



**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.**  
**28.12.2022/078**

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	ZİRAAT GYO A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	05.10.2022/078
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO</b>	05.10.2022
<b>RAPORUN KONUSU</b>	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 değerlendirme raporudur.
<b>RAPOR TARİH VE NO.</b>	28.12.2022/078
<b>GAYRİMENKULÜN MALİKİ</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri "3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri" başlığında raporun 10. sayfasında açıklanmıştır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi ( Tarihi yarımada ) 1. Derece Arkeolojik - Kentsel Arkeolojik - Kentsel - Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; 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. Ayrıntılı imar ve yola terk bilgileri için yazılı dilekçe ile başvurulması gerekmektedir.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	26.12.2022 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesinde takyidat bilgileri belirtilmiştir.
<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.12.2022 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER</b>	<b>TAŞINMAZ ARSA DEĞERİ: ~ 105.210.000-TL</b> <b>TOPLAM YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ= ~109.500.000-TL</b> <b>Toplam Aylık Brüt Kira Getirisi: = ~ 384.000 TL/ay</b> <b>Toplam Yıllık Brüt Kira Getirisi : 384.000-TL/ay * 12 = 4.610.000 TL/yıl dır.</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	<b>Andaç USLUOĞLU (Lisans No: 409052)</b>
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	<b>Şulenur (ANAYURT) MUTLU (Lisans No: 404545)</b>
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	<b>Emrullah ACAR (Lisans No: 404715)</b>

### UYGUNLUK BEYANI

**AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.** tarafından **ZİRAAT GYO A.Ş.** için 28.12.2022 tarihinde 2022/078 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- Raporunda 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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
1.4- 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
3.2- 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 İlişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi.....	13
3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri .....	13
.....	13
<b>BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>	<b>13</b>
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler .....	13
4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	16
4.3- Ana Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri.....	18
4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri .....	19
4.5- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler.....	19
4.6- Genel Değerleme Yöntemleri.....	20
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.....	21
4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler .....	21
.....	21
4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar.....	25
4.13- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	26
4.14-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	26
4.15-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	26
4.16-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri .....	26
4.17- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması .....	27
4.18- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi .....	27
4.19- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ: .....	28

## 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, 2022/078 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 28.12.2022 tarihinde, 2022/078 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. nin talebi üzerine mülkiyetin tamamı ZİRAAT GAYRİMENKU 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 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, Alemdar Mahallesi, 33 ada 22 parsel üzerinde bulunan “ BAHÇELİ DÜKKAN” 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 değerlendirme 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 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 sarmayası 1.000.000-TL. ye çıkartılmıştır.

Şirket, SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde 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](mailto:info@acidegerleme.com.tr) - [acikurumsalgd@gmail.com](mailto: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 sektörde öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektörde örnek bir kurum olmak, hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmek.

### Misyon

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

### Arza İlişkin Özet Bilgiler

Ödenmiş Sermaye; 4.693.620.000-TL.,

Kayıtlı Sermaye Tavanı; 7.000.000.000-TL.,

Halka Arz; % 18,94

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

Telefon No: +90 (216) 369 77 72 – 73 - İnternet Adresi : [www.ziraatgyo.com.tr](http://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 değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

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

-Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

-Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.

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

-Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.



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

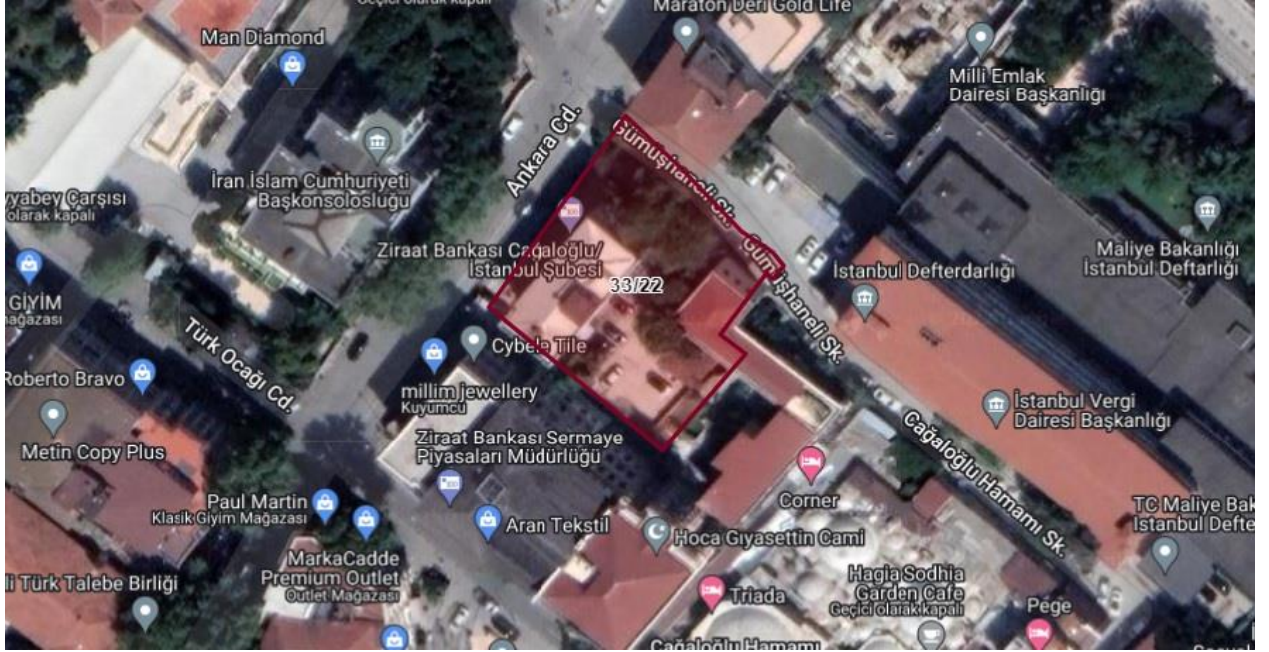
Konu taşınmaz için, ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda 10.11.2020 tarihinde 264 rapor no ile 1 adet değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

## 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 değerlendirme raporunu Sermaye Piyasası Mevzuatı ve asgari hususlar çerçevesinde hazırlanarak müşteriye imzalı olarak teslim edilmesidir.

## BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu, “Bahçeli Dükkan” 33 ada 22 parselde bulunan taşınmaz; İstanbul ili, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi , Ankara Caddesi üzerinde yer alan 4 dış kapı numaralı bina üzerinde yer almaktadır.UAVT: 2129219057.Ulaşım; İstanbul ili, 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	MAHMUDIYE
ZEMİN NO	24484099	ALANI (m <sup>2</sup> )	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	YEVMIYE	22871
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....1/1		

### 3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

26.10.2022 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan TAKBİS kaydının incelenmesinden değerlendirme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde;

**\*Beyan:** Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA AYNİ SERMAYE OLARAK KONULACAKTIR. Tarih:24.10.2016-Yevmiye numarası:21404.

**\*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 MÜDDETLİ 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 değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi yarımada) 1. Derece Arkeolojik- Kentsel Arkeolojik- Kentsel- Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; 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.

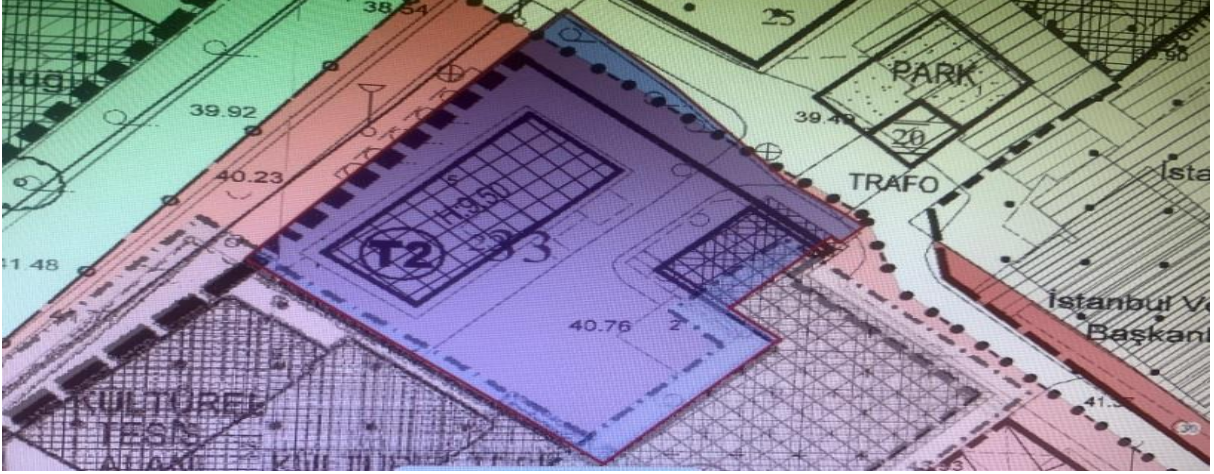
**-Mimari Proje;** Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde mevcut değerlendirme konusu taşınmaza ait 21.05.1986 tarihli tasdiki yapılmış olan mimari projesi incelenmiştir.

#### 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 değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi ( Tarihi yarımada ) 1. Derece Arkeolojik - Kentsel Arkeolojik - Kentsel - Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; 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 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.
- Taşınmaz Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına " Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması suretiyle" 10.11.2016 tarih 22871 nolu yevmiye ile tescili yapılmış olup, son 3 yılda alım/satım konu olmamıştır.

### 3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar planının zemine aplane edilmesinden tespit edilmiş, taşınmaz üzerinde bulunan bina ve müstemilatına ait Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğündeki taşınmazın mevcut dosyasında 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 Kuruluşu Hakkında Bilgi,** Değerleme konusu parseli üzerinde yer alan yapı denetim hakkında kanundan önce yapıldığından Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümlerine tabi değildir.

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

### 3.12. 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

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

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

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

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

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

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

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

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

2022 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan Yeni Ekonomi Programı (YEP) kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2021 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki 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 düşüğe ve ekonomik şartlara bağlı olarak normalleşmeye başlamıştı. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır Öte yandan 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

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

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

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

Konut kredisi faiz oranlarının yüksekliğine rağmen, konut fiyatlarında da artış trendinin Temmuz 2020'den bu yana reel olarak yüzde 11'in altına düşmeyecek şekilde arttığını, "Konut fiyatlarının artış trendine başladığı Mayıs 2020'de daha çok bu artışın 2017-2019 yılları arasında yapılamayan artışların düzeltilmesi olarak görüyorduk. Ancak inşaat maliyet endeksindeki artış trendinin istikrarlı şekilde devam ediyor olması, konut fiyat endeksinde de artışı beraberinde getiriyor. İnşaat maliyet endeksindeki artışın temel kısmı ise inşaat malzeme endeksinden ve döviz kurundan geliyor. Şu anda konut fiyatlarının geldiği mertebelerin en önemli nedeninin de Aralık 2020'den beri inşaat maliyet 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 bir oranda gerçekleşti."

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

#### 4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

##### İSTANBUL İLİ



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. Akdeniz, Karadeniz, Balkan ve Anadolu kara ikliminin tesiri altında bulunur. Kışın Akdeniz'den gelen ılık lodosları, Balkanlar üzerinden gelen soğuk veya Karadeniz'den gelen yağışlı havalar tâkip eder. Yıllık ortalama sıcaklığı 13.5°C dir. Yıllık yağış miktarı ise 720-788 mm'dir. Yağışların % 40'ı kış, % 20'si ilkbahar aylarında olur. Yazın yağış, sonbaharın yarısı kadardır. Genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve ılık geçer. Kar yağışlı gün sayısı normalde 10 günü geçmez. İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet

harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerinin 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

### 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 km<sup>2</sup>'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 ilkökul, Ayrıca aralarında İstanbul Lisesi, Davutpaşa Lisesi, Pertevniyal Anadolu Lisesi, Vefa Lisesi, Çağaloğlu Anadolu Lisesi, Çapa Fen Lisesi ve Fener Rum Erkek Lisesi gibi pek çok köklü ortaöğrenim 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine onaylı mimari projesine göre; ayırık 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 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır. Binanın; 2. Bodrum katında banka kasası, depo ve arşiv bulunmakta olup, brüt 247 m<sup>2</sup> kullanım alanına; 1. bodrum katında arşiv odası bulunmakta olup, brüt 247 m<sup>2</sup> kullanım alanına; Zemin katında banka şubesi, servis alanı, müşteri bekleme alanı, yetkililere ait odalar ve bina girişi bulunmakta olup, brüt 247 m<sup>2</sup> kullanım alanına; 1. normal katta; banka şubesine ait servis alanı, müşteri bekleme alanı ve yetkililere ait odalar bulunmakta olup, brüt 247 m<sup>2</sup> kullanım alanına; 2. normal kat mevcut durumda boş olup, brüt 247 m<sup>2</sup> kullanım alanına; 3. normal katta; mevcut durumda boş olup, brüt 217 m<sup>2</sup> kapalı ve 30m<sup>2</sup> 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 Cağaloğlu şubesi olarak bulunmaktadır. 2. ve 3. Normal kat ise mevcut durumda boş durumdadır.

#### 4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.
- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandığı 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, değerlendirme 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.

#### 4.4.1- 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 cephe 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 yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

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

##### 4.6.2- 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 gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

##### 4.6.3- 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

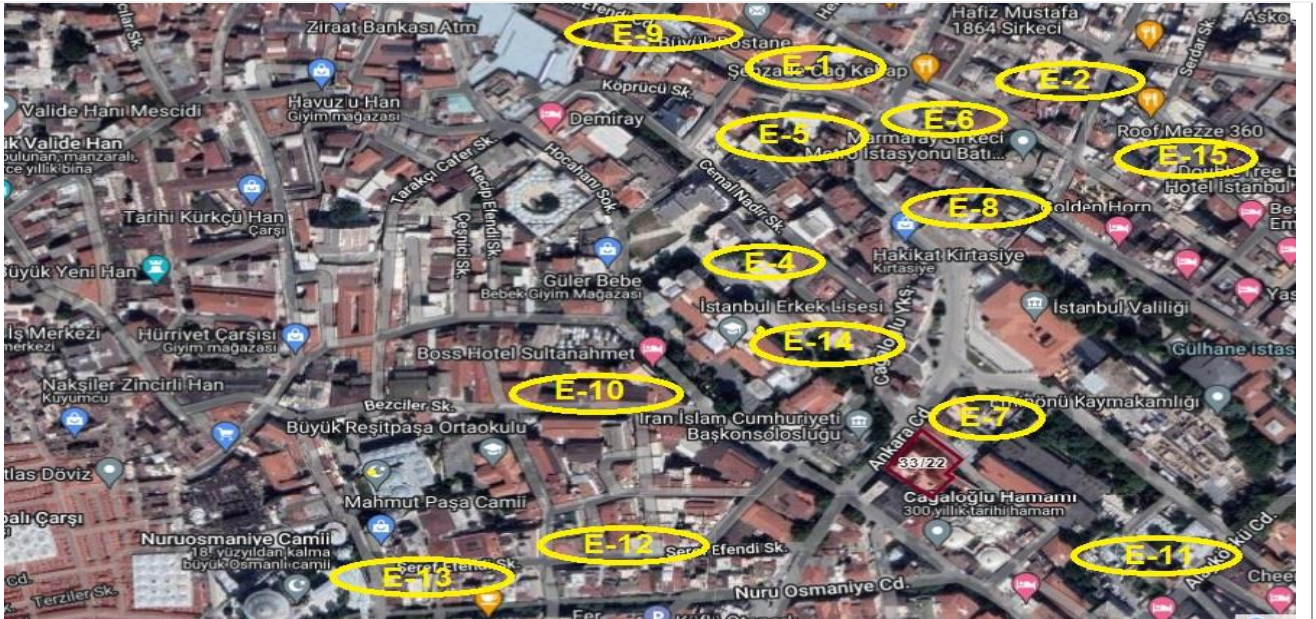
Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, imar parseli olması nedeni ile çalışmalarda, 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



**EMSAL:1- (SATILIK-BİNA) REMAX OKSİJEN GAYRİMENKUL:0 532 355 91 10:**Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, yaklaşık 173m2 arsa üzerinde, taban oturumu 150m2, bodrum+ zemin+ asma kat + 170m<sup>2</sup> alanlı 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı ve 1640 m2 kapalı kullanım alanlı, ticari imarlı,



tadilat ihtiyacı olan binanın 105.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.\*Bina Değeri: 1640m2\* (4/A) 4.950TL/m2\*0.70 yıpranma payı=5.680.000TL.\* **Arsa Değeri:105.000.000TL – 5.680.000TL / 173m2 =574.104 TL/m2\*0.70pazarlık payı\*0.70 alan şerefiyesi\*0.40 konum şerefiyesi=112.520 TL/m2.**

**EMSAL:2- (SATILIK BİNA) REALİTY GAYRİMENKUL:0 533 819 07 07**

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 242m2 arsa üzerinde,yaklaşık 220m2 taban oturumlu 3B+Z+ASMA Kat+2 Normal Kat+Çatı katlı,toplam 1750 m2 kapalı alanlı,ticari imarlı,2.derece Tarihi eser nitelikli,bakımsız durumdaki binanın 84.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.\*Bina Değeri:1750m2\*(5/D) 12.150TL/m2\*0.85 yıpranma payı=18.075.000TL.\***Arsa değeri: 84.000.000 TL - 18.075.000 TL m2 / 242 m2 =272.417 TL/m2\*0.70 pazarlık payı\*0.60 konum şerefiyesi\*0.70 alan şerefiyesi\*1.10 bakımsız durumda olması=88.100 TL/m2.**

**EMSAL:4-(SATILIK –ARSA)KW PLATİN GAYRİMENKUL:0 532 655 56 64**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda,hmax12,50 metre,turizm imarlı, 2 Bodrum+zemin+2 normal kat ve yarı çatı katlı 2 derece tarihi eser yapının yıkıldığı mahallinde 330m2 boş arsanın 55.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **166.666TL/m2\*0.80 pazarlık payı\*0,80 değer indirgeme x 0,80 alan uyumlaştırma =85.332 TL/m2.**

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

Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, taşınmaza göre konum şerefiyeli,turizm imarlı 262 m2 alanlı arsanın 122.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.**465.648TL/m2\*0.70 pazarlık payı\*0.50 konum şerefiyeli\*0.70 alan şerefiyeli=114.084 TL/m2.**

**EMSAL:6- (KİRALIK BİNA ) ADA GAYRİMENKUL:0 552 783 07 02**

Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde,yaklaşık 90m2 arsa üzerinde,B+Z+ 6 Normal katlı ,yaklaşık 600m2 kapalı kullanım alanlı ,ticari imarlı,konum şerefiyeli binanın aylık 400.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.**0.90 pazarlık payı=360.000TL/aylık.(Aylık kira çarpanı=aylık 360.000TL/600m2\*0.50 konum şerefiyesi\*0.80 alan şerefiyesi= 240TL/m2.ay.**

**EMSAL:7-(KİRALIK-BİNA) SAHİBİNDEN:0 544 677 97 25**

Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde 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.\***0.90 pazarlık payı=585.000TL/aylık.(Aylık kira çarpanı=aylık 585.000TL/1235m2\*0.70 konum şerefiyesi\*0.80 alan şerefiyesi: 265 TL/m2.ay.)**

**EMSAL:8 (SATILIK DÜKKAN) REMAX OKSİJEN GAYRİMENKUL:0 542 326 23 37**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, merkezi konumda,6 katlı binanın giriş katında,295m2 brüt alanlı, tek hacimli dükkanın 95.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **322.000TL/m2\*0.80 pazarlık payı\*0.70 ticari yoğunluklu bölge olması =180.320TL/m2.**



**EMSAL:9 (SATILIK –DÜKKAN ) KW PLATİN GAYRİMENKUL:0 532 655 56 46**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, merkezi konumda ,80m2 zemin kat+80m2 1.normal kat+80m2. 2.normal kat olmak üzere toplam 146m2 kullanım alanlı dükkanın 45.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(1 kat zemine ½ -2 kat ise1/3 oranında indirgenmiştir.)/146m2\*0.80 pazarlık payı\*0.70 ticari yoğunluklu bölgede olması=172.600 TL/m2.

**EMSAL:10-(SATILIK-OFİS) GOLD GAYRİMENKUL:0 532 674 04 23**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede,merkezi konumda,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\*0.90 merkezi konumda olması=66.825 TL/m2.

**EMSAL:11 (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\*0.80 pazarlık payı\*0.80 alan\*0.70 konum şerefiyesi=70.560 TL/m2

**EMSAL:12-(SATILIK - OFİS) NOKTA GAYRİMENKUL:0 552 759 19 61**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede,merkezi konumda han içerisinde 3.katta,20m2 kullanım alanlı ofisin 900.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.45.000TL/m2\*0.90pazarlık payı\*1,50 konum şerefiyesi=60.750 TL/m2.

**EMSAL:13-(KİRALIK-DÜKKAN) SAHİBİNDEN: 0 536 656 61 22**

Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde cadde üzeri 180m2 iki katlı zemine indirgenmiş 135 kullanım alanlı dükkanın 40.000TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.296TL/m2\*0.90 pazarlık payı\*2 konum şerefiyesi=533TL/m2\*ay.

**EMSAL:14-(KİRALIK-DÜKKAN) PREMAR YALI GAYRİMENKUL: 0533 644 58 83**

Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde cadde üzeri 120m2 kullanım alanlı dükkanın 110.000TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.916TL/m2\*0.90 pazarlık payı\*0,80 konum şerefiyesi=660TL/m2\*ay.

**EMSAL:15-(KİRALIK-DÜKKAN) SAHİBİNDEN: 0 (539) 477 28 06**

Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde cadde üzeri 90m2 kullanım alanlı 2 katlı zemine indirgenmiş alanı 68 m2 olan dükkanın 57.000TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.838TL/m2\*0.90 pazarlık payı\*0,80 konum şerefiyesi=603 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 80.000-115.000 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 93.000TL/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 150.000-180.000 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. 180.000-TL bedel olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

#### TAŞINMAZLARIN KAT İRTİFAKININ TESİS EDİLMESİ DURUMUNDA EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ:

\*\*2. Bodrum Kat Dükkan-Depo Değeri:  $247m^2 \times 15.000 \text{ TL}/m^2 = \sim 3.700.000\text{- TL}$

\*\*1 Bodrum Kat Dükkan-Depo Değeri:  $247m^2 \times 30.000 \text{ TL}/m^2 = \sim 7.410.000\text{-TL}$

\*\*Zemin Kat Dükkan Değeri:  $247m^2 \times 180.000 \text{ TL}/m^2 = \sim 45.000.000\text{- TL}$

\*\*1. Kat Ofis-Büro Değeri:  $247 m^2 \times 70.000 \text{ TL}/m^2 = \sim 17.300.000\text{- TL}$

\*\*2. Kat Ofis-Büro Değeri:  $247 m^2 \times 70.000 \text{ TL}/m^2 = \sim 17.300.000 \text{ TL}$

\*\*3. Kat-Ofis-Büro Değeri:  $217 m^2 \times 60.000\text{TL}/m^2 = \sim 13.000.000\text{-TL}$

**Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre taşınmazın Toplam yasal – mevcut değeri:** yaklaşık **104.000.000 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, değerlendirilmede bu yöntem kullanılmamıştır.



#### 4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki mevcut yapı 3-B yapı sınıfına göre inşa edildiği ve Yapı durumu esas alınarak yıpranma payı oranı %20 olarak belirlenmiştir. 33 ada 22 parsel, Ankara Cd. 2022 yılı sokak rayiç bedeli 42.000-TL/m2. dir.

ARSA DEĞERİ = 1131.20m2 (1286.20m2-155m2terk) \* 93.000-TL/m2 = ~ 105.210.000-TL.

YASAL YAPI DEĞERİ = 1452 m2 \* 4.650-TL/m2 \* 0.65 (%35 yıpranma payı) = ~ 4.388.670-TL

MALİYET OLUŞUMLAR YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM YASAL-MEV CUT DEĞERİ = ~ **109.500.000-TL. dir.**

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

##### PROJE DEĞERLENDİRMESİ;

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin imar durumu Blok 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 görüş 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 500TL/m2\*ay, diğer katları ofis nitelikli taşınmazların aylık kira çarpanının 250-350.-TL/m2-ay aralığında değiştiği kanaatine varılmıştır.

Bu bilgilere göre taşınmazların değeri;

**2.Bodrum kat (Depo) Aylık Kira Getirisi** = 247m2\*85TL/m2-ay = ~21.000-TL. dir.

**1.Bodrum kat (Depo) Aylık Kira Getirisi** = 247m2\*170-TL/m2-ay = ~42.000-TL. dir.

**Zemin kat (dükkan) Aylık Kira Getirisi** = 247m2\*510-TL/m2-ay = ~126.000-TL. dir.

**1.Normal kat (Ofis) Aylık Kira Getirisi** = 247m2\*320-TL/m2-ay = ~79.000-TL. dir.

**2.Normal kat (Ofis) Aylık Kira Getirisi** = 247m2\*250TL/m2-ay = ~62.000-TL. dir.

**3.Normal kat (Ofis) Aylık Kira Getirisi** = 217m2\*250TL/m2-ay = ~54.000TL. dir.

**Taşınmazın Toplam Yıllık Kira Getirisi** = ~384.000 TL/ay \* 12 ay = ~4.610.000-TL/yıl +Stopaj dir.

Brüt kira gelirin e göre taşınmazın bir bütün halinde değeri 23 yılda amorti edebileceği düşünülürse Değeri = 4.610.000-TL/yıl \* 23 yıl = 106.000.000-TL. dir.

**Gelir Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Toplam Değeri** = ~ 106.000.000 -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, değerlendirilmede bu yöntem kullanılmamıştır.

**Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlardan gerçeği yansıtan maliyet yaklaşımı 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 hali 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 bulunmamaktadır.

#### 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 fıkrada 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, inşaata 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**

Değerleme çalışmalarında, yukarıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değerine Esas standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Raporda Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımı, Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımı, Nakit Akım Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiş taşınmazlar ayrı ayrı analiz edilerek Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımı) 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 metodları 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	: <input checked="" type="checkbox"/> TAM	<input type="checkbox"/> HİSSELİ	
TAKYİDAT DURUMU	: <input type="checkbox"/> İPOTEK	<input type="checkbox"/> HACİZ	<input type="checkbox"/> ŞERH <input type="checkbox"/> DİĞER
Konu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.			
<b>Değerlemede Kullanılan Yöntem</b>			
Piyasa Değeri (Varsayımları) Yaklaşım ve Maliyet Yöntemi ve bilgi amaçlı olarak İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi verileri kullanılmıştır.			
<b>Değerleme Uzmanının Kanaati</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> SATILABİLİR	<input type="checkbox"/> ALICISI AZ/ÖZEL	<input type="checkbox"/> SATIŞI ZOR	<input type="checkbox"/> SATILAMAZ

#### 4.19- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:

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 KDV hariç toplam Yasal – Mevcut durum değeri **#109.500.000-TL (YÜZDOKUZMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI)** 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 %18 olacağı var sayılmıştır.

Bu takdimimiz, 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.

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

TL	USD	EURO
109.500.000 TL	5.847.297	5.503.065

1,-USD = 18.7266 TL, 1,-EUR = 19.8980 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. 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,
- Taşınmazın Yapı Ruhsatı,
- İmar Durum Belgesi,
- Tapu Kayıt Belgesi,
- SPK Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri.