman firmanın mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevlidir. şeklinde olup, Yapı Denetim Kuruluşu'ndan muaftır.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" nitelikli olup, 29.12.2023 tarihli 202348764 no.lu yeni yapı ruhsatı ile 15.02.2024 tarihli 20245337 no.lu isim değişikliği ruhsatının eki olan 28.12.2023 tarihli mimari projesine uygun olacak şekilde yapımı devam etmekte olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

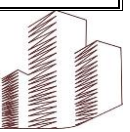
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
 - 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu ana taşınmaz, Bayrampaşa İlçesi Yenidoğan Mahallesi'nde yer almakta olup, Ticaret, Hizmet ve Turizm lejantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış otel alanları, ofis ve ticaret alanları mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması ve prestijli yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

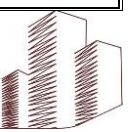
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane Ziraatı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği



tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

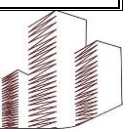
Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki



üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

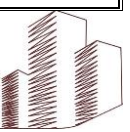
Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreten dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan



ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyrin sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

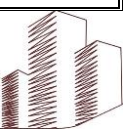
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Güvenlik	Var ☐	Yok ☒
Yapım yılı	2024	Otopark	Var ☐	Yok ☒
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☐	Yok ☒
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	-	
Su Deposu-Hid.	Şebeke	Çatı Tipi	-	
Yangın Tesisatı	Yok	Jeneratör	Var ☐	Yok ☒

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.



4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Bitişik
Binanın Kat Adedi	: 7 (Bodrum + Zemin + 4 Normal + Çatı Katı)
Yapı Sınıfı	: 4/C
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 0
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın il ve ilçe merkezine yakın konumda bulunmaları
- Bölgenin tercih edilen, eski ve prestijli bir bölgede bulunması
- Taşınmaza erişim imkanının alternatifli olması

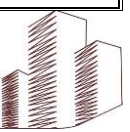
Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar
- Natamam durumda olması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamarlar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün 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.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

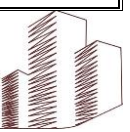
Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.



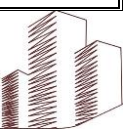
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA EMSALLERİ					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Sahibinden	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan arsadır. Emsal beyan edilene göre Bitişik Nizam 4 Kat Ticaret+Hizmet yapılaşma koşuluna sahip 382 m2 yüz ölçümlü arsa için 99.500.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 90.500.000,-TL olacağı düşünülmüştür. Emsal imar koşulları sebebiyle şerefiyesi daha kötüdür.	90.500.000 ₺	382,00 m ²	236.910 ₺/m ²
	538 9564047				
2	Ay Yapı Emlak	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan arsadır. Emsa beyan edilene göre Bitişik Nizam 4 Kat Ticaret+Hizmet yapılaşma koşuluna sahip 145 m2 yüz ölçümlü arsa için 31.750.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 30.250.000,-TL olacağı düşünülmüştür. Emsal imar koşulları sebebiyle şerefiyesi daha kötüdür.	30.250.000 ₺	145,00 m ²	208.620 ₺/m ²
	212 6533737				

ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Sahibinden	Ay Yapı Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	538 9564047	212 6533737
İMAR DURUMU	TİCARET	TİCARET
SATIŞ FİYATI (₺)	99.500.000 ₺	31.750.000 ₺
PAZARLIK ORANI	9%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	90.500.000 ₺	30.250.000 ₺
ARSA ALANI (m ²)	382,00 m ²	145,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	236.910,99 ₺/m ²	208.620,69 ₺/m ²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	0%	5%
YAPILAŞMA DURUMU	BENZER	SEYREK
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	0%	10%
İMAR DURUMU	KÖTÜ	KÖTÜ
İMAR DURUMU DÜZELTMESİ	25%	25%
KONUM DURUMU	CADDE-SOKAK	CADDE-SOKAK
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	25%	40%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	296.138,74 ₺/m ²	292.068,97 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	294.103,85 ₺/m ²	



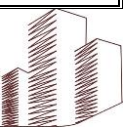
Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Bayrampaşa Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın bodrum, zemin ve asma katında yer alan dükkandır. Emsal zemin katı 100 m², diğer katları 170 şer m² olmak üzere toplamda 520 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 49.850.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 45.300.000,-TL olacağı düşünülmüştür.	45.300.000 ₺	440,00 m²	227.447 ₺/m²
	542 3524244				
2	Sahibinden	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın bodrum, zemin katında yer alan dükkandır. Emsal zemin katı 70 m², bodrum katı 85 m² olmak üzere toplamda 155 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 22.650.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 21.150.000,-TL olacağı düşünülmüştür.	21.150.000 ₺	155,00 m²	231.780 ₺/m²
	532 2321221				
3	Yiğit Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın bodrum, zemin katında yer alan dükkandır. Emsal zemin katı 75 m², bodrum katı 75 m² olmak üzere toplamda 150 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 30.200.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 27.200.000,-TL olacağı düşünülmüştür.	27.200.000 ₺	150,00 m²	290.133 ₺/m²
	543 2055321				
4	Remax Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın bodrum, zemin katında yer alan dükkandır. Emsal her katı 80 m², olmak üzere toplamda 160 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 24.950.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 22.650.000,-TL olacağı düşünülmüştür.	22.650.000 ₺	160,00 m²	226.500 ₺/m²
	212 5095050				

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU

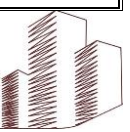
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Bayrampaşa Gayrimenkul	Sahibinden	Yiğit Gayrimenkul	Remax Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	542 3524244	532 2321221	543 2055321	212 5095050
DÜKKAN TİPİ	ASMA KATLI DEPOLU	DEPOLU	DEPOLU	DEPOLU
SATIŞ FİYATI (₺)	49.850.000 ₺	22.650.000 ₺	30.200.000 ₺	24.950.000 ₺
PAZARLIK ORANI	9%	7%	10%	9%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	45.300.000 ₺	21.150.000 ₺	27.200.000 ₺	22.650.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	520,00 m²	155,00 m²	150,00 m²	160,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/4)	170,00 m²	85,00 m²	75,00 m²	80,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	100,00 m²	70,00 m²	75,00 m²	80,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	170,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/4)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN (B/4+Z+A/3+1NK/4)	199 m²	91 m²	94 m²	100 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	227.447,70 ₺/m²	231.780,82 ₺/m²	290.133,33 ₺/m²	226.500,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMLI	BAKIMSIZ
İÇ DEKORASYON DÜZELTMEŞİ	20%	20%	0%	20%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMEŞİ	25%	25%	15%	25%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	45%	45%	15%	45%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	329.799,16 ₺/m²	336.082,19 ₺/m²	333.653,33 ₺/m²	328.425,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	331.989,92 ₺/m²			



Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS EMSALLERİ					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Area Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın 10.normal katında yer alan ofistir. Emsal 120 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis için 14.350.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 13.600.000,-TL olacağı düşünülmüştür.	13.600.000 ₺	120,00 m²	113.333 ₺/m²
	212 6401010				
2	Area Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın 2.normal katında yer alan ofistir. Emsal 120 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis için 15.250.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 14.500.000,-TL olacağı düşünülmüştür.	14.500.000 ₺	120,00 m²	120.833 ₺/m²
	212 6401010				
3	Safir Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın 2.normal katında yer alan ofistir. Emsal 60 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis için 10.200.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 9.500.000,-TL olacağı düşünülmüştür.	9.500.000 ₺	60,00 m²	158.333 ₺/m²
	552 2314282				
4	Sahibinden	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın 4.normal katında yer alan ofistir. Emsal 70 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis için 8.900.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 8.300.000,-TL olacağı düşünülmüştür.	8.300.000 ₺	70,00 m²	118.571 ₺/m²
	553 7975261				

OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Area Gayrimenkul	Area Gayrimenkul	Safir Gayrimenkul	Sahibinden
İLANA VEREN TELEFON NO	542 3524244	212 5141212	552 2314282	553 7975261
DAİRE TİPİ	1+1	1+1	1+1	1+1
SATIŞ FİYATI (₺)	14.350.000 ₺	15.250.000 ₺	10.200.000 ₺	8.900.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	7%	7%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	13.600.000 ₺	14.500.000 ₺	9.500.000 ₺	8.300.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	120,00 m²	120,00 m²	60,00 m²	70,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	113.333,33 ₺/m²	120.833,33 ₺/m²	158.333,33 ₺/m²	118.571,43 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	KÜÇÜK	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	-15%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	-25%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	113.333,33 ₺/m²	120.833,33 ₺/m²	118.750,00 ₺/m²	118.571,43 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	117.872,02 ₺/m²			

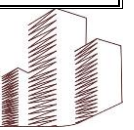


Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Turyap Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın zemin ve bodrum katında yer alan dükkan. Emsal 150 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için aylık 105.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 98.000,-TL olacağı düşünülmüştür.	98.000 ₺	150 m²	1.045 ₺/m²
	507 4464348				
2	Oryap Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın zemin katında yer alan dükkan. Emsal 50 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için aylık 75.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 68.000,-TL olacağı düşünülmüştür.	68.000 ₺	50 m²	1.360 ₺/m²
	541 6848290				
3	Turyap Alpha Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın zemin ve bodrum katında yer alan dükkan. Emsal 150 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için aylık 120.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 112.000,-TL olacağı düşünülmüştür.	112.000 ₺	150 m²	1.194 ₺/m²
	531 3710228				
4	Turyap Bayrampaşa Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın zemin ve asma katında yer alan dükkan. Emsal 150 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için aylık 155.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 140.000,-TL olacağı düşünülmüştür.	140.000 ₺	150 m²	1.400 ₺/m²
	212 4821919				

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Turyap Gayrimenkul	Oryap Gayrimenkul	Turyap Alpha Gayrimenkul	Turyap Bayrampaşa Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	507 4464348	541 6848290	531 3710228	212 4821919
DÜKKAN TİPİ	DEPOLU	TEK KAT	DEPOLU	ASMA KATLI
KİRALIK FİYATI (₺)	105.000 ₺	75.000 ₺	120.000 ₺	155.000 ₺
PAZARLIK ORANI	7%	9%	7%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	98.000 ₺	68.000 ₺	112.000 ₺	140.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	150,00 m²	50,00 m²	150,00 m²	150,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/4)	75,00 m²	0,00 m²	75,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	75,00 m²	50,00 m²	75,00 m²	75,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	75,00 m²
1. KAT ALANI (1/4)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN (B/4+Z+A/3+1NK/4)	94 m²	50 m²	94 m²	100 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	1.045,33 ₺/m²	1.360,00 ₺/m²	1.194,67 ₺/m²	1.400,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	10%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	15%	0%	5%	-10%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	10%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	25%	0%	5%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	1.306,67 ₺/m²	1.360,00 ₺/m²	1.254,40 ₺/m²	1.400,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	1.330,27 ₺/m²			



Kiralık Ofis Emsalleri

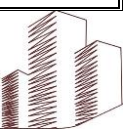
KİRALIK OFİS EMSALLERİ					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Sahibinden	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın 2.normal katında yer alan ofistir. Emsal 100 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis için aylık 53.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 45.500,-TL olacağı düşünülmüştür.	45.500 ₺	100 m²	455 ₺/m²
	532 2470970				
2	Sedat Emlak	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın 1.normal katında yer alan ofistir. Emsal 250 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis için aylık 98.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 90.000,-TL olacağı düşünülmüştür.	90.000 ₺	250 m²	360 ₺/m²
	553 3181666				
3	Sedat Emlak	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın 3.normal katında yer alan ofistir. Emsal 175 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis için aylık 63.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 60.000,-TL olacağı düşünülmüştür.	60.000 ₺	175 m²	342 ₺/m²
	553 3181666				
4	Erman Bey	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan plazanın 2.normal katında yer alan ofistir. Emsal 100 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis için aylık 62.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 53.000,-TL olacağı düşünülmüştür.	53.000 ₺	100 m²	530 ₺/m²
	212 5436340				

OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Sahibinden	Sedat Emlak	Sedat Emlak	Erman Bey
İLANA VEREN TELEFON NO	532 2470970	553 3181666	553 3181666	212 5436340
KİRALIK FİYATI (₺)	53.000 ₺	98.000 ₺	63.000 ₺	62.000 ₺
PAZARLIK ORANI	14%	8%	5%	15%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	45.500 ₺	90.000 ₺	60.000 ₺	53.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	100,00 m²	250,00 m²	175,00 m²	100,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	455,00 ₺/m²	360,00 ₺/m²	342,86 ₺/m²	530,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	KÖTÜ	DAHA İYİ
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	15%	-20%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	455,00 ₺/m²	360,00 ₺/m²	394,29 ₺/m²	424,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	408,32 ₺/m²			

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede benzer ticari ünitelerin metrekaire birim satış değerlerinin, taşınmazların konumu, cephesi, büyüklüğü gibi öz niteliklerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi,



arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda düzeltme yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %20 aralığında kabul edilmiştir. Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde kiraya çıkartılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul/gayrimenkuller için tamamlanması durumunda birim kira değeri belirlenmiştir.

TAMAMLANMASI DURUMUNDA YASAL/MEVCUT DURUM BAĞIMSIZ BÖLÜM KİRA DEĞERİ			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT KİRA DEĞERİ
1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	99 m ²	444 ₺/m ²	44.000,00 ₺
2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	167 m ²	443 ₺/m ²	74.000,00 ₺
3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	100 m ²	410 ₺/m ²	41.000,00 ₺
4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	169 m ²	414 ₺/m ²	70.000,00 ₺
5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	99 m ²	369 ₺/m ²	36.500,00 ₺
6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	167 m ²	371 ₺/m ²	62.000,00 ₺
7 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	99 m ²	369 ₺/m ²	36.500,00 ₺
8 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	167 m ²	371 ₺/m ²	62.000,00 ₺
9 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	25 m ²	1.360 ₺/m ²	34.000,00 ₺
10 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	552 m ²	707 ₺/m ²	390.000,00 ₺
YASAL MEVCUT DURUM KİRA TOPLAMI	850.000,-TL/Ay		

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17.Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkullerden 102 ada, 3 parsel olan taşınmaz "Arsa" nitelikli olup, mevcut imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

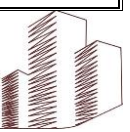
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazların kat irtifakı kurulması durumunda imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.



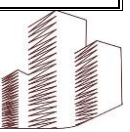
Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

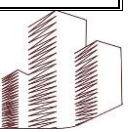
Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Bayrampaşa Belediyesi Dijital İmar Arşivinde taşınmaza ait, yol kotu altı 1, yol kotu üstü 6, 9 ofis ve iş yeri ile 1 banka şubesi olmak üzere toplamda 10 bağımsız bölüm ve 2.717,61 m² alan için düzenlenmiş 29.12.2023 tarihli ve 202348764 no.lu yeni yapı ruhsatı ve 15.02.2024 tarihli ve 20245337 no.lu isim değişikliği ruhsatı belgeleri incelenmiştir. Belediye dijital arşivinde taşınmaza ait herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının d) "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir." bendi gereği taşınmazların "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.



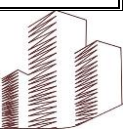
Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

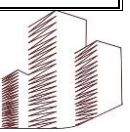
Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ			
	Brüt Alan (m ²)		
Arsa Alanı (m ²)	388,23 m ²		
İmar planına göre Arsanın Lejantı	Ticaret		
İnşaat Emsali (KAKS)	7,00		
İnşa edilebilecek kapalı alan	2.717,61 m ²		
Ortak alan (KAKS x %)	920,08 m ²		
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	2.717,61 m ²		
	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet
Satılabilir alan maliyeti	1.797,53 m ²	28.000 TL	50.330.840 TL
Kapalı Otopark - Sığınak - Teknik Hacimler*	920,08 m ²	28.000 TL	25.762.240 TL
*Kat sahanlıkları, Merdivenler			
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	2.718		76.093.080 TL
Proje satış geliri			
	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Ciro
İnşa edilebilecek ofis/mesken alanı	1.162,15 m ²	120.000 TL/m ²	139.458.000 TL
İnşa edilebilecek dükkan alanı	635,38 m ²	330.000 TL/m ²	209.675.400 TL
TOPLAM TUTAR			349.133.400 TL
Kat Karşılığı Hesabı			
Kat karşılığı oranı	44%		
Arsa Sahibine Kalan Ciro	152.990.256 TL		
Yıllık indirgeme oranı	30,00%		
Aylık indirgeme oranı	2,500%		
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	12,0 Ay		
İnşaatın 12 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer	113.756.805 TL		
Arsa m² birim fiyatı Net Bugünkü Değeri	293.014 TL		
Yuvarlatılmış arsa değeri	113.757.000 TL		



TAMAMLANMASI DURUMUNDA YASAL/MEVCUT DURUM BAĞIMSIZ BÖLÜM KİRA DEĞERİ			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT KİRA DEĞERİ
1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	99 m ²	444 ₺/m ²	44.000,00 ₺
2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	167 m ²	443 ₺/m ²	74.000,00 ₺
3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	100 m ²	410 ₺/m ²	41.000,00 ₺
4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	169 m ²	414 ₺/m ²	70.000,00 ₺
5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	99 m ²	369 ₺/m ²	36.500,00 ₺
6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	167 m ²	371 ₺/m ²	62.000,00 ₺
7 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	99 m ²	369 ₺/m ²	36.500,00 ₺
8 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	167 m ²	371 ₺/m ²	62.000,00 ₺
9 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	25 m ²	1.360 ₺/m ²	34.000,00 ₺
10 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	552 m ²	707 ₺/m ²	390.000,00 ₺
YASAL MEVCUT DURUM KİRA TOPLAMI	850.000,-TL/Ay		

TAMAMLANMASI DURUMUNDA YASAL/MEVCUT DURUM DEĞERİ			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	TOPLAM YAPI DEĞERİ
YAPI	2.717,61 m ²	28.000 ₺/m ²	76.076.000,00 ₺
ARSA	388,23 m ²	293.000 ₺/m ²	113.751.390,00 ₺
ŞEREFİYE			64.172.610,00 ₺
ARSA + YAPI + ŞEREFİYE			254.000.000,00 ₺
YASAL MEVCUT DURUM TOPLAMI	254.000.000,00 ₺		

MEVCUT İNŞAAT HALİ YASAL/MEVCUT DURUM DEĞERİ			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	TOPLAM YAPI DEĞERİ
YAPI	2.717,61 m ²	5.880 ₺/m ²	15.975.960,00 ₺
ARSA	388,23 m ²	293.000 ₺/m ²	113.751.390,00 ₺
ŞEREFİYE			13.075.650,00 ₺
ARSA + YAPI + ŞEREFİYE			142.803.000,00 ₺
YASAL MEVCUT DURUM TOPLAMI	142.803.000,00 ₺		

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık ticari nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Bayrampaşa Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir. Yapı birim maliyeti tespit edilirken inşa edilen yapının kalitesi ve enflasyon dikkate alınarak belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza KDV hariç mevcut toplam 142.803.000,00 ₺ (Yüzkırkikimilyonsekizyüzüçbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir, KDV dahil mevcut toplam 171.363.600,00 ₺ (Yüzyetmişbirmilyonüçyüzaltmışüçbinaltıyüz Türk Lirası) değer tespit ve takdir edilmiştir.

USD=~ 35,2976 ₺, 1 €=~36,6901 ₺ olarak kabul edilmiştir. (24.12.2024 taşınmazların değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazların döviz cinsinden değeri;

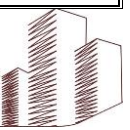
Değerleme konusu taşınmazların Dolar cinsinden mevcut değeri 4.045.685,83 \$ olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların Euro cinsinden mevcut değeri 3.892.139,84 € tespit ve takdir edilmiştir.

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.



6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

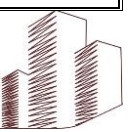
Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların K.D.V hariç mevcut durum piyasa değerinin 142.803.000,-₺ (Yüzkırkikimilyonsekiyüzüçbin Türk Lirası) olduğu, K.D.V dahil mevcut durum piyasa değerinin 171.363.600,-₺ (Yüzyetmişbirmilyonüçyüzaltmışüçbinaltıyüz Türk Lirası) olduğu hesaplanmıştır.

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 25.12.2024 tarihinde 71 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Mustafa ÇELİK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 903699)	Gökhan DOĞAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408240)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---	---



Bölüm 7

EKLER

