



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 Ada 23 Parsel nolu “Arsa ve Kagir Apartman” Nitelikli Taşınmaza ait

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ZİRAAT GYO A.Ş.
28.12.2022/080



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	05.10.2022
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	05.10.2022/0080
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 Ada 23 Parsel numaralı "Arsa ve Kagir Apartman" nitelikli taşınmaza ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	28.12.2022/0080
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri "3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri" başlığında raporun 10. sayfasında açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi yarımada) 1. Derece Arkeolojik-Kentsel Arkeolojik- Kentsel- Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; hmaks: 9.50 (3 kat) yapılaşma şartlarına sahip Konaklama + Ticaret (T2) alanında kalmaktadır.
KISITLAYICI DURUMLAR	26.12.2022 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan TAKBİS kaydının incelenmesinden değerleme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede taşınmazın tapu kayıtlarında "Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA AYNİ SERMAYE OLARAK KONULACAKTIR.)24.10.2016 tarih 21404 yevmiye numarası" beyanı yer almakta olup kısıtlayıcı nitelikte değildir.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.12.2022 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	TAŞINMAZ ARSA DEĞERİ: ~ 126.880.000 TL TOPLAM YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ= ~146.000.000 TL Toplam Aylık Brüt Kira Getirisi= 720.000-TL/ay Toplam Yıllık Brüt Kira Getirisi : 720.000-TL/ay * 12= 8.640.000-TL/yıl dır.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Andaç USLUOĞLU (Lisans No: 409052)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Şulenur (ANAYURT) MUTLU (Lisans No: 404545)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Emrullah ACAR (Lisans No: 404715)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından **ZİRAAT GYO A.Ş.** için 28.12.2022 tarihinde 2022/0080 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

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

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

Andaç USLUOĞLU Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409052)	Şulenur (ANAYURT) MUTLU Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404545)	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)
--	---	--

İçindekiler

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

3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;.....	13
3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule ilişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi.....	13
3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri	13
BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi, Genel Veriler ve 2022 Yılı Verileri.....	13
4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	15
4.2.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	15
4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri	18
4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri	19
4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler	20
4.6- Genel Değerleme Yöntemleri.....	20
4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri	21
4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler	22
4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri.....	25
4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar.....	26
4.11- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri.....	26
4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	27
4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	28
4.14-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri	28
4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması	28
4.16.1- Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi	28
4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:	29

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. nin 05.10.2022 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 05.10.2022 tarih, 2022/0080 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 28.12.2022 tarihinde, 2022/0080 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. nin talebi üzerine mülkiyetin tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada 23 parsel üzerinde bulunan "Arsa ve Kagir Apartman " nitelikli taşınmazın, 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 yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Andaç USLUOĞLU tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Şulenur (ANAYURT) MUTLU tarafından kontrol edilmiş ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Emrullah ACAR tarafından onaylanmıştır.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Andaç USLUOĞLU tarafından 26.12.2022 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 28.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada 23 parsel üzerinde bulunan "Arsa ve Kagir Apartman" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle değerinin tespitine yönelik günümüz piyasa koşullarında, UDES'in 1 nolu Standart' ında tanımlanan —Pazar Değeri' dir.

—UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, ZİRAAT GYO A.Ş. ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp

Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

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

Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel:0312 2840975-2840300 Fax:0312 2840976

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

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Vizyon

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

Misyon

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

Arza İlişkin Özet Bilgiler

Ödenmiş Sermaye; 4.693.620.000-TL.,

Kayıtlı Sermaye Tavanı; 7.000.000.000-TL.,

Halka Arz; % 18,94

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

Telefon No: +90(216)3697772-73 - İnternet Adresi : www.ziraatgyo.com.tr

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada 23 parsel nolu "Arsa ve Kagit Apartman" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 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 yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

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

-Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

-Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.

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

-Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

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

Konu taşınmaz için, ZİRAAT GYO A.Ş. talebi doğrultusunda 10.11.2020-2020/0262 tarih ve rapor no ile 1 adet değerleme raporu düzenlenmiştir.

2.5- İşin Kapsamı

Konu taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 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 yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen yılsonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporunu Sermaye Piyasası Mevzuatı ve asgari hususlar çerçevesinde hazırlanarak müşteriye imzalı olarak teslim edilmesidir.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu, Arsa Ve Kagir Apartman nitelikli, 225 ada 23 parselde bulunan taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi , Yeniçeriler Caddesi, Sinikli Medrese Sokak üzerinde yer alan 2 dış kapı numaralı bina üzerinde yer almaktadır. Ulaşım; İstanbul İli, Fatih İlçesinin ana arterlerinden olan Cevizlibağ köprüsü Topkapı kavşağı Kuzeybatı yönünde yaklaşık 1 km ilerledikten sonra Turgut Özal

