



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 Ada 22 Parsel No'lu
Bahçeli Dükkan Nitelikli Taşınmazın
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ZİRAAT GYO A.Ş.

22.12.2023/045



YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	11.10.2023/045
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	20.12.2023
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi 33 ada 22 parsel numaralı "Bahçeli Dükkan" nitelikli taşınmaza ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	22.12.2023/045
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)blok nizam yapılaşma şartlarına sahip, 2.Derece koruma gölgesinde, Ticaret (T2) alanında kalmaktadır. Bitişik parseldeki (33 ada 28 parsel) tescilli eski eser binanın tecavüzü gözükteğü için her türlü fiziki inşai uygulama için Koruma Kurul kararı gerekmektedir. Ayrıntılı imar ve yola terk bilgileri için yazılı dilekçe ile başvurulması gerekmektedir.
KISITLAYICI DURUMLAR	19.12.2023 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesinde takyidat bilgileri belirtilmiştir.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 22.12.2023 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	TAŞINMAZ ARSA DEĞERİ: ~ 170.000.000-TL TOPLAM YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ= ~179.000.000-TL Toplam Aylık Brüt Kira Getirisi: = ~ 667.250 TL/ay Toplam Yıllık Brüt Kira Getirisi : 667.250-TL/ay * 12 = 8.007.000 TL/yıl dır.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ufuk ŞAHİN (Lisans No: 402610)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)
RAPORU ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Emrullah ACAR (Lisans No: 404715)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından **ZİRAAT GYO A.Ş.** için 22.12.2023 tarihinde 2023/045 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.

Ufuk ŞAHİN Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)
--	--	--

İÇİNDEKİLER

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	6
1.6-Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	7
2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi	7
2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	8
2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar	8
2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	9
2.5- İşin Kapsamı	9
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	9
3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	10
3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri	10
3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu	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 Gerekirlikler 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	12
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 ve Genel Veriler	13
4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
4.3- Ana Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri	19
4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri	20
4.4.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.5- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler	20
4.6- Genel Değerleme Yöntemleri	21
4.7 - Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri	22
4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler	23
4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri Taşınmazların	26
4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar	27
4.11- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri	27
4.12- Mevcut Yapının Ekonomik Ömrü ve Mevcutta Kullanım Yeterliğine Sahip Olup Olmadığına İlişkin Görüş ..	28
4.13- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	28
4.14-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	28
4.15-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
4.16-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri	28
4.16.1-Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş	28
4.17- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması	29
4.18- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi	29
4.19- Taşınmazın Nihai Değeri	30

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan 11.10.2023 tarih, 2023/045 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 22.12.2023 tarihinde, 2023/045 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, Alemdar Mahallesi, 33 ada 22 parsel üzerinde bulunan "BAHÇELİ DÜKKAN" 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 değerleme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Ufuk ŞAHİN tarafından 20.12.2023 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 22.12.2023 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada 22 parsel üzerinde bulunan "BAHÇELİ DÜKKAN" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle değerinin tespitine yönelik günümüz piyasa koşullarında, UDS 104 Değer Esaslarında tanımlanan Pazar Değeri'dir. UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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

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 11.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6-Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

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

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: Finanskent Mahallesi Finans Cad. A Blok NO:44/A ÜMRANIYE / İSTANBUL

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

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada 22 parsel nolu "BAHÇELİ DÜKKAN" 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 geçerli olduğu 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.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki açıdan bir kısıtlama ve yasaklama bulunmamaktadır.
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

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

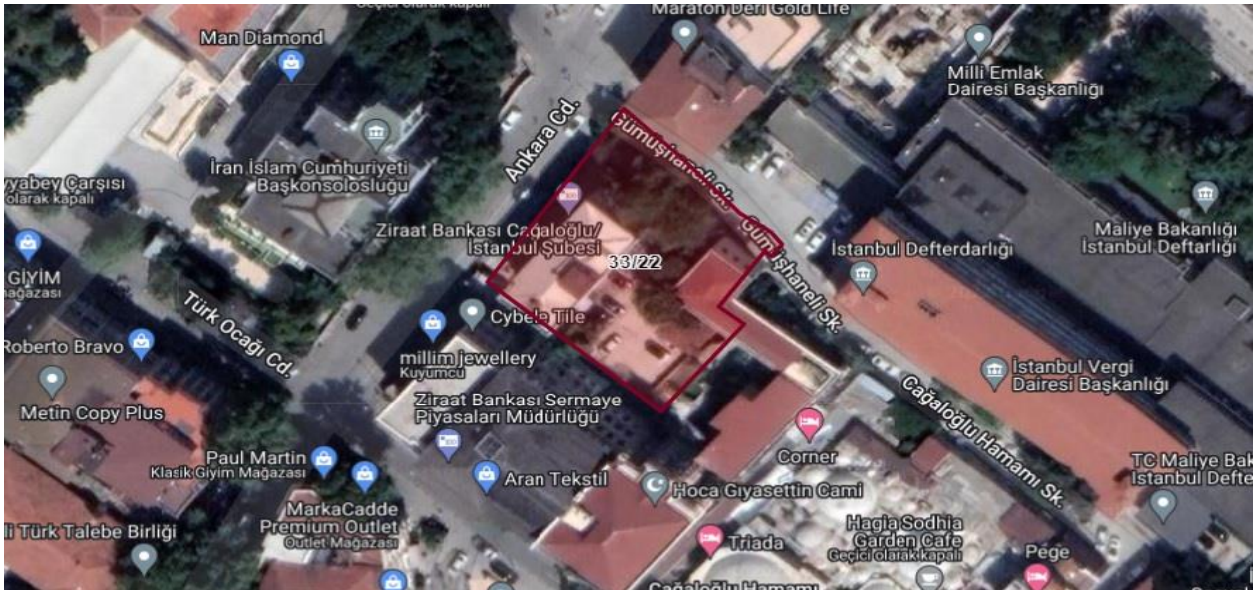
Konu taşınmaz için, ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda 10.11.2020 tarihinde 264 rapor no ile ve 28.12.2022 tarihinde 78 rapor no ile 2 adet değerleme raporu düzenlenmiştir.

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 yıl sonuna 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, “Bahçeli Dükkan” 33 ada 22 parselde bulunan taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, Ankara Caddesi üzerinde yer alan 4 dış kapı numaralı bina üzerinde yer almaktadır.UAVT: 2129219057.Ulaşım; İstanbul İli, Fatih İlçesinin ana arterlerinden olan Cevizlibağ köprüsü Topkapı kavşağı Kuzeybatı yönünde yaklaşık 1 km ilerledikten sonra Turgut Özal caddesine girilir. Bu cadde üzerinde güneydoğu istikametinde yaklaşık 3 km ilerlendikten sonra Ordu caddesine dönülür. Bu cadde üzerinde de 1 km gidildikten sonra Yeniçeriler caddesine girilir. Cadde sonunda Ayasofya meydanından sol tarafa yerebatan sarnıcı caddesine girilir. Cadde üzerinde 400 metre gidilip sağ tarafta bulunan Ankara Caddesine girilir. Değerleme konusu taşınmaz, bu caddenin 100. metresinde sağ tarafta

yer alan 4 dış kapı numaralı 'Bahçeli Dükkan' tescilli binadır. Taşınmazın bulunduğu bölge Sosyo ekonomik yönden, üst-orta düzey gelir grubunun genellikle iş merkezi ve ofis olarak tercih ettikleri yerleşim birimidir. Bölgenin teknik alt yapısı çalışmaları tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Ticari faaliyetler taşınmaza yakın konumlu yer alan ana caddeler üzerindeki binaların alt katlarında ve çarşı içlerinde yürütülmektedir. Bölge Okullara, Kamu kurumlarına, Hastanelere, yakın konumdadır. Taşınmaza yakın konumda: Beyazıt çarşısı, Sultanahmet camii, Nuruosmaniye cami, Ayasofya cami, Büyük postane İstanbul valili, Cağaloğlu kitapçılar caddesi, 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	33
BUCAĞI		PARSEL	22
MAHALLESİ	ALEMDAR	MEVKİİ	MAHMUDİYE
ZEMİN NO	24484099	ALANI (m ²)	1286,20
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	BAHÇELİ DÜKKAN	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	
ARSA PAYI		BLOK	
CİLT	1	KATI	
SAYFA	92	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

19.12.2023 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan TAKBİS kaydının incelenmesinden değerlendirme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde;

***Şerh:** İSTANBUL ELEKTİRİK İŞLERİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SENELİĞİ 24 LİRADAN 5 SENE MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ. Tarih: 30/06/1939 Yevmiye numarası:2361.

***Şerh:** T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 24/12/1990 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ. Tarih: 14/01/1991-Yevmiye numarası:184

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, Alemdar Mahallesi 33 ada 22 parselde kayıtlı taşınmaz; BAHÇELİ DÜKKAN niteliklidir.

-**İmar Çapı;** Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi yarımada) 1. Derece Arkeolojik- Kentsel Arkeolojik- Kentsel- Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; hmaks: 9.50 (3 kat) blok nizam yapılaşma şartlarına sahip, 2.Derece koruma gölgesinde, Ticaret (T2) alanında kalmaktadır. Bitişik parseldeki (33 ada 28 parsel) tescilli eski eser binanın tecavüzü gözüktüğü için her türlü fiziki inşai uygulama için Koruma Kurul kararı gerekmektedir. Taşınmaz parselinin yola yaklaşık 155 m2 terki olduğu bilgisi şifahi olarak alınmıştır.

-**Yapı Ruhsatı Belgesi;** Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde 25.11.1988 tarihli (33 ada 22 parsel) Yeni Yapı Ruhsat belgesi incelenmiştir.

-**Yapı Kullanma İzin Belgesi;** Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde 09.01.1990 tarihli yapı izin belgesi (33 ada 22 parsel) incelenmiştir.

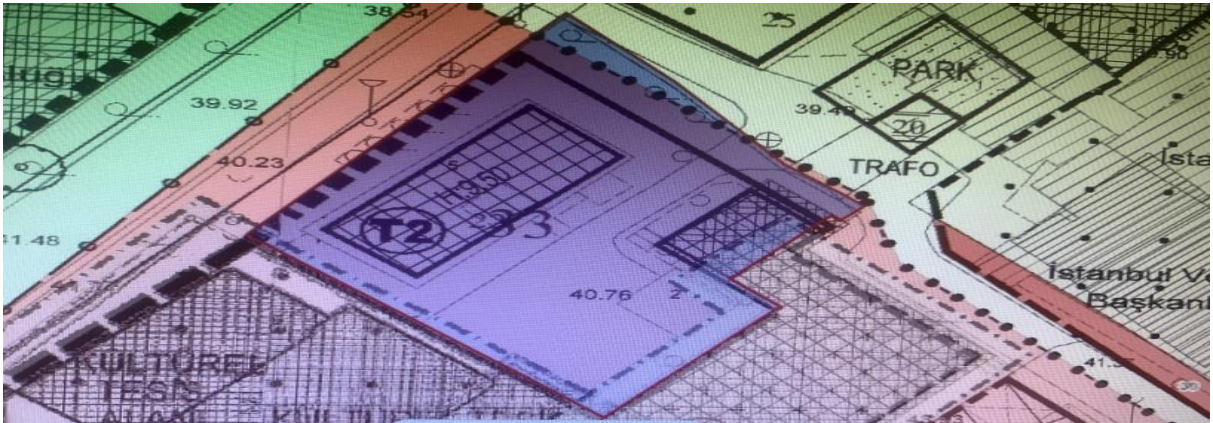
-**Mimari Proje;** Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde mevcut değerleme konusu taşınmaza ait 21.05.1986 tarihli tasdiki yapılmış olan mimari projesi incelenmiştir.

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)blok nizam yapılaşma şartlarına sahip, 2.Derece koruma gölgesinde, Ticaret (T2) alanında kalmaktadır. Bitişik parseldeki (33 ada 28 parsel) tescilli eski eser binanın tecavüzü olduğu şifahi bilgisi üzerine her türlü fiziki inşai uygulama için Koruma Kurul kararı gerekmektedir. Taşınmaz parselinin yola yaklaşık 155m2 terki olduğu bilgisi şifahi olarak alınmıştır.



3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

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

- Tapu kayıtlarında tasarrufu engelleyici her hangi takyidat bulunmamaktadır.
- Konu taşınmaz onaylı mimari projesine ve ruhsatına uygun olarak inşaa edilmiştir.
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir. Ancak taşınmazın Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde bulunan 17.07.2023 tarih 2023-49166 nolu belgede, taşınmazın yola terki ve taşınmaz parseline bitişik parseldeki tescilli Anıt Eser kayıtlı yapı olması nedeniyle Koruma Kurulundan karar alınmadan herhangi bir uygulama yapılamaz kararı bulunmaktadır.
- 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 aplike edilmesinden tespit edilmiş, taşınmaz üzerinde bulunan bina ve müştemilatına ait Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğündeki taşınmazın mevcut dosyasında 21.05.1986 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 Kurulu Hakkında Bilgi

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

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

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

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

Değerleme konusu ana gayrimenkule ait yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatı ve onaylı 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 Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul tapudaki vasfı “BAHÇELİ DÜKKAN” olup, GYO Portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.

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

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

3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

Değerleme konusu taşınmaza ait 11.11.2019 tarihli M2934A4EB128 numaralı D sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

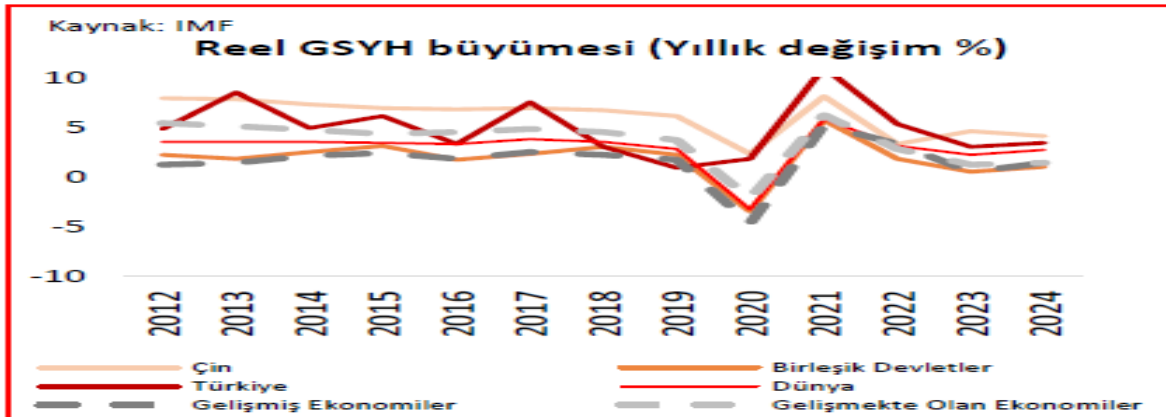
Konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler

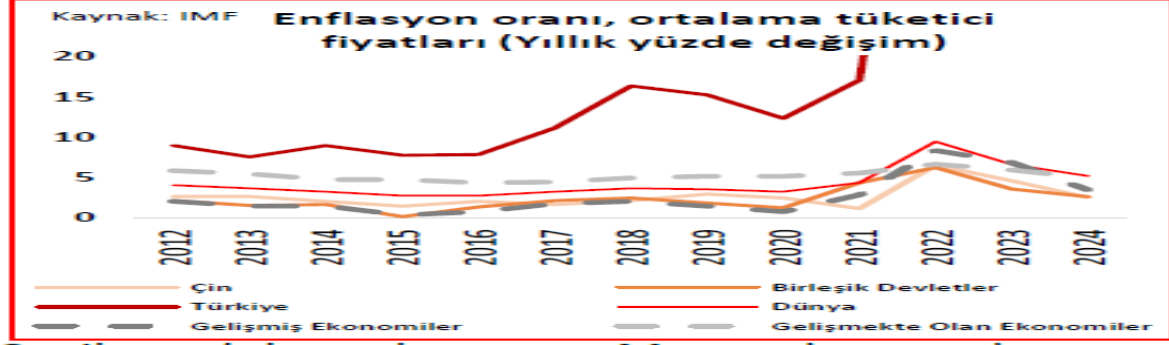
4.1.1 Dünya Ekonomisi

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.



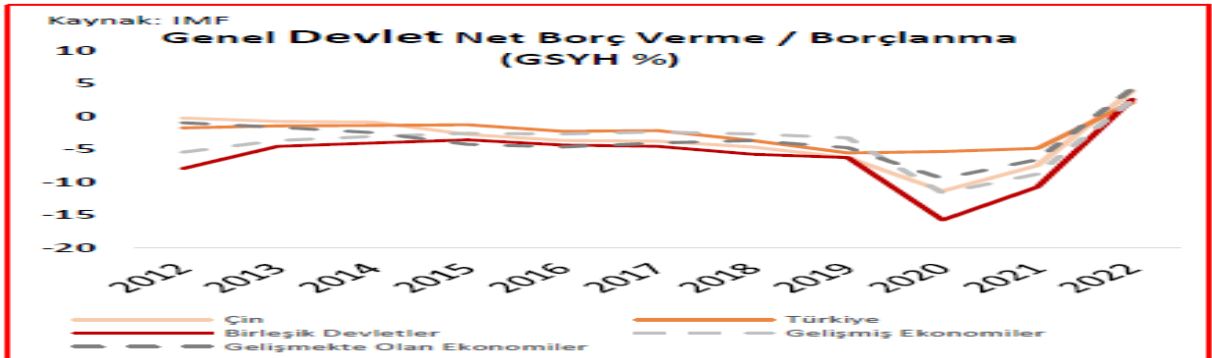
Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum

2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.



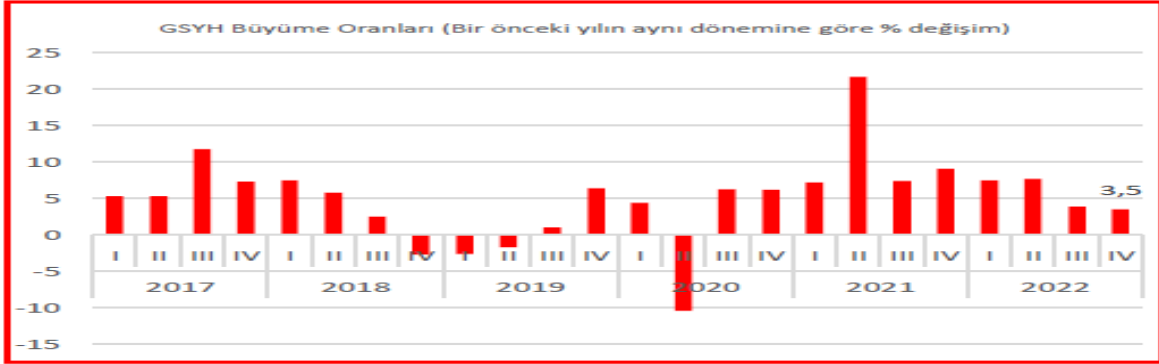
IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı'nın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir. Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabılır. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.



4.1.2. Türkiye Ekonomisi

GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır.



Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 50,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,29 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2023 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,12 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,03 ile Konut grubu, yüzde 5,08 ile Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir.



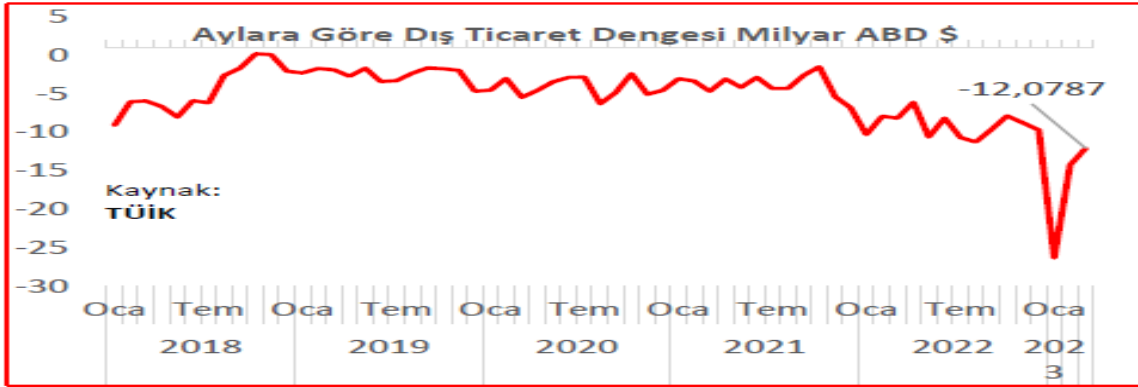
Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken,

2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 119 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 13 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 861 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,9'unu oluşturmuştur.

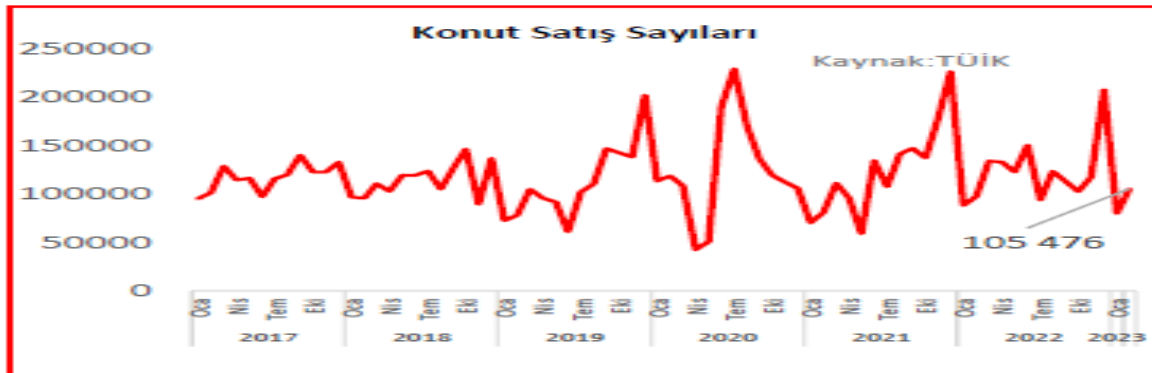
Ocak-Şubat döneminde ithalatı ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'na yapılan ithalat 9 milyar 216 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 7 milyar 863 milyon dolar ile İsviçre, 6 milyar 660 milyon dolar ile Çin, 3 milyar 888 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 296 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %46,5'ini oluşturmuştur.



4.1.3. Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,4 azalarak 105 bin 476 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 166 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 23 konut satışı ve %11,4 pay ile Ankara, 6 bin 120 konut satışı ve %5,8 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 54 konut ile Hakkari ve 69 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,5 azalış göstererek 25 bin 262 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,0 olarak gerçekleşti. Mart ayındaki ipotekli satışların 8 bin 811'i ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.



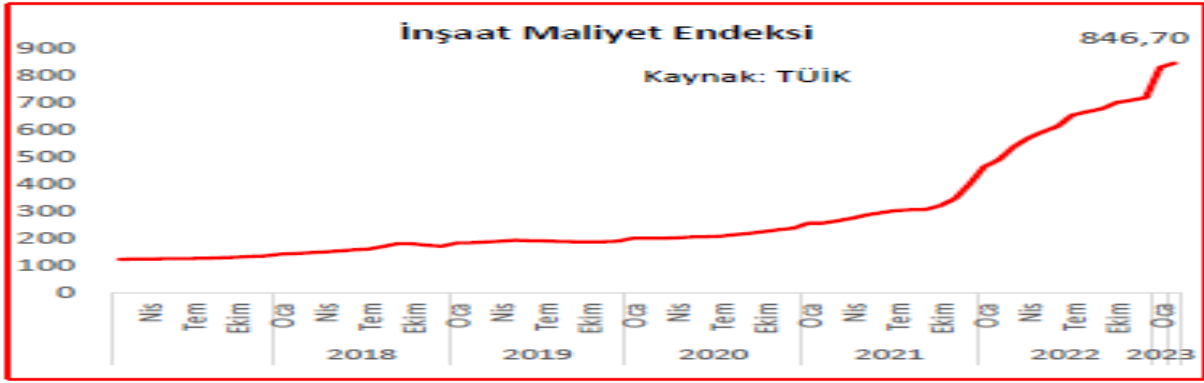
Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 80 bin 214 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,0 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye

genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 azalarak 32 bin 899 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 olmuştur. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,3 azalış göstererek 72 bin 577 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 olmuştur.

Yabancılar yapılan konut satışla Yabancılar yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,7 azalarak 3 bin 415 olmuştur.

Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,2 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 324 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 90 konut satışı ile İstanbul ve 240 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Mart ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 175 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 472 konut ile İran, 165 konut ile Irak ve 160 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,37 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,43 artmış, işçilik endeksi %1,20 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %62,52, işçilik endeksi %103,99 artmıştır.



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 değer 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 çıkıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'da. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

FATİH

Ulaşım



Fatih, tarihî yarımada (Sur içi) 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, Ayrıca aralarında İstanbul Lisesi, Davutpaşa Lisesi, Pertevniyal Anadolu Lisesi, Vefa Lisesi, Cağaloğlu Anadolu Lisesi, Çapa Fen Lisesi ve Fener Rum Erkek Lisesi gibi pek çok köklü ortaöğretim kurumunun bulunduğu 76 lise bulunmaktadır. Yükseköğretim kurumları arasında İstanbul Üniversitesi önemli bir yer tutar. İstanbul Üniversitesi'nin merkez binası ve Tıp (Çapa), Diş Hekimliği, Cerrahpaşa Tıp, Hukuk, Edebiyat, Fen, İktisat, Eczacılık, Hasan Ali Yücel Eğitim, İlahiyat, Su Ürünleri, İletişim ve Siyasal Bilgiler fakülteleri gib birçok fakültesi bu ilçede yer almaktadır. İstanbul Üniversitesi'nin dışında, Biruni Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi Merkez Kampüsü, İstanbul Ticaret Üniversitesi Eminönü Kampüsü ve Marmara Üniversitesi Rektörlüğü, tarihî yarımada içindeki diğer yükseköğretim kurumlarıdır.

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

4.3- Ana Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Ana taşınmaz 1.286,20 m² yüzölçümlü arsa üzerine onaylı mimari projesine göre; ayrık 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 1.452 m² kapalı kullanım alanıdır. Binanın; 2. Bodrum katında banka kasası, depo ve arşiv bulunmakta olup, brüt 247 m² kullanım alanına; 1. bodrum katında arşiv odası bulunmakta olup, brüt 247 m² kullanım alanına; Zemin katında banka şubesi, servis alanı, müşteri bekleme alanı, yetkililere ait odalar ve bina girişi bulunmakta olup, brüt 247 m² kullanım alanına; 1. normal katta; banka şubesine ait servis alanı, müşteri bekleme alanı ve yetkililere ait odalar bulunmakta olup, brüt 247 m² kullanım alanına; 2. normal kat mevcut durumda boş olup, brüt 247 m² kullanım alanına; 3. normal katta; mevcut durumda boş olup, brüt 217 m² kapalı ve 30m² teras kullanım alanı bulunmaktadır. Teras alanı taşınmazın yasal ve mevcut durum değer tespitinde dikkate alınmamıştır. Bina girişi; kuzeybatı cephesinden, mimari projesine ve mevcut duruma göre zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik boyalıdır. Değerleme konusu 'Bahçeli Dükkan' 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 demir doğrama olup, iç kapı kasaları ve kapıları monte edilmiştir. Elektrik, su ve haberleşme tesisatları mevcut ve kullanılabilir durumdadır. Binada Kalorifer tesisatı çekili, mutfak bölümüne konulan kombi ile sağlanmaktadır. Taşınmaz dahilinde kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi orta seviyededir.

Değerleme tarihi itibarıyla mevcut durum kullanım alanının, ana proje kullanım alanı ile uyumlu olduğu görülmüştür. Bina bütün olarak kullanılmaktadır. 2.ve 1. bodrum kat, zemin kat ve 1. Normal katta Ziraat bankası Çağaloğlu şubesi olarak bulunmaktadır. 2. ve 3. Normal kat ise mevcut durumda boş durumdadır.

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 içermeyen 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.
- 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.
- Bir kadastral ölçüm ile bu bilginin doğru olmadığı ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.

4.4.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.5- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.5.1- Olumlu Faktörler

- + Merkezi konumda tarihi ve turistik bölgede yer alması,
- + Reklam avantajının iyi olması.
- + Restore edilerek yenilenmiş, bakımlı bina olması.
- + Ana yola cepheli olması,
- + Ulaşımın kolay olması

4.5.2- Olumsuz Faktörler

- Bina yaşı
- Mevcut Piyasa Şartları

4.6- Genel Değerleme Yöntemleri

4.6.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yaklaşımı karşılaştırmalı satış yöntemini esas alarak, bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir emsallerin analizine dayanır. Bu analiz yönteminde;

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak pazarda işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

4.6.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

4.6.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Maliyet yaklaşımının belli başlı 3 yöntemi bulunmaktadır:

1. İkame maliyeti yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
2. Yeniden üretim maliyeti yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
3. Toplama yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

4.6.4- Proje Geliştirme Yöntemi

Arsa üzerinde mevcut veya farklı imar durumlarına göre bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanır. Planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Modelleme fiziksel olarak mümkün, yasal olarak izin verilebilir, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani “En verimli – En iyi kullanımı” olmalıdır.

Projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılmasının ardından, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusu olur. Projenin yapılması durumunda ortaya çıkacak maliyetler ve yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider ön görüşü yapılır.

Projenin hayata geçirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Sonuç kısmında; projenin performans ön görüşü yapılarak elde edilen gelirlerin indirgenmesi ve net bugünkü değer hesabının yapılması ile değere ulaşılır.

4.7 - Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

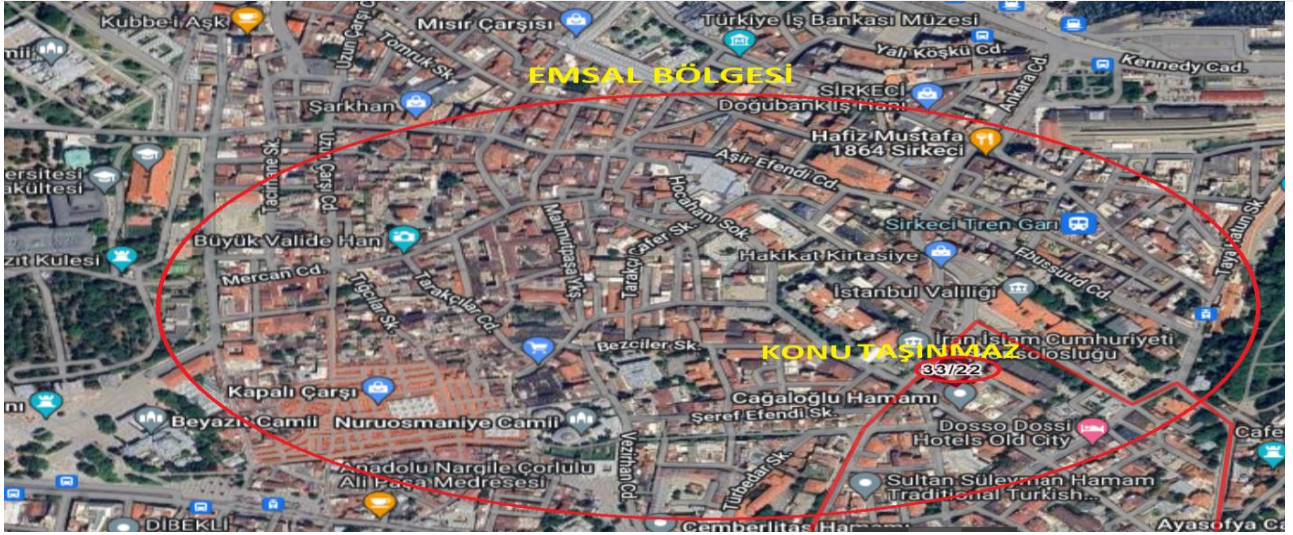
Değerleme çalışmaları, UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri’nin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, imar parseli olması nedeni ile çalışmalarda, Rapor’ un 4.7 Bölümünde açıklanan **Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi ve Maliyet Oluşumları Yöntemi ile Bilgi Amaçlı olarak Nakit Akım Analizi verileri kullanılmıştır.** UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen dört ana yaklaşımdan Rapor’ a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

EMSAL KROKİ



1-EMSAL:1-(SATILIK –ARSA) BODURLAR GAYRİMENKUL:0 552 759 52 92:Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde 106m2 turizm imarlı arsanın 59.000.000TL.bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Arsa M2 Birim Değeri) 556.603 TL/m2 * 0.70 pazarlık payı * 0.40 alan uyumlaştırma * 0.90 konum şerefiyesi= 140.263TL/m2.

EMSAL:-2-(SATILIK-ARSA) ANKA GAYRİMENKUL:0 534 703 87 78: Değerleme konusu taşınmazın yakınında, turizm-ticaret imarlı, 262 m2 arsanın 175.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Arsa M2 Birim Değeri) 667.938 TL/m2* 0.70 paz. p.* 0.40 alan uyumlaş. * 0.80 konum şer.= 149.618 TL/m2

EMSAL:3-(SATILIK-BİNA) ADA GAYRİMENKUL:0 532 243 55 22: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 90m2 arsa üzerinde, 8 katlı, 700m2 kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen ticari imarlı binanın 120.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

***Bina Değeri:** 700m2 * (3/B) 9.000 TL/m2 * 0.85 yıpranma payı= 5.355.000 TL

***Arsa değeri:** 120.000.000 TL - 5.355.000 TL = 115.590.000 TL/90m2 = 1.273.833 TL/m2 * 0.70 pazarlık payı * 0.60 konum şerefiyesi * 0.40 alan uyumlaştırma= 214.004 TL/m2

EMSAL:4- (SATILIK-BİNA) REMAX BENTO GAYRİMENKUL:0 533 430 18 76:Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 47m2 arsa üzerinde, B+Z+3 normal kat+ açık teraslı, yaklaşık toplam 274m2 kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön cephe 8 metre, arka cephe 9 metre cepheli, ticari imarlı, tarihi binanın 65.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

*** Bina değeri:** 274m2 * (5/D) 21.400 TL/m2 * 0.85 yıpranma payı= 4.985.000 TL

*** Arsa Değeri:** 65.500.000TL - 4.985.000 TL/47m2=1.287.553 TL/m2 *0.70 paz. P. * 0.40 alan uyumlaş. * 0.60 konum şe.= 216.308 TL/m2



EMSAL:5- (SATILIK-BİNA) A-Z GAYRİMENKUL:0 532 204 41 46:Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 133m2 arsa üzerinde, Z+5 normal kat+ çatı katlı, yaklaşık toplam 835m2 kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ticari imarlı, binanın 62.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

* **Bina değeri:** 835m2 * (3/B) 9000TL/m2 * 0.70 yıpranma payı= 5.260.500 TL

* **Arsa Değeri:** 62.000.000 TL - 5.260.500 TL/133m2= 426.612 TL/m2 * 0.70 pazarlık payı * 0.50 alan uyumlaştırma= 143.581 TL/m2.

EMSAL:6- (SATILIK BİNA) SUADİYE GARANTİ GAYRİMENKUL:0 506 103 54 91:Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, ticari imarlı, 40m2 arsa üzerinde, B+Z+3 normal kat +açık teraslı, yaklaşık 200 m2 kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen tarihi binanın 35.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

* **Bina değeri:** 200 m2 * (5/D) 21.400 TL/m2 * 0.70 yıpranma payı= 2.996.000 TL

* **Arsa Değeri:** 35.000.000 TL - 2.996.000 TL/40m2= 800.100 TL/m2 * 0.70 pazarlık payı * 0.50 alan uyumlaştırma * 0.65 konum dezavantajı= 182.022 TL/m2.

EMSAL:7-(KİRALIK BİNA) BAŞA GAYRİMENKUL:0 532 607,36 92: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, konum şerefili, 40m2 taban oturumlu, Z+2 normal kat ve 40 m2 açık teraslı, yaklaşık toplam 120m2 kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bakımlı tarihi binanın 200.000 TL /aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Bina M2 Birim Kira Değeri) Aylık 200.000 TL/ 120m2 * 0.85 pazarlık payı * 0.50 alan uyumlaştırma * 1.12 konum dezavantajı=793 TL/m2-ay

EMSAL: EMSAL:8- (KİRALIK BİNA) COLDWELL BANKER DIAMONDS GAYRİMENKUL:0 532 058 83 70:

Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 60m2 taban oturumlu, B+Z+ 3 normal katlı toplam 300m2 kapalı alanlı, 8 yıllık binanın 450.000+ KDV/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Bina M2 Birim Kira Değeri) Aylık 450.000 TL / 300m2 * 0.80 pazarlık payı * 0.60 alan uyumlaştırma= 720 TL/m2/ay

EMSAL:9- (SATILIK DÜKKAN) CANPOLAT GAYRİMENKUL:0 542 352 42 44: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde,30 yıl üzeri binanın zemin katında, cadde üzeri 60m2 kullanım alanlı dükkanın 23.400.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Dükkan M2 Birim Değeri) 390.000 TL/m2 * 0.80 pazarlık payı * 0.60 alan uyumlaştırma * 1.15 konum dezavantajı=215.280TL/m2

EMSAL:10- (SATILIK DÜKKAN) COLDWELL BANKER POZİTİF GAYRİMENKUL:0 532 463 64 33:Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, konum şerefili 80m2 kullanım alanlı dükkanın 35.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Dükkan M2 Birim Değeri) 437.500TL/m2 * 0.80 pazarlık payı * 0.70 alan uyumlaştırma= 245.000TL/m2.

EMSAL:11-(KİRALIK DÜKKAN) EMİNÖNÜ GAYRİMENKUL:0 545 114 12 12: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 4 katlı binada, 25m2 giriş kat, 25m2 asma katlı dükkanın 100.000 TL/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Asma kat zemine 1/2 oranında indirgenmiştir.)

(Dükkan M2 Birim Kira Değeri) 100.000 TL/37m2 = 2.702TL/m2 * 0.70 pazarlık payı * 0.40 alan uyumlaştırma= 756TL/m2-aylık

EMSAL:12-(KİRALIK DÜKKAN) BİG REAL NİŞANTAŞI GAYRİMENKUL:0 542 616 93 64: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 133m2 zemin kat, 133m2 bodrum katlı dükkanın 275.000 TL/aylık kiralık olduğu



bilgisi alınmıştır. (Bodrum kat zemine 1/4 oranında indirgenmiştir.)

(Dükkan M2 Birim Kira Değeri 275.000 TL/166m²= 1.656.TL/m² * 0.70 pazarlık payı * 0.70 konum şerefiyesi * 0.90 alan uyumlaştırma= 730.TL/m²-aylık

EMSAL:13- (KİRALIK DÜKKAN) BİG REAL NİŞANTAŞI GAYRİMENKUL:0 542 616 93 64:Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 180m² zemin kat, 180m² 1.kat, 170m² 2.katlı dükkanın 400.000TL/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.kat zemine 1/2 - 2.kat 1/3 oranında indirgenmiştir.)

(Dükkan M2 Birim Kira Değeri 400.000TL/326m²= 1.226TL/m² * 0.80 pazarlık payı * 0.80 konum şerefiyesi= 784.TL/m²-aylık

EMSAL:14-(SATILIK OFİS): REHA MEDİN GAYRİMENKUL:0 533 778 00 79: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 5 katlı binanın 4.katında, 57m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 50m² olduğu düşünülen ofisin 10.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Ofis M2 Birim Değeri) 200.000TL/m²*0.80 pazarlık payı*0.70 alan uyumlaştırma=112.000TL/m².

EMSAL:15-(SATILIK OFİS) SAHİBİNDEN:0 545 287 64 44:Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde,2.katta,25m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 20m² olduğu düşünülen ofisin 3.150.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Ofis M2 Birim Değeri) 157.500 TL/m² * 0.90 pazarlık payı * 0.70 alan uyumlaştırma= 99.225 TL/m².

EMSAL:16-(SATILIK OFİS) GÖKHAN CANPOLAT GAYRİMENKUL: 0 542 352 42 44:Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde,2.katta,50m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 45m² olduğu düşünülen ofisin 5.500.000TLbedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Ofis M2 Birim Değeri) 122.000 TL/m² * 0.90 pazarlık payı * 0.80 alan uyumlaştırma= 87.840 TL/m².

EMSAL:17- (KİRALIK OFİS) REMAX BENTO GAYRİMENKUL:0 50 563 430 18 76:Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 5.katta, kısmen deniz manzaralı, 40m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofisin 35.000TL/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Ofis M2 Birim Kira Değeri) 875/TLm² * 0.90 pazarlık payı * 0.60 alan uyumlaştırma= 472 TL/m²

EMSAL:18- (KİRALIK OFİS) LİNDİA GAYRİMENKUL:0 545 477 76 18:Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde,2.katta konumlu,15m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofisin 28.000TL bedelle aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Ofis M2 Birim Değeri) 1.866 TL/m²-ay * 0.70 pazarlık payı * 0.70 bina yaşı ve konum şerefiyesi * 0.50 alan uyumlaştırma= 457 TL/m²-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.

-Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip emsal arsa vasıflı taşınmazların konum göre birim m2 değeri 140.000-216.000 TL/m2 bedel aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak konu taşınmazın arsasının konum durumu dikkate alınarak piyasa birim m2 değerinin 150.000 TL/m2 bedel olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

Taşınmaz, Bahçeli Dükkan niteliğindedir. Mevcut durumda; zemin katı dükkan, diğer katları ofis olarak kullanılmaktadır. Bölgede yapılan araştırmada, aynı konumda, aynı yapı özelliğine sahip zemin katta dükkan vasıflı taşınmazların birim m2 değeri 200.000-300.000 TL, bedel aralığında olduğu belirlenmiştir.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın yeri, konumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak konu taşınmazın zemin kat birim m2 değerinin ort. 250.000-TL bedel olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur. Yapı bünyesinde 2. Bodrum kat m2 birim değeri zemin kat m2 birim değerinin 1/8 mertebesinde, 1. Bodrum kat m2 birim değerinin yaklaşık 1/4 mertebesinde olduğu kanaatine varılmıştır. Ayrıca konu yapının kullanım niteliği, yapısal özellikleri dikkate alındığında normal katlarda yer alan ofisler için m2 birim değerinin 100.000 TL/m2-125.000 TL/m2 aralığında değişebileceği kanaatine varılmıştır.

Kat irtifakı kurulması durumundaki değeri:

PİYASA DEĞER YÖNTEMİ			
KAT	KAT ALANI (m2)	M2 BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	TOPLAM KAT DEĞERİ TL
2.BODRUM KAT	247,00 m ²	30.000,00 TL	7.410.000,00 TL
1.BODRUM KAT	247,00 m ²	60.000,00 TL	14.820.000,00 TL
ZEMİN KAT	247,00 m ²	250.000,00 TL	61.750.000,00 TL
1. KAT	247,00 m ²	125.000,00 TL	30.875.000,00 TL
2 KAT	247,00 m ²	125.000,00 TL	30.875.000,00 TL
3.KAT	217,00 m ²	100.000,00 TL	21.700.000,00 TL
		TOPLAM	167.430.000,00 TL

Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre taşınmazın Toplam yasal – mevcut değeri: yaklaşık **167.430.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Ancak taşınmazın imar planında belirtilen ve kullanılabilecek alanının mevcut yapıda kullanılmadığı, yapının izin verilecek alandan küçük olması dikkate alınarak bu yöntemin gerçek değeri yansıtmayacağı kabul edilmiş, değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri Taşınmazların

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki mevcut yapı 3-B yapı sınıfına göre inşa edildiği ve Yapı durumu esas alınarak yıpranma payı oranı %30 olarak belirlenmiştir. 33 ada 22 parsel, Ankara Cd. 2023 yılı sokak rayiç bedeli 67.815-TL/m2. dir.



MALİYET OLUŞUMLARI (ARSA+BİNA) YÖNTEMİ						
AÇIKLAMA	Alan(m2)	Yapı sınıfı	BİRİM DEĞERİ TL/m2	AMORTİSMAN	Değer (TL)	YAKLAŞIK DEĞER
ARSA	1.131,20 m ²		150.000,00 TL		169.680.000,00 TL	170.000.000,00 TL
BİNA	1.452,00 m ²	3/B	9.000,00 TL	30%	9.147.600,00 TL	9.150.000,00 TL
TOPLAM DEĞER						179.000.000,00 TL

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

PROJE DEĞERLENDİRMESİ;

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin imar durumu Ayrık nizam 3 kat Ticari niteliklidir. Ancak taşınmazın yan binası tecavüzlü olduğundan ve bu bina tescilli yapı olduğundan ve yapı kentsel- tarihi sit alanı uygulamalarına tabi olduğundan bina yapılmadan Koruma Kurulunun görüşü alınacaktır. Yapılacak proje bu görüşten sonra netleşecektir. Bu nedenle Proje Geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

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

Konu taşınmazın yer aldığı bölgede zemin kat dükkan 850TL/m²*ay, 2.bodrum kat birim kira değerinin zemin katın yaklaşık %30 mertebesinde, 1. Bodrum kat birim kira değerinin zemin katın yaklaşık %35 mertebesinde, diğer katları ofis nitelikli taşınmazların aylık kira çarpanının 400-550.-TL/m²-ay aralığında değiştiği kanaatine varılmıştır.

NAKİT AKIŞ YAKLAŞIM YÖNTEMİ				
KAT	KAT ALANI (m2)	M2 BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ	YILLIK KİRA DEĞERİ
2.BODRUM KAT	247,00 m ²	250,00 TL	61.750,00 TL	741.000,00 TL
1.BODRUM KAT	247,00 m ²	300,00 TL	74.100,00 TL	889.200,00 TL
ZEMİN KAT	247,00 m ²	850,00 TL	209.950,00 TL	2.519.400,00 TL
1.KAT	247,00 m ²	550,00 TL	135.850,00 TL	1.630.200,00 TL
2. KAT	247,00 m ²	400,00 TL	98.800,00 TL	1.185.600,00 TL
3. KAT	217,00 m ²	400,00 TL	86.800,00 TL	1.041.600,00 TL
TOPLAM			667.250,00 TL	8.007.000,00 TL
22 YIL TOPLAMI (TL)			176.154.000,00 TL	

Taşınmazın Toplam Yıllık Kira Getirisi = ~667.250 TL/ay * 12 ay =~8.007.000-TL/yıl +Stopaj dir.

Brüt kira gelirin göre taşınmazın bir bütün halinde değeri 22 yılda amorti edebileceği düşünülürse Değeri = 8.007.200-TL/yıl * 22 yıl = 176.154.000-TL. dir.

Gelir Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Toplam Değeri = ~ 176.000.000 -TL. dir.

Ancak taşınmazın imar planında belirtilen ve kullanılabilecek alanının mevcut yapıda kullanılmadığı, yapının izin verilecek alandan küçük olması dikkate alınarak bu yöntemin gerçek değeri yansıtmayacağı kabul edilmiş, değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlardan gerçeği yansıtan Maliyet Yaklaşımı Yöntemi olduğu için değer takdiri bu yöntemle ulaşılan sonuca göre yapılmıştır.

4.12- Mevcut Yapının Ekonomik Ömrü ve Mevcutta Kullanım Yeterliğine Sahip Olup Olmadığına İlişkin Görüş

- Konu taşınmaz mevcutta banka şubesi olarak kullanılan yapı olup, bakımlıdır.
- Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın tadilat ihtiyacı bulunmadığı gözlenmiştir.

4.13- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

4.14-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

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

4.15-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir.

4.16-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunamamaktadır.

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

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

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

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

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. “

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaa ta başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir. Taşınmazın yapı kullanma izninin alınmış olması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması sayesinde mevcut kullanımıyla GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

4.17- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez” yazmaktadır.

Rapora konu taşınmazlar üzerinde birbirinden farklı cinst e taşınmazların yer alması nedeni ile Pazar değerinin tespitinde tek bir yönteminin kullanılmasının mümkün olmadığı kanaatine varılmış ve değerlemede Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımı) ve bilgi amaçlı Gelir indirgeme kullanılmış ve değerlemede Maliyet Oluşumlar Yöntemi esas alınmıştır.

4.18- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

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

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

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ			
Taşınmazın Ana Özellikleri;			
HİSSE DURUMU	: ☒ TAM	☐ HİSSELİ	
TAKYİDAT DURUMU	: ☐ İPOTEK	☐ HACİZ	☒ ŞERH ☐ DİĞER
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

4.19- Taşınmazın Nihai Değeri

Rapor konusu taşınmazın değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumları, mimari özellikleri, inşaat kalitesi, yıpranma durumları, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve değerlendirme konusu taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önüne alınarak Mülkiyetinin tamamı ZİRAAT GYO AŞ 'ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi 33 ada 22 parselde kayıtlı ve Ana Taşınmaz Niteliği 'Bahçeli Dükkan ' olarak kayıtlı taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında;

KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Yasal ve Mevcut Durum Değeri 179.000.000-TL (Yalnız-YÜZYETMİŞDOKUZMİLYONTÜRK LİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV (Katma Değer Vergisi) Dahil Yasal ve Mevcut Durum Değeri 179.000.000,00-TL x 1,20= 214.800.000,00-TL (Yalnız-İKİYÜZONDÖRTMİLYONSEKİZYÜZBİNTÜRK LİRASI) dir.

NOT: Taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında Arsa m2 birim değeri 520.000 TL/m2 olarak takdir edilmiş olup;

-KDV hariç Arsa Değeri yaklaşık 170.000.000 TL (YÜZYETMİŞMİLYONTÜRK LİRASI)olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

-KDV Dahil Edilmiş Arsa Değeri yaklaşık (170.000.000,00 TL x 1,10)= 187.000.000 TL (Yalnız-YÜZSEKSEN YEDİMİLYONTÜRK LİRASI),

olduğuna kanaatimizi belirten bu rapor tarafımızdan düzenlenmiştir.

NOT: Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

-2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranı %20 olacağı varsayılmıştır.

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

(*) **22.12.2023 tarihi itibarıyla Merkez Bankası Efektif Satış Kuru üzerinden**

TL	USD	EURO
179.000.000,00	6.123.698,71	5.562.703,16

1,-USD = 29,2307 TL, 1,-EUR = 32,1786 TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

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

22.12.2023

Saygılarımızla

Ufuk ŞAHİN Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)
--	--	--