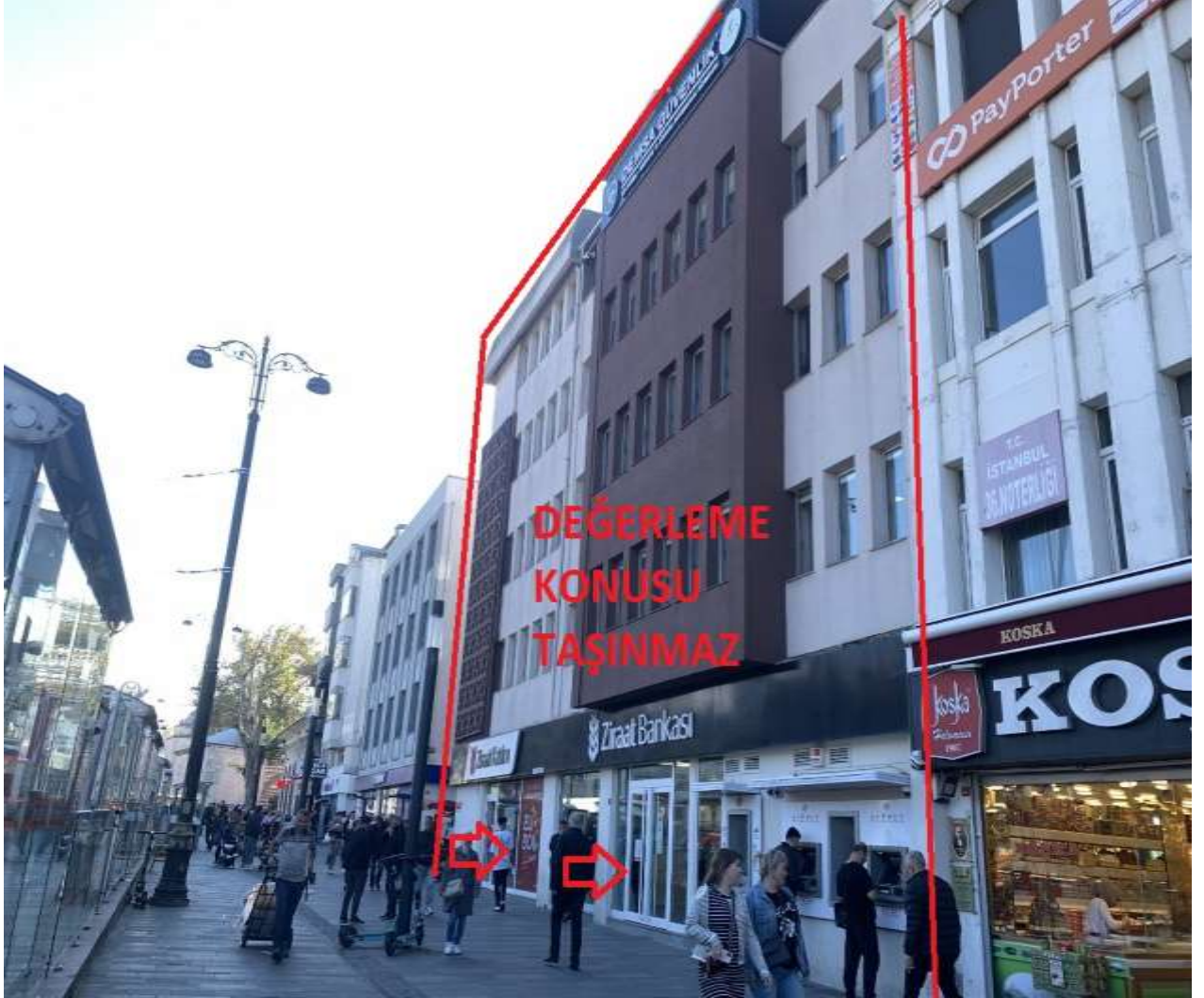


İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 Ada 23 Parsel nolu “Arsa ve Kagir Apartman” Nitelikli Taşınmaza ait

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ZİRAAT GYO A.Ş.  
23.12.2024/0138

### YÖNETİCİ ÖZETİ:

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	ZİRAAT GYO A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	09.10.2024
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO</b>	09.10.2024
<b>RAPORUN KONUSU</b>	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 Ada 23 Parsel numaralı "Arsa ve Kagir Apartman" nitelikli taşınmaza ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
<b>RAPOR TARİH VE NO.</b>	23.12.2024/ 2024 ÖZEL 0138
<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) yapılaşma şartlarına sahip Konaklama + Ticaret (T2) alanında kalmaktadır.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	23.12.2024 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan TAKBİS kaydının incelenmesinden değerlendirme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede herhangi bir takyidat kaydı bulunmadığı tespit edilmiştir.
<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 23.12.2024 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER</b>	<b>TAŞINMAZ ARSA DEĞERİ: ~ 232.000.000,00 TL</b> <b>TOPLAM YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ= ~355.000.000,00 TL</b> <b>Toplam Aylık Brüt Kira Getirisi= 1.463.775 TL/ay</b> <b>Toplam Yıllık Brüt Kira Getirisi 17.570.000-TL/yıl dır.</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	<b>Ufuk ŞAHİN (Lisans No: 402610)</b>
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	<b>Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)</b>
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	<b>Emrullah ACAR (Lisans No: 404715)</b>

## UYGUNLUK BEYANI

**AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.** tarafından **ZİRAAT GYO A.Ş.** için 23.12.2024 tarihinde 2024/0138 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, bir 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 Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)
--	--	--

## İçindekiler

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1- Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2- Rapor Türü .....	6
1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	6
1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı .....	6
1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	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.....	7
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 .....	8
2.5- İşin Kapsamı .....	8
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 .....	10
3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu .....	11
3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi .....	11
3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler .....	12
3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı .....	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;.....	12
3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin 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
<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.....	21
4.3- Ana Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri.....	23
4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri .....	24
4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler .....	25
4.6- Genel Değerleme Yöntemleri.....	25
4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri .....	27
4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler .....	27
4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri.....	31
4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar.....	31
4.11- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri.....	32
4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	32
4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	33
4.14-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	33
4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gereçekleri .....	33
4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması .....	33
4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi .....	34
4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ.....	35

## BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan 09.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 23.12.2024 tarihinde, 2024 ÖZEL 138 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. nin talebi üzerine mülkiyetin tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada 23 parsel üzerinde bulunan "Arsa ve Kargir Apartman" nitelikli taşınmazın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu 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 Ufuk ŞAHİN tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hüdaverdi SÖNMEZ 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 Ufuk ŞAHİN tarafından 18.12.2024 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 20.12.2024 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada 23 parsel üzerinde bulunan "Arsa ve Kargir Apartman" 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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

### 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 09.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



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

Bu rapor, aşağıda belirtilen Tebliğ ve diğer düzenlemelere göre hazırlanmıştır.

- Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1'nci Maddesinin 2'nci Fıkrası.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan 'Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular'
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)

## 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 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.**

**Adres:** 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 Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye /İSTANBUL

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

## 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada 23 parsel nolu "Arsa ve Kagir Apartman" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerlendirme 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 GYO A.Ş. talebi doğrultusunda 10.11.2020-2020/0262 tarih, 27.12.2022 tarih 080 rapor no ve 22.12.2023 tarih 2023/044 nolu 3 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 yılsonuna 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, Arsa Ve Kagir Apartman nitelikli, 225 ada 23 parselde bulunan taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi , Yeniçeriler Caddesi, Sinekli Medrese Sokak üzerinde yer alan 2 dış kapı numaralı bina üzerinde yer almaktadır. Ulaşım; İstanbul İli, Fatih İlçesinin ana arterlerinden olan Cevizlibağ köprüsü Topkapı kavşağı Kuzeybatı yönünde yaklaşık 1 km ilerledikten sonra Turgut Özal caddesine girilir. Bu cadde üzerinde güneydoğu istikametinde yaklaşık 3 km ilerlendikten sonra Ordu caddesine dönlür. Bu cadde üzerinde de 1 km gidildikten sonra Yeniçeriler caddesine girilir. Değerleme konusu taşınmaz, bu caddenin 100. metresinde sağ tarafta yer alan Sinekli Medrese sokak, 2 dış kapı numaralı 'Arsa ve Kargir apartman' tescilli binadır. Taşınmazın bulunduğu bölge Sosyo ekonomik yönden, üst düzey gelir grubunun genellikle iş merkezi ve ofis olarak tercih ettikleri yerleşim birimidir. Bölgenin teknik alt yapısı çalışmaları tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Ticari faaliyetler taşınmaza yakın konumlu yer alan ana caddeler üzerindeki binaların alt katlarında ve çarşı içlerinde yürütülmektedir. Bölge Okullara, Kamu kurumlarına, Hastanelere, yakın konumdadır. Taşınmaza yakın konumda: Beyazıt çarşı, Sultanahmet camii, Laleli, İstanbul Üniversitesi, Gülhane parkı vb. birçok tarihi eserlerin olduğu, turistik ve ticaret yönünden son derece hareketli bir bölgedir.

### 3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

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

### 3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

23.12.2024 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesine göre herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

### 3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

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

**-İmar Çapı;** Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre 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) yapılaşma şartlarına sahip Konaklama + Ticaret (T2) alanında kalmaktadır.

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

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

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

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

### 3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

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

### 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre 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) yapılaşma şartlarına sahip Konaklama + Ticaret (T2) alanında kalmaktadır. Ayrıntılı imar ve yola terk bilgileri için yazılı dilekçe ile başvurulması gerekmektedir.



### 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

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

- Tapu kayıtlarında tasarrufu engelleyici herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
- Konu taşınmaz onaylı mimari projesine ve ruhsatına uygun olarak inşa edilmiştir.
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.
- Taşınmaz Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına " Ticaret Şirketlerine Aynı 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 binaya ve müştemilatına ait Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğündeki taşınmazın mevcut dosyasında 21.04.1987 tarihli tasdiki yapılmış olan mimari projesi incelenmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### 3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

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

### 3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

Konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler

#### 4.1.1 Dünya Ekonomisi

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Haziran 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2023, 2024 ve 2025 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Öke-Ölke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,2	0,4	2,5	2,9	3,6	7,8	5,2	1,9
	2024	3,2	0,8	2,7	2,2	3,2	6,8	4,6	0,9
	2025	3,2	1,5	1,9	1,7	1,8	6,5	4,1	1,0
OECD	2023	3,1	0,5	2,5	2,9	1,3	7,8	5,2	1,9
	2024	3,1	0,7	2,6	1,9	2,6	6,6	4,9	0,5
	2025	3,2	1,5	1,8	2,1	1,0	6,6	4,5	1,1
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

Kaynak: IMF 2024 Nisan ayı Görünüm Raporu, OECD 2024 Mayıs ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2024 Haziran ayı Görünüm Raporu

2023, 2024 ve 2025 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler			
DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)			
Bölgeler	2023	2024	2025
Dünya Mal Ticaret Hacmi	-1,2	2,6	3,3
<b>İhracat Artışı</b>			
Kuzey Amerika	3,7	3,6	3,7
Güney Amerika	1,9	2,6	1,4
Avrupa	-2,6	1,7	1,8
Asya	0,1	3,4	3,4
<b>İthalat Artışı</b>			
Kuzey Amerika	-2,0	1,0	3,3
Güney Amerika	-3,1	2,7	3,4
Avrupa	-4,7	0,1	3,1
Asya	-0,6	5,6	4,7

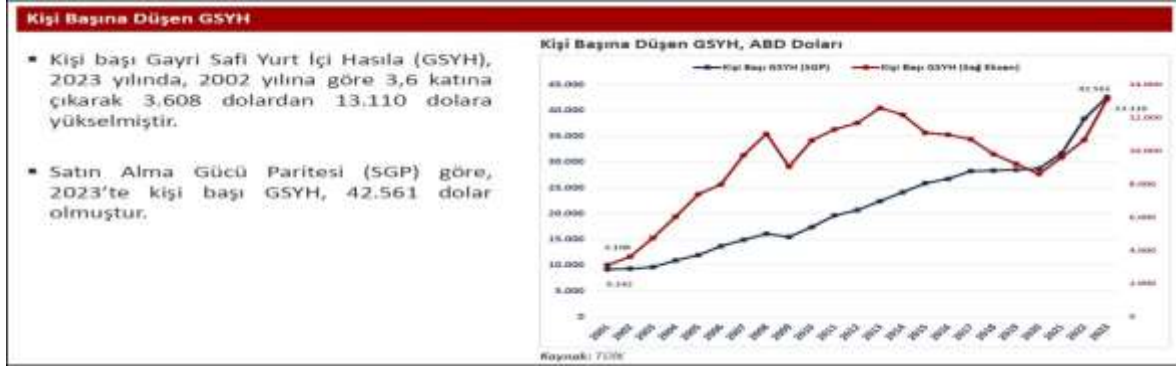
Kaynak: DTÖ (Nisan 2024)

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)			
Reel Değişim (%)	2023	2024	2025
Küresel Ticaret Hacmi	0,3	3,0	3,3
Gelişmiş Ülkeler	0,9	2,5	2,9
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	-0,1	3,7	3,9

Kaynak: IMF (Nisan 2024)



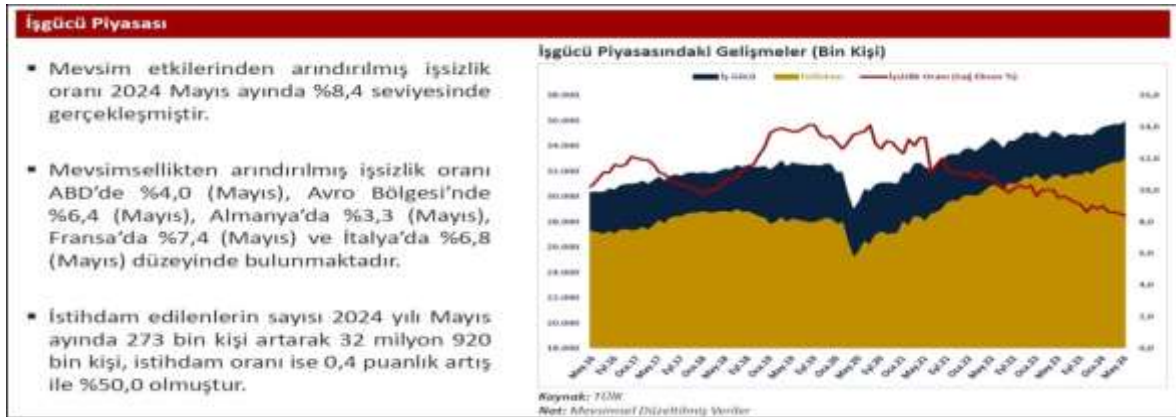




Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Mayıs ayında bir önceki aya göre %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.

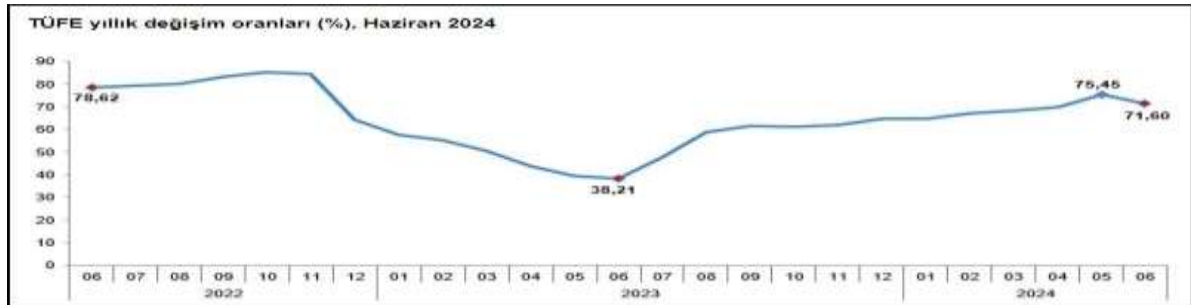
Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,0 (Mayıs), Avro Bölgesi'nde %6,4 (Mayıs), Almanya'da %3,3 (Mayıs), Fransa'da %7,4 (Mayıs) ve İtalya'da %6,8 (Mayıs) düzeyinde bulunmaktadır.

İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Mayıs ayında 273 bin kişi artarak 32 milyon 920 bin kişi, istihdam oranı ise 0,4 puanlık artış ile %50,0 olmuştur.



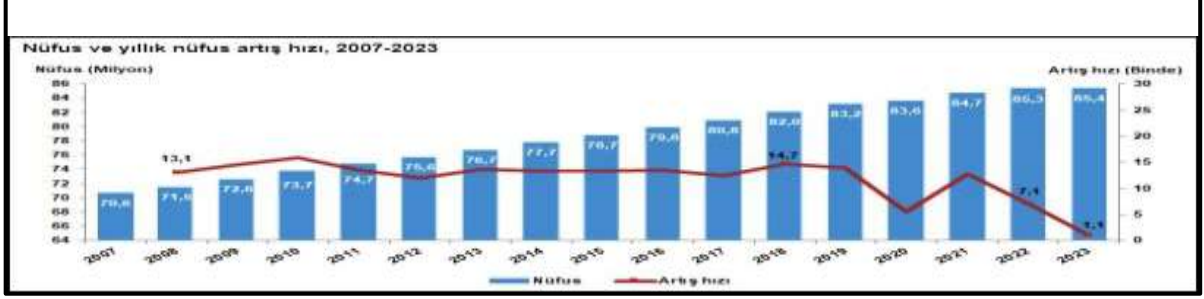
Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,38 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,49 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,09 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %47,97 artış göstermiştir.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,64, bir önceki yılın Aralık ayına göre %24,73, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,07 olarak gerçekleşmiştir.

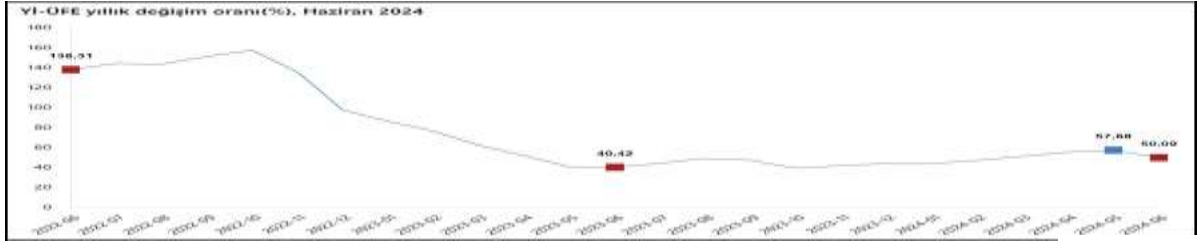


### 4.3 Demografik Veriler

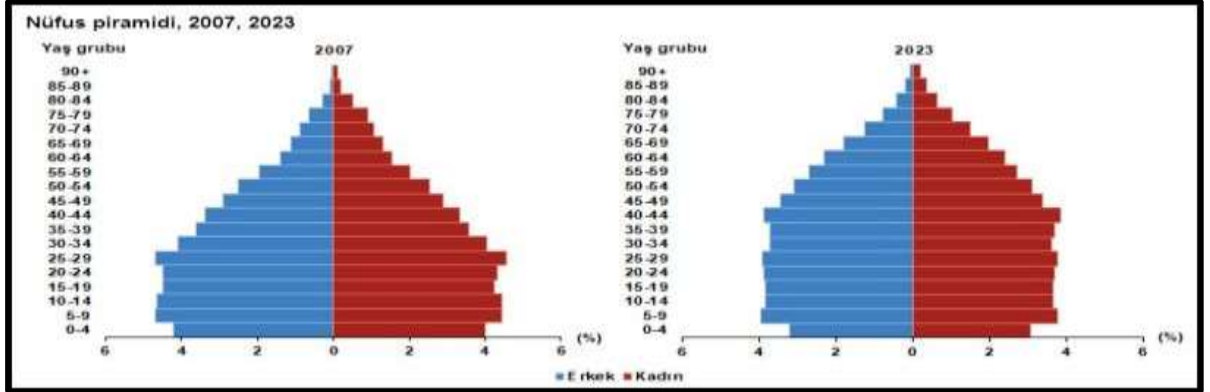
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.372.377 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.734.071), %49,9'unu ise kadınlar (42.638.306) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 olarak açıklanmıştır.



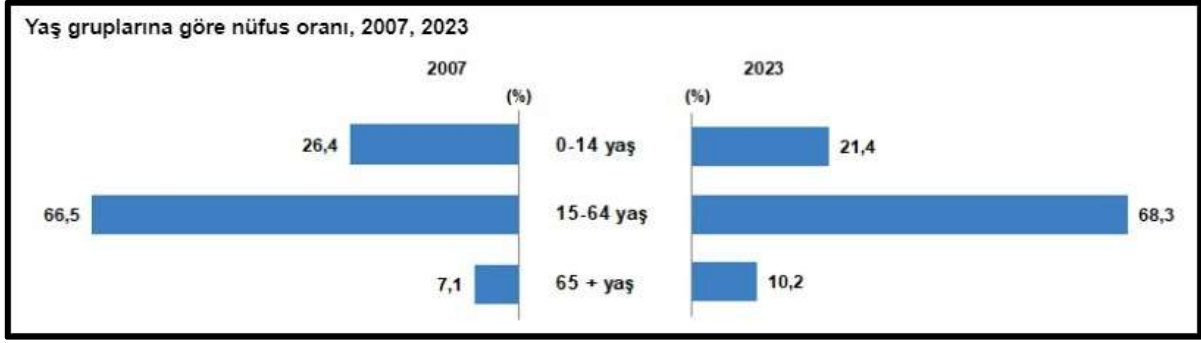
Türkiye’de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6’dan %7’ye yükselmiştir.



Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye’nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4’ten %21,4’e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1’den %10,2’ye yükselmiştir.



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

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 655 924	7 806 787	7 849 137	18,34	18,27	18,41
Ankara	5 803 482	2 860 361	2 943 121	6,80	6,69	6,90
İzmir	4 479 525	2 221 180	2 258 345	5,25	5,20	5,30
Bursa	3 214 571	1 605 941	1 608 630	3,77	3,76	3,77
Antalya	2 696 249	1 357 198	1 339 051	3,16	3,18	3,14

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	86 047	43 603	42 444	0,10	0,10	0,10
Tunceli	89 317	47 110	42 207	0,10	0,11	0,10
Ardahan	92 819	48 239	44 580	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	148 539	74 581	73 958	0,17	0,17	0,17
Kilis	155 179	78 198	76 981	0,18	0,18	0,18

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz olmuştur. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izlemiştir. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşmiştir.

#### 4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel

kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Küresel etkisi itibarıyla dikkatle takip edilen Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu kontrol etmeyi başarmıştır. Süreçte istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD’de ki bu durum büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evirilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Her ne kadar yılın son çeyreğinde faiz artışları giderek azalsa da başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. Hem içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler hem de küresel bağlamda 2023 yılı rakamları ortalamalar üzerinde gerçekleşecek gibi görünmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu ‘Küresel Farklılıklarda Gezinme’ adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitmiştir.

Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 3 ve 2024’te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini 2023 yılı için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3’ten yüzde 2,9’a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022’deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023’te yüzde 6,9’a ve 2024’te yüzde 5,8’e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025’e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edilmiştir. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin ekonomik toparlanmayı engellediği belirtilen raporda özellikle jeopolitik risklerin (Rusya-Ukrayna savaşı gibi) uzun vadeli sonuçlarının olabileceği ifade edilmiştir.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44

düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırılımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

TCMB Aralık 2023 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 45'e yükseltmiş, yaptığı açıklamada faiz artışının üst sınırına geldiğini ancak gelecek verilere göre sürecin takip edileceğini vurgulamıştır.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2023 yılında bir önceki seneye göre yüzde 48,1 azalarak 35 bin adet satış gerçekleşmiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

• **Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitlerle yapılabilir.**

- İnşaat maliyet endeksi (Kasım-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,49 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 53,46, işçilik maliyetlerinin de yüzde 110,77 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf



- amaçlı konut alımlarında 2023 yılı son altı aylık dönemde giderek azalma eğilimi göstermektedir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
  - Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir.
  - Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. Gerek TCMB gerekse diğer kurumların verileri ‘balonlaşma’ eğilimi gösteren bazı taşınmaz türlerinin sönümlendiğini işaret etmektedir.
  - İnşaat ve buna bağlı sektörlerin etkin işleyişi ile talebin daha sağlıklı oluşması için bazı kurumlara ihtiyaç duyulduğu da gözlenmektedir. Bunların başında ise ‘Gayrimenkul ve Konut Bankası’ oluşumunun sağlanması ve fon akışlarının daha rasyonel bir biçimde tedarik edilmesi gelmektedir. Bu yapı tüm bileşenleri ile hayata geçirildiğinde ekonominin tümü için ciddi bir kazanım sağlayabilecektir.
  - İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir.
  - Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. Gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

#### 4.5 2024 Yılı Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları’nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrışmaktadır. ECB’nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed’in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu’da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya’ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin’de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak’ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7’ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi



(PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtdışı üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

## 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 lodoları, 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 İÇESİ



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

\*İlçe, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber tarihî yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü ilçesinin varlığının bir kere daha ortadan kaldırılıp tarihinde olduğu gibi yeniden Fatih ilçesine katılmasından beri tekrar tüm tarihî yarımada üzerindeki tek ilçe hâline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 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 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 toplamda 76 adet lise bulunmaktadır. Yükseköğretim kurumları arasında İstanbul Üniversitesi önemli bir yer tutar. İstanbul Üniversitesi'nin merkez binası ve Tıp (Çapa), Diş Hekimliği, Cerrahpaşa Tıp, Hukuk, Edebiyat, Fen, İktisat, Eczacılık, Hasan Ali Yücel Eğitim, İlahiyat, Su Ürünleri, İletişim ve Siyasal Bilgiler fakülteleri gibi birçok fakültesi bu ilçede yer almaktadır. İstanbul Üniversitesi'nin dışında, Biruni Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi Merkez Kampüsü, İstanbul Ticaret Üniversitesi Eminönü Kampüsü ve Marmara Üniversitesi Rektörlüğü, tarihî yarımada içindeki diğer yükseköğretim kurumlarıdır.

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

### 4.2.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

### 4.3- Ana Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Ana taşınmaz 362,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine onaylı mimari projesine göre; bitişik nizam tarzında, betonarme (3-B) yapı türünde inşa edilen yapı, 1.derece deprem bölgesinde olup, binada gözle görülen depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Değerleme konusu ana taşınmaz banka binası olarak kullanılmaktadır. Ana taşınmaz, onaylı mimari projesine göre toplam 1.865 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır.

**Binanın; 1. bodrum** katında binaya ait kazan dairesi, sığınak, kasa, arşiv odası bulunmakta olup, brüt 358 m2 kullanım alanına;

**Zemin katında** banka şubesi, zemin kat ve 2.3.4. katlara ait girişler bulunmakta olup, brüt 358 m2 kullanım alanına;

**1.normal katta;** banka şubesine ait servis alanı, müşteri bekleme alanı ve yetkililere ait odalar bulunmakta olup, brüt 295 m2 kullanım alanına;

**2.normal katta** büro, yetkili odaları olup, brüt 295 m2 kullanım alanına;

**3. normal katta;** büro, haberleşme servisi, yetkili odaları, muhasebe ve müfettiş odaları olup, brüt 295 m2 kullanım alanına

**4. normal katta;** yemekhane, servis mutfağı ve depo alanı olup, brüt 264m2 kullanım alanına, ayrıca 4.normal katta 31m2 teras alanı bulunmaktadır.

Teras alanı taşınmazın yasal ve mevcut durum değer tespitinde dikkate alınmamıştır. Değerlemede şerefiye olarak dikkate alınmıştır. Bina zemin kat ve 1. kat girişi kuzeydoğu cephesinden, 2. 3. ve 4. kat girişleri de güneydoğu cephesinden mimari projesine ve mevcut duruma göre zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi dış cephe boyalıdır. Değerleme konusu 'Arsa ve Kargir Apartman' tapulu taşınmaz üzerinde bulunan binada zeminler; seramik kaplı, ıslak hacimlerde fayans kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer ünitelerde ise boyalıdır. Taşınmazların giriş kapısı camlı demir doğrama olup, iç kapı kasaları ve kapıları monte edilmiştir. Elektrik, su ve haberleşme tesisatları mevcut ve kullanılabilir durumdadır. Binada Kalorifer tesisatı çekili 3. ve 4.katların ısıtma sistemi 3. katta klima sistemi ve 4.katta mutfak bölümüne konulan kombi ile sağlanmaktadır. Taşınmaz dahilinde kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi orta seviyededir. Aykırı olarak; 3. ve 4. katlar üzerinde basit onarım işlemi tamamlanmış olup, iç mahalli projesine göre değiştirilmiş ve yeni tadilat projesi oluşturulduğu görülmüştür. Tadilat sonrasında yapılan değişiklikler sonucunda; mevcut durum kullanım alanının, ana proje kullanım alanı ile uyumlu olduğu görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla binanın bodrum, zemin, 1. katın tamamı ve 2. katın bir kısmı banka şubesi, 2. katın 72 m<sup>2</sup> lik kısmı ile 3. ve 4. katlar kiracı tarafından kullanılmaktadır.

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- 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 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.

## 4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

### 4.5.1- Olumlu Faktörler

- \*Merkezi konumlu, tarihi ve turistik bölgede yer alması
- \*Reklam avantajının iyi olması
- \*Restore edilerek yenilenmiş, bakımlı bina olması
- \*Ticari sirkülasyonu yoğun bölgede konumlu olması
- \*Ulaşımın kolay ve alternatifli olması

### 4.5.2- Olumsuz Faktörler

- Eski bina olması
- Mevcut piyasa şartları

## 4.6- Genel Değerleme Yöntemleri

### 4.6.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme 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 örneklere 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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, **Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi ve Maliyet Oluşumları Yöntemi ve Nakit Akım Analizi Yöntemi kullanılmıştır.** UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen ana yaklaşımlardan rapora konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

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

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

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



**EMSAL:1-(SATILIK-ARSA)-ANKA GAYRİMENKUL:0 534 703 87 78:** Değerleme konusu taşınmazın yakınında, turizm-ticaret imarlı, 262m<sup>2</sup> alanlı arsanın 205.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Arsa m<sup>2</sup> birim değeri:** 782.442 TL/m<sup>2</sup> x 0.90 pazarlık payı x 0.90 alan uyumlaştırma= 633.777,00 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:2-(SATILIK ARSA)-RE/MAX -PRO GAYRİMENKUL:0 552 759 27 86:**Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde 108m<sup>2</sup> Ticaret+ pansiyon+ konut imarlı, konum dezavantajlı arsanın 72.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Arsa m<sup>2</sup> birim değeri:** 666.666 TL/m<sup>2</sup> x 0.90 paz. payı x 0.85 alan x 1,20 konum şer.=611.999 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:3-(SATILIK –ARSA) BODURLAR GAYRİMENKUL:0 552 759 52 92:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde 106m<sup>2</sup> turizm imarlı arsanın 59.000.000 TL. bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Arsa m<sup>2</sup> birim değeri:** 556.603 TL/m<sup>2</sup> x 0.90 pazarlık payı x 0.85 alan uyumlaştırma x 1,20 konum şerefiyesi\* 1,20 imar lejant şerefiyesi=613.154 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:4-(SATILIK–BİNA)-PLATİN PARTNERS GAYRİMENKUL:0 530 545 49 31:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde 389m<sup>2</sup> Ticaret imarlı arsa üzerinde toplam 2000m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1750 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen bina 186.000.000TL. bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**\*Bina Değeri:** 1750 m<sup>2</sup> x 14.400TL/m<sup>2</sup> x 0.50 yıpranma payı = 12.600.000 TL

**\*Arsa değeri:** 186.000.000 TL- 12.600.000 TL/ 389m<sup>2</sup>= 445.758 TL/m<sup>2</sup> x 0.90 paz. p. x 1,45 kon. avan. = 581.714 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:5 -(SATILIK-BİNA) -SPACE İSTANBUL GAYRİMENKUL:0 530 259 71 10:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde 200 m<sup>2</sup> Ticaret imarlı arsa üzerinde 1200 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı binanın 320.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz için istenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

**\*Bina Değeri:** 1200m<sup>2</sup> x (4/A) 15.300TL/m<sup>2</sup> x 0.85 yıpranma payı = 15.606.000 TL

**\*Arsa değeri:** 320.000.000 TL \* 0,80 (değer indirgeme) - 15.606.000TL= 240.394.000 TL / 200 m<sup>2</sup> =1.201.970 TL/m<sup>2</sup> x 0,80 pazarlık payı x 0,75 konum şeref. x 0,85 ticari potansiyel ve lokasyon şeref. =613.004 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:6-(SATILIK BİNA)- REMAX MÜJDE GAYRİMENKUL:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde 417m<sup>2</sup> arsa üzerinde, B+Z+3 normal katlı toplam 2100m<sup>2</sup> kapalı alanlı beyan edilen 1850 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen binanın 343.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**\*Bina Değeri:**1850 m<sup>2</sup> x 17400 TL/m<sup>2</sup> x 0.80 yıpranma payı=25.752.000 TL.

**\*Arsa Değeri:** 343.000.000TL- 25.752.000 m<sup>2</sup> / 417m<sup>2</sup>=760.786 TL/m<sup>2</sup> x 0,90 paz. payı x 0,90 konum şerefiyesi x 1,10 alan uyumlaştırma =677.859 TL/m<sup>2</sup>.

**EMSAL:7-(SATILIK BİNA)- COLDWELL BANKER –POWER GAYRİMENKUL:0 507 159 43 29:** : Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde 173 m<sup>2</sup> Ticari imarlı arsa üzerinde 1334 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı binanın 210.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**\*Bina Değeri:** 1334 m<sup>2</sup> x 17400 TL/m<sup>2</sup> x 0.80 yıpranma payı = 18.569.280 TL

**\*Arsa değeri:** 210.000.000 TL- 18.569.280 TL /173m<sup>2</sup> =1.106.535 TL/m<sup>2</sup> x 0.85 paz payı x 0,80 alan uyumlaştırma x 0,80 konum şerefiyesi = 601.955 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:8- (KİRALIK BİNA )- REALİTY GAYRİMENKUL: 0 532 566 78 23:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, B+ Z+ 3 normal katlı, her kat 50m<sup>2</sup>, toplam 250m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı binanın 330.000 TL/ aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

**(m2 Birim Kira Değeri)** 1.320 TL/m<sup>2</sup> x 0.80 pazarlık payı x 0.75 alan uyumlaştırma= 792,00 TL/m<sup>2</sup>/ay

**EMSAL:9-(KİRALIK BİNA)- BİG REAL NİŞANTAŞI GAYRİMENKUL: 0 542 616 93 64:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, Z + 5 normal katlı, her kat 173m<sup>2</sup>, toplam 1038m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı binanın 1.360.000 TL/ aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

**(Bina m2 Birim Kira Değeri):** 1.360.000TL / 1038 m<sup>2</sup>=1.310 TL/m<sup>2</sup> x 0.75 pazarlık payı x 0.85 alan uyumlaştırma =835,12 TL/m<sup>2</sup>/ay

**EMSAL:10-(KİRALIK BİNA)-REMAX BENTO GAYRİMENKUL: 0 533 430 18 76:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, konum şerefeyeli, 5 katlı, toplam 1000m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı beyan edilen tarihi binanın 1.300.000 TL/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. 1.300 TL/m<sup>2</sup>/aylık x 0.80 pazarlık payı x 0.85 alan uyumlaştırma x 0.80 konum şerefeyesi x 1,15 yapı şerefeyesi =813,20 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:11- ( SATILIK DÜKKAN )- REMAX AIR GAYRİMENKUL: 533 314 714 50:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, han içerisinde, zemin katta 42m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın 22.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m2 Birim Değeri) 523.809 TL/m<sup>2</sup> x 0.85 pazarlık payı x 0.85 alan uyuml. =378.450 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:12-(SATILIK DÜKKAN)GÖKHAN CANPOLAT GAYRİMENKUL:0 542 352 42 44:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, han girişinde 60m<sup>2</sup> cadde cepheli dükkanın 22.900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.381.666 TL/m<sup>2</sup> x 0.90 pazarlık payı =343.499 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:13- (SATILIK DÜKKAN )- COLDWELL BANKER –MAYOR GAYRİMENKUL:0 533 382 75 10:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, tarihi han içerisinde,40 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın 21.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**(Dükkan m2 Birim Değeri)** 531.250 TL/m<sup>2</sup> x 0.90 pazarlık payı x 0.85alan uyumlaştırma x 0,85 ticari konum şerefeyesi =345.444 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:14-(KİRALIK DÜKKAN)- REMAX BENTO GAYRİMENKUL:0 533 430 18 76:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, iş hanı içerisinde, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın 350.000 TL/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Dükkan m2 Birim Kira Değeri)** 350.000 TL / 120 m<sup>2</sup>= 2.916 TL/m<sup>2</sup> x 0.85 pazarlık payı x 0.80 konum şerefeyesi x 0.85 alan uyumlaştırma= 1.685 TL/m<sup>2</sup>-aylık

**EMSAL:15-(KİRALIK DÜKKAN) BİG REAL NİŞANTAŞI GAYRİMENKUL:0 542 616 93 64:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, caddeye 18metre cepheli, 133m<sup>2</sup> zemin kat, 133m<sup>2</sup> bodrum katlı dükkanın 315.000 TL/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Bodrum kat zemine 1/4 oranında indirgenmiştir.)

**(Dükkan m2 Birim Kira Değeri)** 315.000 TL / (133 m<sup>2</sup>+ 133 m<sup>2</sup>/4) 166,25 m<sup>2</sup>= 1.894 TL/m<sup>2</sup> x 0.85 pazarlık payı x 0.85 alan uyumlaştırma x 1,15 konum şerefeyesi = 1574 TL/m<sup>2</sup>-aylık

**EMSAL:16-(SATILIK OFİS) GALA GAYRİMENKUL: 0 532 251 15 85:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, iş hanının 2.katında, 30m<sup>2</sup> net kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofisin 5.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**(Ofis m2 Birim Değeri)** 191.666 TL/m<sup>2</sup> x 0.90 pazarlık payı x 0.90 alan uyumlaştırma = 155.249 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:16-(SATILIK OFİS) ŞEHRİBAN ALTINDAŞ: 0 532 251 15 85:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, iş hanının 2.katında, 220 m<sup>2</sup> net kullanım alanlı olduğu beyan edilen 175 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen ofisin 23.300.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**(Ofis m2 Birim Değeri)** 133.142 TL/m<sup>2</sup> x 0.90 pazarlık payı x 1,10 konum ve yapı şerefiyesi= 131.811 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:17-(KİRALIK OFİS: REMAX BENTO GAYRİMENKUL:0 533 430 18 76:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, yeni 6 katlı binanın 1.katında, 750m<sup>2</sup> brüt 600 m<sup>2</sup> net olarak beyan edilen 520 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen ofisin 165.000 TL bedelle kiralıktır.

**(Ofis Kira Birim Değeri)** 317,30 TL/m<sup>2</sup> x 0.95 pazarlık payı x 1,35 konum şerefiyesi x 1,25 alan uyumlaştırma = 508,68 TL/aylık/m<sup>2</sup>

**EMSAL:18-(KİRALIK OFİS): REMAX BENTO GAYRİMENKUL:0 533 430 18 76:** Değerleme konusu taşınmazın yakınında, tarihi han içerisinde, 61m<sup>2</sup> net kullanım alanlı ofisin 35.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

**(Ofis Kira Birim Değeri)** 573,77 TL/ m<sup>2</sup> x 0,90 pazarlık payı x 0,90 alan uyumlaştırma x1,15 konum şerefiyesi = 534,46 TL/aylık/m<sup>2</sup>

**EMSAL-19-(KİRALIK OFİS)-SAHİBİNDEN:0 539 736 52 61:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 5 katlı binanın, 1.katta, 70m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen 60 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iç mahalleri yenilenmiş ofisin kirası 45.000 TL/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

**(Ofis Kira Birim Değeri)** 750 TL/m<sup>2</sup> x 0.90 pazarlık payı x 0.90 alan uyumlaştırma x 0,90 yapı özellikleri = 546,75 TL/m<sup>2</sup>-aylık

#### 4.8.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

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

\*\*Bölgede yapılan araştırmada aynı imar koşullarına sahip satışa arz olmuş arsa satış bedellerine ulaşamamıştır. Ancak alınan emsal görüşler ve benzer koşullara sahip arsa vasıflı taşınmazların konum ve alanlarına göre birim m<sup>2</sup> değeri 580.000- 680.000TL/m<sup>2</sup>, dükkan vasıflı taşınmazların 345.000-380.000 TL/m<sup>2</sup>, ofis vasıflı taşınmazların ise 130.000-155.000 TL/m<sup>2</sup> bedel aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak arsa m<sup>2</sup> birim değeri ortalama 640.000 TL, dükkan m<sup>2</sup> birim değeri ortalama 380.000 TL, 1. normal kat alanının ise zemin katın yaklaşık % 60'ı mertebesinde, bodrum kat alanının ise zemin katın yaklaşık % 25'i olabileceği kanaatiyle değer takdir edilmiştir.

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





PIYASA DEĞER YÖNTEMİ			
KATLAR	KAT m2	TL/m2 DEĞERİ	TOPLAM KAT DEĞERİ TL
BODRUM KAT	358	95000	34.010.000,00 TL
ZEMİN KAT	358	380000	136.040.000,00 TL
1.KAT	295	230000	67.850.000,00 TL
2. KAT	295	155000	45.725.000,00 TL
3. KAT	295	145000	42.775.000,00 TL
4. KAT	264	135000	35.640.000,00 TL
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>1865</b>	<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>362.040.000,00 TL</b>
Kat irtifak şerefiye ve maliyet indirilmesi (%2)			<b>355.000.000,00 TL</b>

Piyasa Karşılaştırma yönteminde taşınmaz bünyesinde kat irtifakı tesis edildiği varsayılmış olup ünite değerleri bağımsız bölüm niteliği kazandığı kabul edilerek takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın müstakil yapı olması dikkate alınarak elde edilen değer üzerinden % 2 kat irtifak şerefiye ve maliyet bedelleri düşülerek **Taşınmazın Toplam Yasal – Mevcut Değeri: 355.000.000,00 TL** olarak kabul edilmiştir.

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

Bölgede yapılan araştırmada aynı imar koşullarına sahip satışa arz olmuş arsa satış bedellerine ulaşılamamıştır. Ancak alınan emsal görüşler ve benzer koşullara sahip arsa vasıflı taşınmazların konum ve alanlarına göre birim m2 değeri 580.000-680.000TL/m2 bedel aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak arsa m2 birim değeri ortalama 640.000 TL/m2, olabileceği kanaatiyle değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki mevcut yapı 5-A yapı sınıfına göre inşa edildiği ve yapı durum esas alınarak yıpranma payı oranı %8 olarak belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliği göre 5-A yapı sınıfının birim maliyeti 21.300 TL/m2 Ancak tebliğ tarihi ve piyasa koşullar dikkate alındığında söz konusu maliyet bedeli % 50 oranında artırılarak (21.300 TL/m2 \* 1,50 = 31.950 TL/m<sup>2</sup>) dikkate alınmıştır.

MALİYET OLUŞUMLARI (ARSA+BİNA) YÖNTEMİ						
AÇIKLAMA	Alan(m2)	Yapı sınıfı	BİRİM DEĞERİ TL/m2	AMORTİSMAN	Değer (TL)	YAKLAŞIK DEĞER
Arsa	362,50 m <sup>2</sup>		640.000,00 TL		232.000.000,00 TL	232.000.000,00 TL
Bina	1865,00 m <sup>2</sup>	5/A	31.950,00 TL	8%	54.819.810,00 TL	54.820.000,00 TL
TİCARİ VE GELİR GETİREN MÜLK ŞEREFİESİ (%20)					57.363.962,00 TL	57.360.000,00 TL
<b>TAŞINMAZ TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>344.183.772,00 TL</b>	<b>344.180.000,00 TL</b>

**MALİYET OLUŞUMLAR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN YASAL-MEV CUT DEĞERİ = ~344.180.000-TL.** dir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede zemin kat dükkanın kira çarpanı 1.600-TL/m<sup>2</sup>/ay, bodrum kat kira değerinin zemin katın % 25 i mertebesinde, 1. kat alanın %55-%60'ı mertebesinde, 2. Normal kat alanının ise % 40 mertebesinde olabileceği diğer katları ofis nitelikli taşınmazların aylık kira çarpanının 505-550.-TL/m<sup>2</sup>-ay aralığında değiştiği kanaatine varılmıştır.

NAKİT AKIŞ YAKLAŞIM YÖNTEMİ				
KATLAR	KAT m2	TL/m2 KİRA	KİRA TL/AY	KİRA TL/YIL
BODRUM KAT	358	400	143.200,00 TL	1.718.400,00 TL
ZEMİN KAT	358	1600	572.800,00 TL	6.873.600,00 TL
1.KAT	295	900	265.500,00 TL	3.186.000,00 TL
2. KAT	295	640	188.800,00 TL	2.265.600,00 TL
3. KAT	295	525	154.875,00 TL	1.858.500,00 TL
4. KAT	264	525	138.600,00 TL	1.663.200,00 TL
	1865	<b>TOPLAM</b>	<b>1.463.775,00 TL</b>	<b>17.565.300,00 TL</b>
DÜZELTİLMİŞ TOPLAM				<b>17.570.000,00 TL</b>
<b>20 YIL TOPLAMI (TL)</b>			<b>351.400.000,00 TL</b>	<b>~352.000.000 TL</b>

**Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Toplam Yasal – Mevcut Değeri: 352.000.000,00 TL** olarak kabul edilmiştir.

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

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar, aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

#### ÖZET TABLO

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	225 ADA 23 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
PİYASA DEĞER YÖNTEMİ	355.000.000,00-TL.
MALİYET OLUŞUMLAR YÖNTEMİ	344.180.000,00-TL.
NAKİT AKIŞI (GELİR) YÖNTEMİ	352.000.000,00-TL.

**TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:** Farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbiri ile yakın olması nedeni ile taşınmazın yasal ve mevcut durum değeri söz konusu yöntemlerden **Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre** hesaplanan değer üzerinden takdir edilmiştir.

#### 4.12- 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.



#### 4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

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

#### 4.14-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

#### 4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### 4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımını 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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Rapora konu taşınmaz üzerinde müstakil yapı bulunması nedeni ile Pazar değerinin tespitinde Maliyet Yöntemi, Gelir Yöntemi ve Piyasa Değer Yöntemleri kullanılmıştır. Farklı yöntemler sonucunda elde edilen değerlerin birbiri ile uyumlu olması nedeni ile söz konusu yöntemlerden **Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre** hesaplanan değer üzerinden takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında "arsa ve kagir apartman" niteliğindedir. 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 Kanunu'nun 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, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Bu bilgiler kapsamında, 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- 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 checked="" 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			
<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

#### 4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ

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

**KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Yasal ve Mevcut Durum Değeri 355.000.000,00-TL (Yalnız ÜÇÜZELLİBEŞMİLYON TÜRK LİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

**KDV (Katma Değer Vergisi) Dahil Yasal ve Mevcut Durum Değeri 355.000.000,00-TL x 1,20= 426.000.000,00-TL (Yalnız DÖRTYÜZYİRMİALTIKİMİLYON TÜRK LİRASI)** dir.

**NOT:** Taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında Arsa m2 birim değeri 640.000 TL/m2 olarak takdir edilmiş olup;

**-KDV hariç Arsa Değeri yaklaşık 232.000.000,00 TL (İKİYÜZOTUZİKİMİLYON TÜRK LİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

**-KDV Dahil Edilmiş Arsa Değeri yaklaşık (232.000.000,00 TL x 1,10)= 255.200.000,00 TL (Yalnız İKİYÜZELLİBEŞMİLYONİKİYÜZBİN TÜRK LİRASI),**

(\* ) 20.12.2024 tarihi itibarıyla Merkezi Bankası Efektif Döviz Satış Kuru üzerinden

TL	USD	EURO
355.000.000,00	10.108.833,69	9.716.311,08

1,-USD = 35,1178 TL, 1,-EUR = 36.5365 TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur.

23.12.2024

Saygılarımızla

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