caddesine girilir. Bu cadde üzerinde güneydoğu istikametinde yaklaşık 3 km ilerlendikten sonra Ordu caddesine dönülür. Bu cadde üzerinde de 1 km gidildikten sonra Yeniçeriler caddesine girilir. Değerleme konusu taşınmaz, bu caddenin 100. metresinde sağ tarafta yer alan Sinekli Medrese sokak, 2 dış kapı numaralı 'Arsa ve Kargir apartman' tescilli binadır. Taşınmazın bulunduğu bölge Sosyo ekonomik yönden, üst düzey gelir grubunun genellikle iş merkezi ve ofis olarak tercih ettikleri yerleşim birimidir. Bölgenin teknik alt yapısı çalışmaları tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Ticari faaliyetler taşınmaza yakın konumlu yer alan ana caddeler üzerindeki binaların alt katlarında ve çarşı içlerinde yürütülmektedir. Bölge Okullara, Kamu kurumlarına, Hastanelere, yakın konumdadır. Taşınmaza yakın konumda: Beyazıt çarşı, Sultanahmet camii, Laleli, İstanbul Üniversitesi, Gülhane parkı vb. birçok tarihi eserlerin olduğu, turistik ve ticaret yönünden son derece hareketli bir bölgedir.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇESİ	FATİH	ADA	225
BUCAĞI		PARSEL	23
MAHALLESİ	MİMARHAYRETTİN	MEVKİİ	BEYAZIT CAD.
ZEMİN NO	24492356	ALANI (m ²)	362,50
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ARSA VE KAGİR APARTMAN	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	-
ARSA PAYI	-	BLOK	-
CİLT	4	KATI	-
SAYFA	634	BAĞIMSIZ BL NO	
İKTİSAP TARİHİ	10.11.2016	YEVİMİYE	22871
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....1/1		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

26.12.2022 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesine göre; Beyan: Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA AYNİ SERMAYE OLARAK KONULACAKTIR.) Yev: 21404 Tarih: 24.10.2016

NOT: Beyan kaydının taşınmazın tasarrufuna engel bir niteliği yoktur.

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

-Tapu senedi; Değerleme konusu; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimarhayrettin Mahallesi 225 ada 23 parselde kayıtlı taşınmaz; ARSA VE KAGİR APARTMAN niteliklidir. Değerleme konusu taşınmaz Tapu kayıtlarında **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** adına kayıtlıdır.

-İmar Çapı; Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi yarımada) 1. Derece Arkeolojik- Kentsel Arkeolojik- Kentsel- Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; hmaks: 9.50 (3 kat) yapılaşma şartlarına sahip Konaklama + Ticaret (T2) alanında kalmaktadır.

-Yapı Ruhsatı Belgesi; Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde 30.11.1987 tarihli (225 ada 23 parsel) Yapı Ruhsat Belgesi, 1975 tarihli 3-10 sayılı (eski ada parsel numarası olan 225 ada 18 parsel için; Ruhsat bilgisi Yapı kullanma izin belgesinde bulunmaktadır.) Yapı Ruhsat Belgesi incelenmiştir.

-Yapı Kullanma İzin Belgesi; Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde 15.04.1977 tarihli yapı kullanma izin belgesi (eski ada parsel numarası olan 225 ada 18 parsel için) ve 08.12.1989 tarihli yapı kullanma izin belgesi (225 ada 23 parsel) incelenmiştir.

-Mimari Proje; Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde mevcut değerleme konusu taşınmaza ait 21.04.1987 tarihli tasdiki yapılmış olan mimari projesi incelenmiştir.

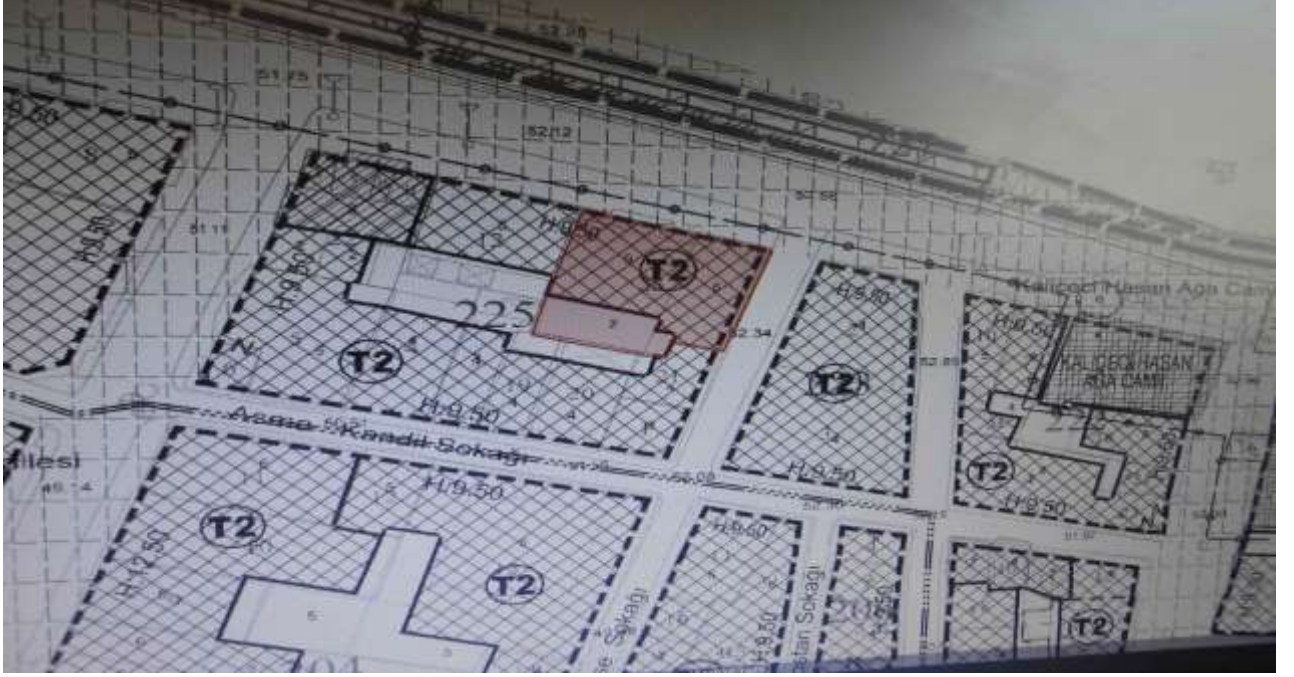
-Enerji Kimlik Belgesi: Taşınmaza ait 13.11.2019 tarihli, M293474C01EE8 belge numaralı C sınıfı enerji performansına sahip enerji kimlik belgesi bulunmakta olup, belge rapor ekine eklenmiştir.

3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

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

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi yarımada) 1. Derece Arkeolojik- Kentsel Arkeolojik- Kentsel- Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; hmaks: 9.50 (3 kat) yapılaşma şartlarına sahip Konaklama + Ticaret (T2) alanında kalmaktadır. Ayrıntılı imar ve yola terk bilgileri için yazılı dilekçe ile başvurulması gerekmektedir.



3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

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

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

3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar planının zemine aplane edilmesinden tespit edilmiş, taşınmaz üzerinde bulunan binaya ve müstemilatına ait Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğündeki taşınmazın mevcut dosyasında 21.04.1987 tarihli tasdiki yapılmış olan mimari projesi incelenmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaza ait mimari projeye ve yapı ruhsatına aykırı olarak herhangi bir imalat yapılmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul tapudaki vasfı "Arsa ve Kagir Apartman" olup, GYO Portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz ile ilgili tapu ve belediye imar müdürlüğünde yapılan incelemede herhangi bir riskli yapı, durdurma kararı veya yıkım kararı bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.

3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

Taşınmaza ait 13.11.2019 tarihli, M293474C01EE8 belge numaralı C sınıfı enerji performansına sahip enerji kimlik belgesi bulunmakta olup, belge rapor ekine eklenmiştir.

3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

Konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi, Genel Veriler ve 2022 Yılı Verileri

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan Yeni Ekonomi Programı (YEP) kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam

katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir. Bu bağlamda Aralık ayında Çin'de başlayan COVID-19 salgını küresel ekonomiyi olumsuz yönde etkilemeye başlamıştır. Ardından oldukça hızlı bir yayılım ile tüm dünyayı etkilemiştir. Günlük hayatta yaşanan önemli kısıtlar her sektörde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Salgının toplumsal hayat, tüketici tercihleri ve diğer ekonomik değişkenler üzerinde yaratacağı etkiler önümüzdeki dönemde ekonomik hayatta belirleyici olacaktır.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir. 2008 dünya krizinden sonra kısa bir duraksama yaşayan inşaat ve gayrimenkul sektörü, 2009 yılından 2014 yılına kadar çok daha kuvvetli bir talep ile karşılaşmıştır. 2018 Ağustos kur şoku ve ardından yaşadığımız faiz şoku doğal talebi olumsuz etkileyerek sektörde duraksamaya yol açmıştır. Ancak 2019 sonu itibarıyla talep ve beklenti faizlerdeki düşüşe ve ekonomik şartlara bağlı olarak normalleşmeye başlamıştı. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır. Öte yandan 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir. 2021 Yılında salgın dolayısıyla kısıtlamaların gölgesinde başlayan bir yıl olduğunu, "29 Nisan-17 Mayıs tarihleri arasındaki kısıtlamalar nedeniyle özellikle kredili konut satışları yapılamamıştı. Kısıtlamaların seviyelerindeki değişiklikler toplam konut satışlarını da ilk altı ayda doğrudan etkiledi. Tüm bunlara rağmen 2021 yılının ilk altı ayında toplam konut satışı 552 bin 810 adet olarak gerçekleşti.

2021 yılının ilk yarısında en çok konut satışı yapılan illere bakıldığında sıralamanın Bursa, Ankara, İzmir, Antalya, Bursa, Mersin, Konya, Gaziantep, Kocaeli ve Tekirdağ şeklinde, "İlk yarıyılıda gerçekleşen 552 bin 810 adetlik konut satışı içerisinde Bursa, 108 bin 51 adet satış ve yüzde 19,6 pay ile ilk sırada yer alıyor.

Ardından 53 bin 575 adet satış ve yüzde 9,7 pay ile Ankara; 31 bin 683 adet satış ve yüzde 5,7 pay ile İzmir

geliyor. Son beş yılın aynı dönemine baktığımızda Bursa, Ankara ve İzmir'deki konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki payının yüzde 33-35 bandında seyrettiği görülüyor."

2019 yılının ilk altı ayında ortalama konut kredisi faiz oranlarının yıllıkta yüzde 21'ler seviyesinde olduğu, "2021 yılının ilk altı ayında ise ortalama yıllık konut kredisi faiz oranı yüzde 18'ler mertebesinde oldu ve bu oran ile yaklaşık 104 bin adetlik ipotekli satış gerçekleşti. Haziran ayındaki gerek toplam konut satışı, gerek ipotekli konut satışlarında nisan sonu ve mayıs ayındaki taleplerin ötelenmesinin etkisinin olduğu unutulmamalı. Buna rağmen, haziran ayındaki toplam konut satışlarında ülkemizde gerçekleşen ortalama aylık satış adedinin yakalandığını görmek umut verici. Bu hareketlilikte pandemiye paralel olarak değişen konut trendlerinin ve depremin oldukça etkili birer araç olduğu söylenebilir. Öte yandan ilk altı ayda konut kredisinin daha çok 500 bin TL'ye kadar olan konutlar için talep edildiğini belirtebiliriz. Konut kredisi faiz oranındaki geçen yıla kıyasla yüksek seyir, alımları iyiden iyiye peşin, senetli ve tasarruf finansman şirketlerinin sağladığı finansman olanakları gibi farklı alternatiflere yönlendiği görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarının yüksekliğine rağmen, konut fiyatlarında da artış trendinin Temmuz 2020'den bu yana reel olarak yüzde 11'in altına düşmeyecek şekilde arttığını, "Konut fiyatlarının artış trendine başladığı Mayıs 2020'de daha çok bu artışın 2017-2019 yılları arasında yapılamayan artışların düzeltilmesi olarak görüyorduk. Ancak inşaat maliyet endeksindeki artış trendinin istikrarlı şekilde devam ediyor olması, konut fiyat endeksinde de artışı beraberinde getiriyor. İnşaat maliyet endeksindeki artışın temel kısmı ise inşaat malzeme endeksinde ve döviz kurundan geliyor. Şu anda konut fiyatlarının geldiği mertebelerin en önemli nedeninin de Aralık 2020'den beri inşaat maliyet endeksinde bağlı olduğunu düşünüyoruz. Tüm ülkeye yayılan bu artış, Mayıs 2021 verilerine göre nominalde yıllık yüzde 29'luk bir artış şeklinde gerçekleşti.

Mayıs ayındaki aylık artış ise bir önceki aya göre yüzde 3,9 gibi oldukça yüksek biroranda gerçekleşti." 2021 yılı ilk altı ay için baktığımızda ipotekli konut satışlarının, toplam konut satışlarının yaklaşık yüzde 19'unu oluşturduğunu, "Konut kredisi faiz oranlarının en düşük olduğu dönemde bu oranın yüzde 43'lere kadar çıktığını görmüştür. 2021'in ilk altı ayında konut kredisi faiz oranlarının yüksek olması nedeniyle ipotekli konut satışlarının toplam konut satışları içindeki payı yüzde 19 olarak gerçekleşti. Bunun, ipotekli konut satışlarında 2019 yılından sonraki en düşük ikinci oran olduğunu söylenebilir. 2019 yılının ilk altı ayında daha yüksek konut kredisi faizleri ile bu oran yüzde 16'lara kadar düşmüştü."

Türkiye genelinde 2022 yılı Eylül ayında 147 bin 143 konut satışı gerçekleştirildi. Eylül'de satılan konut sayısı Ağustos'a göre yüzde 4,06 geçen yılın aynı ayına kıyasla yüzde 7,6 artış gösterdi. Buna göre, Türkiye genelinde konut satış sayısı Eylül'de geçen yılın aynı ayına kıyasla yüzde 7,6 artarak 147 bin 143 oldu. Söz konusu satış, bu yılın aylık bazda en yüksek rakamı olarak kayıtlara geçti. Eylül'de satılan konut sayısı, Ağustos'a göre de yüzde 4,06 arttı. Ağustos'ta 141 bin 400 konut satılmıştı. Konut satışlarında İstanbul 28 bin 229 konut satışı ve yüzde 19,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 14 bin 218 konut satışı ve yüzde 9,7 pay ile Ankara, 8 bin 806 konut satışı ve yüzde 6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Hakkari, 41 konut ile Ardahan ve 78 konut ile Şırnak oldu. Eylül'de yabancılara konut satışı, yıllık bazda yüzde 25,8 artışla 6 bin 630'a ulaştı. Bu rakam, serinin açıklandığı 2013'ten beri en yüksek aylık satış rakamı olarak kayıtlara geçti. Bundan önceki rekor ise 6 bin 276 konut satışıyla 2018 yılının Ekim ayında gerçekleşmişti. Toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 4,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül'de ilk sırayı 2 bin 995 konut satışıyla İstanbul aldı. Bu kenti sırasıyla 1358 konut satışıyla Antalya ve 408 konut satışıyla Ankara izledi. Ocak-Eylül döneminde yabancılara yapılan konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 43,2 artarak 37 bin 479 oldu. Eylül ayında İran vatandaşları Türkiye'den 1323 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla 990 konutla Irak, 540 konutla Rusya vatandaşları takip etti. Eylül'de ipotekli konut

satışları geçen yılın aynı ayına göre yüzde 16,4 azalarak 29 bin 759 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 20,2 olarak kayıtlara geçti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 64,3 azalışla 181 bin 855'e geriledi. Diğer konut satışları Eylül'de geçen yılın aynı ayına göre yüzde 16 artarak 117 bin 384'e yükseldi. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı yüzde 79,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 17,6 artışla 767 bin 283 olarak kayıtlara geçti. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül'de geçen yılın aynı ayına göre yüzde 6,3 artarak 43 bin 967 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı yüzde 29,9 olarak hesaplandı. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 20,1 azalışla 287 bin 156 olarak gerçekleşti.

4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İSTANBUL İLİ:



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

1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerın yüzde 27'si İstanbul'a ait. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumunda. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere ait. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor. Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor... Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'da. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

FATİH İÇESİ



Fatih, tarihî yarımada (Suriçi) olarak da bilinen, İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve şu anda İstanbul'un merkez ilçesidir. Valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olması sebebiyle İstanbul'un merkezi sayılır. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri; kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.

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

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

4.2.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.3- Ana Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Ana taşınmaz 362,50 m² yüzölçümlü arsa üzerine onaylı mimari projesine göre; bitişik nizam tarzında, betonarme (3-B) yapı türünde inşa edilen yapı, 1.derece deprem bölgesinde olup, binada gözle görülen depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Değerleme konusu ana taşınmaz banka binası olarak kullanılmaktadır. Ana taşınmaz, onaylı mimari projesine göre toplam 1.865 m² kapalı kullanım alanıdır. **Binanın; 1. bodrum** katında binaya ait kazan dairesi, sığınak, kasa, arşiv odası bulunmakta olup, brüt 358 m² kullanım alanına; **Zemin katında** banka şubesi, zemin kat ve 2.3.4. katlara ait girişler bulunmakta olup, brüt 358 m² kullanım alanına; **1.normal katta**; banka şubesine ait servis alanı, müşteri bekleme alanı ve yetkililere ait odalar bulunmakta olup, brüt 295 m² kullanım alanına; **2.normal katta** büro, yetkili odaları olup, brüt 295 m² kullanım alanına; **3. normal katta**; büro, haberleşme servisi, yetkili odaları, muhasebe ve müfettiş odaları olup, brüt 295 m² kullanım alanına ve **4. normal katta**; yemekhane, servis mutfak ve depo alanı olup, brüt 264m² kullanım alanına, ayrıca 4.normal katta 31m² teras alanı bulunmaktadır. Teras alanı taşınmazın yasal ve mevcut durum değer tespitinde dikkate alınmamıştır. Değerlemede şerefiye olarak dikkate alınmıştır. Bina zemin kat ve 1. kat girişi kuzeydoğu cephesinden, 2. 3. ve 4. kat girişleri de güneydoğu cephesinden mimari projesine ve mevcut duruma göre zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi dış cephe

boyalıdır. Değerleme konusu 'Arsa ve Kargir Apartman' tapulu taşınmaz üzerinde bulunan binada zeminler; seramik kaplı, ıslak hacimlerde fayans kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer ünitelerde ise boyalıdır. Taşınmazların giriş kapısı camlı demir doğrama olup, iç kapı kasaları ve kapıları monte edilmiştir. Elektrik, su ve haberleşme tesisatları mevcut ve kullanılabilir durumdadır. Binada Kalorifer tesisatı çekili 3. ve 4.katların ısıtma sistemi 3. katta klima sistemi ve 4.katta mutfak bölümüne konulan kombi ile sağlanmaktadır. Taşınmaz dahilinde kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi orta seviyededir. Aykırı olarak; 3. ve 4. katlar üzerinde basit onarım işlemi tamamlanmış olup, iç mahalli projesine göre değiştirilmiş ve yeni tadilat projesi oluşturulduğu görülmüştür. Tadilat sonrasında yapılan değişiklikler sonucunda; mevcut durum kullanım alanının, ana proje kullanım alanı ile uyumlu olduğu görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla binanın bodrum, zemin ve 1.katı Ziraat Katılım ve Ziraat Bankası tarafından ortak kullanılmakta, 2. 3. ve 4.katlar kiracı tarafından kullanılmakta ve girişleri Sinekli Medrese Sokak'tan sağlanmaktadır.

4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

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

4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.5.1- Olumlu Faktörler

*Merkezi konumlu, tarihi ve turistik bölgede yer alması

*Reklam avantajının iyi olması

- *Restore edilerek yenilenmiş, bakımlı bina olması
- *Ticari sirkülasyonu yoğun bölgede konumlu olması
- *Ulaşımın kolay ve alternatifli olması

4.5.2- Olumsuz Faktörler

- Eski bina olması
- Mevcut piyasa şartları

4.6- Genel Değerleme Yöntemleri

4.6.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

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

4.6.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

4.6.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

4.6.4- Proje Geliştirme Yöntemi

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

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

4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, imar parseli olması nedeni ile çalışmalarda, **Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi ve Maliyet Oluşumları Yöntemi ve Nakit Akım Analizi Yöntemi kullanılmıştır.** UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen ana yaklaşımlardan rapora konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

EMSAL:1- (SATILIK -BİNA) REALİTY GAYRİMENKUL:0 533 819 07 07

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 242 m2 arsa üzerinde, yaklaşık 220 m2 taban oturumlu 3B+Z+ASMA Kat+2 Normal katlı(1750 m2) bina 84.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

*Bina Değeri:1750 m2 * 12.150TL/m2(5/D) * 0.60 yıpranma payı=~12.760.000TL.

*Arsa Birim değeri: (84.000.000TL-12.760.000TL)/242m2=294.380 TL/m2*0.90 pazarlık payı*1.20 bakımsız durumda olması=317.930 TL/m2

(Bina birim değeri: 84.000.000 TL/1750 m2: 48.000 TL)



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

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, yaklaşık 173 m2 arsa üzerinde, taban oturumu 150m2, bodrum+zemin+asma kat + 170m2 alanlı 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı ve 1640 m2 kapalı kullanım alanlı, ticari imarlı, tadilat ihtiyacı olan binanın 105.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Bina Değeri:1640m2 7.700TL/m2(5/A) * 0.70 yıpranma payı=8.840.000TL.

*Arsa Birim Değeri: (105.000.000TL – 8.840.000TL)/173m2=555.838TL/m2*0.90 pazarlık payı*0.80 konum ve alan şerefiyesi=400.203 TL/m2.

(Bina birim değeri: 105.000.000 TL/1640 m2: 64.024 TL)

EMSAL:3-(SATILIK- BİNA) ANALİZ GAYRİMENKUL:0 533 590 30 30

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda, yaklaşık 47,5 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu bölgede, 47 m2 taban oturumlu, bodrum+zemin+4 normal kat olmak üzere toplam 5 kat+ çatı katlı ve 274 m2 kapalı kullanım alanlı, geleneksel ticari imarlı, 2.derece tarihi eser, reklam görünürlüğü yüksek binanın 57.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

*Bina Değeri:274m2 *12.150 TL/m2 (5/D)*0.70 yıpranma payı= 2.330.000TL

*Arsa Birim Değeri: (57.500.000TL–2.330.000TL)/47,5m2=1.161.474 TL/m2*0.85pazarlık payı * 0.70 konum şerefiyesi * 0.50 alan şerefiyesi =345.530 TL/m2

EMSAL:4- (SATILIK- BİNA) DENGİUM GAYRİMENKUL:0 532 234 65 35:

Değerleme konusu taşınmaza yakın, yaklaşık 90m2 arsa üzerinde B+Z +4 normal katlı yaklaşık 540m2 kapalı kullanım alanlı, 20-25 yıllık konum şerefiyeli binanın 160.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

*Bina değeri:540m2 * (4/A) 4950TL/m2*0.80 yıpranma payı=2.140.000TL

*Arsa değeri: (160.000.000TL-2.140.000TL)/90m2=1.754.000TL*0.85 pazarlık payı*0.80 konum şerefiyesi*0.70 bina yaşı şerefiyesi*0.40 alan şerefiyesi=333.960 TL/m2

EMSAL:5 (SATILIK -BİNA) ADA GAYRİMENKUL:0 552 783 07 02

Değerleme konusu taşınmaza yakın, yaklaşık 90m2 arsa üzerinde, B+Z+ 6 Normal katlı, yaklaşık 720m2 kapalı kullanım alanlı, ticari imarlı, konum şerefiyeli binanın 120.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Bina değeri:720m2(5/A)7.700TL/m2*0.80 yıpranma payı=4.435.000TL

*Arsa değeri: (120.000.000TL-4.435.000TL)/90m2=1.284.055TL/m2*0.85 pazarlık payı*0.70 konum şerefiyesi*0.40 alan şerefiyesi=305.605TL/m2

EMSAL:6- (KİRALIK -BİNA) DENGİUM GAYRİMENKUL:0 532 234 65 35

Değerleme konusu taşınmaza yakın, yaklaşık 90 m2 arsa üzerinde B+Z +4 normal katlı 540 m2 kapalı alanlı, 20-25 yıllık bina aylık 370.000TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Aylık kira çarpanı=aylık 370.000 TL/540m2 *0.90 pazarlık payı * 0.90 konum ve bina yaşı şerefiyesi * 0.90 alan şerefiyesi =500 TL/m2/ay)



EMSAL:7- (KİRALIK- BİNA) ADA GAYRİMENKUL:0 552 783 07 02

Değerleme konusu taşınmaza yakın, yaklaşık 90m² arsa üzerinde, B+Z+ 6 Normal katlı, yaklaşık 580 m² kapalı kullanım alanlı, ticari imarlı, konum şerefeli binanın aylık 400.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Aylık kira çarpanı=aylık 400.000TL/580m² * 0.90 pazarlık payı *0.92 konum şerefeli*0.90 alan şerefeli= 515 TL/m²/ay)

EMSAL:8-(KİRALIK-BİNA) SAHİBİNDEN:0 544 677 97 25

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 247m² arsa üzerinde, B+Z+3 Normal katlı,247m² taban oturumu, 1235m² toplam kapalı alanlı, yenilenmiş, ticari imarlı binanın tamamı 650.000TL/aylık bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Aylık kira çarpanı=aylık 650.000TL/1235m² * 0.90 pazarlık payı * 1,15 konum şerefeli=544 TL/m²/ay)

EMSAL:9 (SATILIK- DÜKKAN) REMAX OKSİJEN GAYRİMENKUL:0 542 326 23 37

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, merkezi konumda,6 katlı binanın giriş katında,345m² brüt alanlı, tek hacimli dükkanın 95.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(275.362TL/m²*0.80 pazarlık payı*0.70 ticari yoğunluklu bölge olması=154.203TL/m²)

EMSAL:10- (SATILIK –DÜKKAN) KW PLATİN GAYRİMENKUL:0 532 655 56 46

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, merkezi konumda, 80m² zemin kat+100m² 1.normal kat+100m². 2.normal kat olmak üzere toplam 280m² kullanım alanlı dükkanın 45.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(1 kat zemine 1/2 -2 kat ise1/3 oranında indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 163 m²)

(276.073 TL/m² * 0.85 pazarlık payı * 0.80 ticari yoğunluklu bölgede olması = 187.730 TL/m²)

EMSAL:11- (SATILIK-OFİS) GOLD GAYRİMENKUL:0 532 674 04 23

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, çok katlı binanın 1.katında 1+1, 40m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ofisin 3.300.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(82.500TL/m²*0.90pazarlık payı * 1,15 =85.387 TL/m²)

EMSAL:12- (SATILIK -OFİS) PROJE GAYRİMENKUL:0 532 266 27 67

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 30 yıl üzeri 8 katlı binanın ara katında,20m² kullanım alanlı ofisin 3.150.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(157.500TL/m²*0.85 pazarlık payı*0.80 alan*0.80 konum şerefeli* 1,10 yapı şerefeli =94.248 TL/m²)

EMSAL:13-(SATILIK - OFİS) NOKTA GAYRİMENKUL:0 552 759 19 61

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede han içerisinde 3.katta, 20m² kullanım alanlı beyan edilen 17 m² alanlı olduğu düşünülen ofisin 900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(45.000 TL/m² * 0.90 pazarlık payı * 1,20 yapı şerefeli x 1,20 cephe avantajı konum şerefeli=58.320 TL/m²)

EMSAL:15-(KİRALIK-DÜKKAN) SAHİBİNDEN: 0 536 656 61 22

Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde cadde üzeri 150m2 kullanım alanlı beyan edilen 130 m2 dükkanın 40.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

$(307 \text{ TL/m}^2 * 0.90 \text{ pazarlık payı} * 1,50 \text{ ticari şerefiye} * 1,35 \text{ yapı şerefiyesi} = 560 \text{ TL/m}^2/\text{ay})$



4.8.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

****Bölgede yapılan araştırmada aynı imar koşullarına sahip satışa arz olmuş arsa satış bedellerine ulaşılamamıştır. Ancak alınan emsal görüşler ve benzer koşullara sahip arsa vasıflı taşınmazların konum ve alanlarına göre birim m2 değeri 305.000-400.000TL/m2, dükkan vasıflı taşınmazların 155.000-190.000 TL/m2, ofis vasıflı taşınmazların ise 58.500-95.000 TL/m2 bedel aralığında değiştiği belirlenmiştir.**

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak arsa m2 birim değeri ortalama 350.000 TL, dükkan m2 birim değeri ortalama 172.000 TL olabileceği kanaatiyle değer takdir edilmiştir.

Taşınmazın kat irtifakının tesis edilmesi durumunda Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre;

PİYASA DEĞER YÖNTEMİ			
KATLAR	KAT m2	TL/m2 DEĞERİ	TOPLAM KAT DEĞERİ TL
BODRUM KAT	358	43000	15.394.000
ZEMİN KAT	358	172000	61.576.000
1.KAT	295	86000	25.370.000
2. KAT	295	60000	17.700.000
3. KAT	295	60000	17.700.000
4. KAT	264	45000	11.880.000
		TOPLAM	149.620.000

Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Toplam Yasal – Mevcut Değeri: yaklaşık 149.620.000 TL olarak hesaplanmıştır.

4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

Bölgede yapılan araştırmada aynı imar koşullarına sahip satışa arz olmuş arsa satış bedellerine ulaşamamıştır. Ancak alınan emsal görüşler ve benzer koşullara sahip arsa vasıflı taşınmazların konum ve alanlarına göre birim m2 değeri 305.000-400.000TL/m2 bedel aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak arsa m2 birim değeri ortalama 350.000 TL/m2, olabileceği kanaatiyle değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki mevcut yapı 5-A yapı sınıfına göre inşa edildiği ve yapı durum esas alınarak yıpranma payı oranı %10 olarak belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2022/3 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliği göre 5-A yapı sınıfının birim maliyeti 7.700TL/m2 dir.

Buna Göre Taşınmazın Değeri;

MALİYET OLUŞUMLARI (ARSA+BİNA) YÖNTEMİ						
AÇIKLAMA	Alan(m2)	Yapı sınıfı	BİRİM DEĞERİ TL/m2	AMORTİSMAN	Değer (TL)	YAKLAŞIK DEĞER
Arsa	363		350.000,00 TL		126.875.000,00 TL	126.880.000,00 TL
Bina	1.865	5/A	7.700,00 TL	10%	12.924.450,00 TL	12.920.000,00 TL
ŞEREFİYE, ALT YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ						2.200.000,00 TL
					-	142.000.000,00 TL

MALİYET OLUŞUMLAR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN YASAL-MEV CUT DEĞERİ = ~142.000.000-TL. dir.

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

*Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi, Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemi ve Maliyet Oluşumlar Yöntemi kullanılmıştır. Uygulanan 3 yöntemin tutarlı olması sebebiyle Proje Geliştirme Yöntemi çalışılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede zemin kat dükkanın kira çarpanı 600-TL/m2/ay, diğer katları ofis nitelikli taşınmazların aylık kira çarpanının 300-400.-TL/m2-ay aralığında değiştiği kanaatine varılmıştır.

NAKİT AKIŞ YAKLAŞIM YÖNTEMİ				
KATLAR	KAT m2	TL/m2 KİRA	KİRA TL/AY	KİRA TL/YIL
BODRUM KAT	358	200	71.600	859.200
ZEMİN KAT	358	600	214.800	2.577.600
1.KAT	295	400	118.000	1.416.000
2. KAT	295	400	118.000	1.416.000
3. KAT	295	350	103.250	1.239.000
4. KAT	264	350	92.400	1.108.800
		TOPLAM	718.050	8.616.600
DÜZELTİLMİŞ TOPLAM			720.000	8.640.000
18 YIL TOPLAMI (TL)			155.520.000	

Mevcut piyasa risk ve getiri oranlarında, gayrimenkulün gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değeri, gayrimenkulün mevcut değerini temsil edeceğinden, bulunacak değer, değerleme konusu gayrimenkulün diğer yöntemlerle bulunan değerlerinin test edilmesinde diğer bir deyişle gayrimenkul toplam değerinin aykırılık gösterip göstermediği hususunda önemli bir gösterge olacaktır.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Mevcut durum itibarıyla ABD Doları bazlı yıllık %7,00 iskonto oranı hesaplanmıştır.

- **Taşınmazın kiralanabilir toplam inşaat alanı:** 1.865 m2 dir.

-**Ortalama aylık brüt birim m2 kira bedelli:** 386,06-TL/m2-ay

- **Taşınmazın Aylık Brüt Kira Getiri Tutarı:** 1.865m2*386,06-TL/m2-ay= ~720.000-TL/ay. dir.

- **Taşınmazın Yıllık Brüt Kira Getiri Tutarı:** 720.000TL/ay *12 ay = ~8.640.000-TL. dir.

- **İskonto Oranı:** 6,00 % (**Risksiz Getiri Oranı(*)** 1,00% , **Piyasa Risk Primi (*)** 0.7%,

4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

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

4.14-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulu olmaması nedeniyle gayrimenkul bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir.

4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmalarında, yukarıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değerine Esas standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımı, Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımı, Nakit Akım(Gelir) Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen ana yaklaşımdan rapora konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiş taşınmazlar ayrı ayrı analiz edilerek Maliyet Yöntemi, Gelir Yöntemi ve Piyasa Değer Yöntemleri kullanılmış, üç değer aritmetik ortalaması alınarak nihai değere ulaşılmıştır.

4.16.1-Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığına Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında “arsa ve kagir apartman” niteliğindedir. Taşınmazın mevcut kullanım hali ile GYO Portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.

4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

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

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

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

4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:

Rapor konusu taşınmazın değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özellikleri, inşaat kalitesi, yıpranma durumu, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve değerlendirme konusu taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önüne alınarak mülkiyetinin tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimarhayrettin Mahallesi 225 ada 23 parselde kayıtlı ve Ana Taşınmaz Niteliği 'Arsa ve Kagit Apartman' olarak kayıtlı taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında;

KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Yasal ve Mevcut Durum Değeri 146.000.000,00-TL (Yalnız-YÜZKIRKALTİMİLYONTÜRK LİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV (Katma Değer Vergisi) Dahil Yasal ve Mevcut Durum Değeri 146.000.000,00-TL x 1,18= 172.280.000,00-TL (Yalnız-YÜZYETMİŞİKİMİLYONİKİYÜZSEKSEN BİNTÜRK LİRASI) dir.

Not: Taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında Arsa m2 birim değeri 350.000 TL/m2 olarak takdir edilmiş olup;

-KDV hariç Arsa Değeri yaklaşık 126.880.000,00 TL (YÜZYİRMİALTİMİLYONSEKİYÜZSEKSEN BİNTÜRK LİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

-KDV Dahil Edilmiş Arsa Değeri yaklaşık (126.880.000,00 TL x 1,08)= 137.030.400 TL (Yalnız-YÜZOTUZYEDİMİLYONOTUZBİNDÖRTYÜZTÜRK LİRASI),

(*) 26.12.2022 tarihi itibarıyla Merkez Bankası Efektif Satış Kuru üzerinden

TL	USD	EURO
146.000.000 TL	7.796.396	7.337.420

1,-USD = 18.7266 TL, 1,-EUR = 19.8980 TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur.

28.12.2022

Saygılarımızla

Andaç USLUOĞLU Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409052)	Şulenur (ANAYURT) MUTLU Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404545)	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)
--	---	--

EKLER

- Taşınmaz Görselleri
- Mimari Proje Görselleri
- İmar Durum Belgesi
- Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Adres Kodları
- Tapu Kayıt Belgesi
- Enerji Kimlik Belgesi
- SPK Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri