

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Bina Değerleme Raporu

22.12.2023

Alemdar Mah. Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan Cad. No:30 Fatih / İSTANBUL



Takdim _____ :

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi A Blok No: 44/A

Ümraniye / İSTANBUL

Hazırlayan _____ :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu: İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi'nde konumlu 'Bahçeli Ziraat Bankası Binası' nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi'nde konumlu 33 Ada 28 Parselde yer alan 'Bahçeli Ziraat Bankası Binası' nitelikli ana taşınmaz için şirketimiz tarafından 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III48.1) 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 hazırlanmış olan değerlendirme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Baki BUDAKOĞLU

Yönetim Kurulu Başkanı

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.
Raporun Tarih ve Rapor Numarası	22.12.2023 / 061
Rapor Türü	Piyasa Değer tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	01.12.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	Ticari Bina
Gayrimenkulün Adresi	Alemdar Mah. Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, No:30 Fatih / İSTANBUL
Hukuki Tanımı	Bahçeli Ziraat Bankası Binası
Mal Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanımı	Ticari Bina
Mevcut Kullanıcı	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İmar Durumu	Ticaret
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	996,95 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	2.465 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Bina Çıkartma Yöntemi Maliyet Yaklaşımı
Piyasa Değeri	224.500.000 TL +KDV
Raporu Hazırlayan	Akın Fırat MÜRSEL Değerleme Uzmanı Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözet en yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	8
1.1. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	9
1.2. Raporun, Tebliğinin 1.Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	9
1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	9
1.4. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	9
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	10
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	10
2.2. Değerin Tanımı.....	10
2.2.1. Piyasa Değeri	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	11
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri.....	11
3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler.....	15
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	15
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	16
Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarihli, 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu (Değişik ikinci fıkra: 12/7/2013-6495/73 md.) Bu Kanun (a) bendinde belirtildiği üzere kamuya ait yapı ve tesislerin Yapı Denetim Kanunun kapsamı dışındadır.	17
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	17
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	17
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	17
3.5.2. Fiziksel Özellikler	19
3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:	22
3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:	22
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	23
4.1. Satılık Bina Emsal Araştırması.....	23
4.2. Satılık Arsa Emsal Araştırması	25
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR	26
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	26
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;	26
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	26
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	26
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	26
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	26
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	26
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	27
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	27

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı	28
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	28
5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri	28
5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	28
5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	29
5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	29
5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	29
5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....	29
5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	29
5.4.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	29
5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında ilgi:	29
5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	30
5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin açıklama	30
5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	30
5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....	31

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 11.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 22.12.2023 tarihli, 061 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Şirket Bilgileri

Unvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres : Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33
Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0216 369 96 69 pbx
Fax : 0216 369 97 71
Web : www.dengedegerleme.com

Müşteri Bilgileri

Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Adres : Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi A Blok No: 44/A,
Ümraniye/İstanbul

Ortaklık Yapısı;

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A Grubu - Tutar: 714.219.129 TL.	Oranı: %15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B Grubu - Tutar: 3.090.371.040 TL.	Oranı: %65,84
Fili Dolaşımdaki Pay	B Grubu - Tutar: 889.029.831 TL.	Oranı: %18,94

İrtibat Bilgileri

Telefon : (0216) 369 77 72-73
Web : <https://www.ziraatgyo.com.tr>

1.1. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Akın Fırat MÜRSEL ve Gürkan KURTOĞLU tarafından 17.10.2023 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 20.12.2023 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 22.12.2023 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.2. Raporun, Tebliğinin 1.Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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 hazırlanmıştır.

1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

DENGEL DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ		
RAPOR NO	57	60
RAPOR TARİHİ	23.10.2019	27.12.2022
GAYRİMENKUL DEĞERİ	45.000.000,00 TL	120.000.000,00 TL

1.4. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre İstanbul ili Fatih İlçesi Alemdar Mahallesi 33 ada 28 parseldeki taşınmazın değerlendirilmesi olup, değerlendirilmesi sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Bu rapor Sermaye Piyasası resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi'nde, konumlu gayrimenkulün 22.12.2023 tarihi itibarıyla piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Piyasa Değeri

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi'nde, konumlu gayrimenkulün 22.12.2023 tarihi itibarıyla piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın "Piyasa Değeri" takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup,

Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibarı ile 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2022 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Esenyurt, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.690	Beykoz	247.875	Gaziosmanpaşa	495.998	Silivri	217.163
Arnavutköy	326.452	Beylikdüzü	412.835	Güngören	282.692	Sultanbeyli	358.201
Ataşehir	423.127	Beyoğlu	225.920	Kadıköy	483.064	Sultangazi	542.531
Avcılar	452.132	Büyükkçekmece	277.181	Kâğıthane	455.943	Şile	43.464
Bağcılar	740.069	Çatalca	77.468	Kartal	483.418	Şişli	276.528
Bahçelievler	594.350	Çekmeköy	296.066	Küçükçekmece	808.957	Tuzla	288.878
Bakırköy	226.685	Esenler	445.421	Maltepe	528.544	Ümraniye	732.379
Başakşehir	514.900	Esenyurt	983.571	Pendik	750.435	Üsküdar	524.452
Bayrampaşa	275.314	Eyüp	422.913	Sancaktepe	489.848	Zeytinburnu	292.616
Beşiktaş	175.190	Fatih	368.227	Sarıyer	350.454	Toplam	15.907.951

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2022)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri,

kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2' lik kısmını oluşturur.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul ili Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul ili, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul ili üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye,

meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır.

Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır.

Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul ili genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür. İstanbul ili genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri ilin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. İlin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul ilinin pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayi gelişmiştir.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur.

İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

3.1.2. Fatih İlçesi Genel Veriler



Fatih, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Tarihi yarımada (Suriçi) denen İstanbul şehrinin kurulduğu ve geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve valilik, İstanbul'un merkezi olarak da adlandırılan tarihi bir ilçedir. İlçede Büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ile şehrin vergi dairesi gibi kurumlar yer almaktadır.

Fatih ilçesinin güneybatısında Zeytinburnu, kuzeybatısında Eyüp, kuzeyinde Haliç, doğusunda İstanbul Boğazı ve güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır.

Fatih Sultan Mehmet fetihten on yıl sonra Havariyun Kilisesi'ni yıktırarak yerine kendi adıyla anılan büyük bir külliye yaptırmıştır. Fatih Külliyesi olarak anılan bu külliyenin çevresinde zamanla bir Müslüman mahallesi oluşmuş ve mahalle külliyenin adıyla anılmaya başlanmıştır. Fatih semti ve ilçesi adını Fatih Külliyesi'nden almaktadır.

Fatih ilçesinin ekonomisi turizm, ticaret, idari ve eğitimsel fonksiyonlara dayanmaktadır. Tarihi yarımada üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı eserleri ilçede turizm fonksiyonuna giderek önem kazandırmakta olup, özellikle yarımadanın eski Eminönü İlçesi içinde kalan kısmındaki işyerleri giderek turizme dönük işletmelere dönüşmektedir. Çapa semtinde eczaneler ve sağlık ekipmanları satan işletmeler yoğunlaşmıştır. Laleli semtinde, ağırlıklı olarak Bağımsız Devletler Topluluğu ve Ortadoğu ülkelerine dönük satış yapan konfeksiyon mağazaları yoğunlaşmıştır. Fatih ilçesi sınırları içinde 66 ilköğretim ve dengi eğitim kurumu, aralarında İstanbul Lisesi, Davutpaşa Lisesi, Pertevniyal Anadolu Lisesi, Vefa Lisesi, Cağaloğlu Anadolu Lisesi ve Fener Rum Erkek Lisesi gibi pek çok köklü ortaöğrenim kurumunun bulunduğu 37 lise ve İstanbul Üniversitesi, Biruni Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi merkez kampüsü, İstanbul Ticaret Üniversitesi Eminönü Kampüsü ve Marmara Üniversitesi rektörlüğü yer almaktadır.

Fatih ilçesinin merkezi konumu ve tarihsel yapısı sebebiyle kara, deniz ve raylı sistem ağları gelişmiştir. Fatih sınırları içerisinde Galata Köprüsü gibi tarihi karayolu bağlantıları, M1 hafif metro hattı, Kabataş-Bağcılar tramvay hattı, Marmaray, Sirkeci-Harem arasında feribot, Eminönü iskelesinden Kadıköy, Üsküdar ile İstanbul Boğazı'na şehir hatları ve İDO Yenikapı İskelesi'nden Bakırköy, Bostancı ve Kadıköy'e deniz otobüsü seferleri bulunmaktadır.

3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

TAPU KAYITLARI					
İL	:	İSTANBUL	ADA	:	33
İLÇE	:	FATİH	PARSEL	:	28
MAHALLE / KÖY ADI	:	ALEMDAR	YÜZÖLÇÜM	:	996,95

MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1	1

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

19.12.2023 tarihinde müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu parseller üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
Beyan	Diğer (Konusu: Yoldan ihdas edilmesine uygunluk)	1.01.1900	-
Beyan	1. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.	17.12.2020	34162
Beyan	Grup korunması gerekli kültür varlığıdır.	21.06.2004	3408

Tablo 3: Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

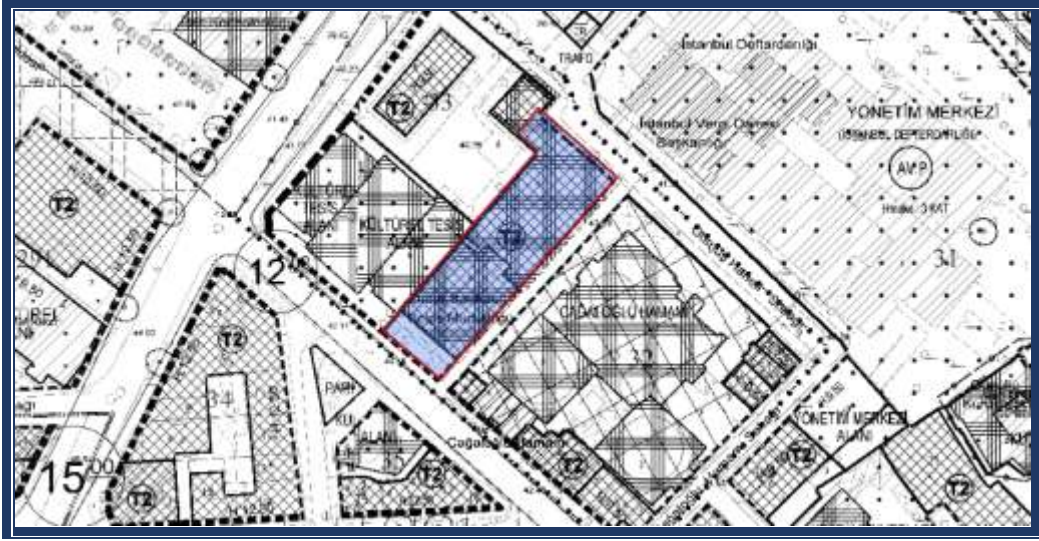
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

19.12.2023 tarihinde müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu bağımsız bölümün son 3 yıl içerisinde satışının olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, 30.11.2023 tarihinde Fatih Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 04.10.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik-Kentsel Arkeolojik-Kentsel-Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre; 2. Derece Koruma Bölgesinde, bitişik nizam, 2.Derece Ticaret alanında kalmakta olup yola ve parka terki bulunmadığı ve Tescilli Eser Kaydının bulunması sebebiyle Koruma Kurulundan karar alınmadan uygulama yapılamayacağı bilgisi alınmıştır. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın 33 ada 22 parsel 80 m2 tecavüzü olduğu bilgisi alınmıştır. 33 ada 22 parsel de ayrıca Ziraat GYO portföyündedir.



Görsel 1: Gayrimenkulün İmar Planı

✓ Yapı Ruhsatı, Proje ve Yapı Kullanma İzin Bilgileri İle Birlikte Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, 04.12.2023 tarihinde Fatih Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde bina bazında taşınmazın yerinin doğruluğu 02.07.2012 tarih ve 2012/4641 sayılı Mimari Restorasyon Projesi ve 28.08.2023 tarih bina sayılı Mimari Restorasyon Projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumda otel olarak restore edildiği görülmektedir.

Binanın 28.05.1981 tarih ve 2637 sayılı "ilk yapı ruhsatı" ile 10.06.2013 tarih 6569-146 sayılı Restorasyon ruhsatı mevcuttur. 28.08.2023 tarihli restorasyon projesinden sonra henüz ruhsat alınmadığı görülmüştür.

Konu taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı ve riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	AÇIKLAMA
Yapı Ruhsatı	28.05.1981	2637	-
Mimari Proje (Restorasyon)	2.07.2012	2012/4641	2.947 m2 yüzölçümlü 5 katlı bina için düzenlenmiş.
Yapı Ruhsatı (Restorasyon)	10.06.2013	6569-146	2.947 m2 yüzölçümlü 5 katlı bina için düzenlenmiş.
Mimari Proje (Restorasyon)	28.08.2023	bila	2.812 m2 yüzölçümlü 5 katlı otel binası için düzenlenmiş.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarihli, 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu (Değişik ikinci fıkra: 12/7/2013-6495/73 md.) Bu Kanun (a) bendinde belirtildiği üzere kamuya ait yapı ve tesislerin Yapı Denetim Kanunun kapsamı dışındadır.

✓ **Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi:**

Değerleme konusu binaya ait 04.12.2020 tarihinde düzenlenmiş Y293EA918537 numaralı B sınıfı enerji kimlik belgesi mevcuttur.

3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir sözleşmeye rastlanmamıştır.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması

3.5.1. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. 1. ve 2. köprü bağlantı yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkul 26 pafta, 33 ada, 28 parsel olan erişim doğrudan Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi'nden sağlanmaktadır.

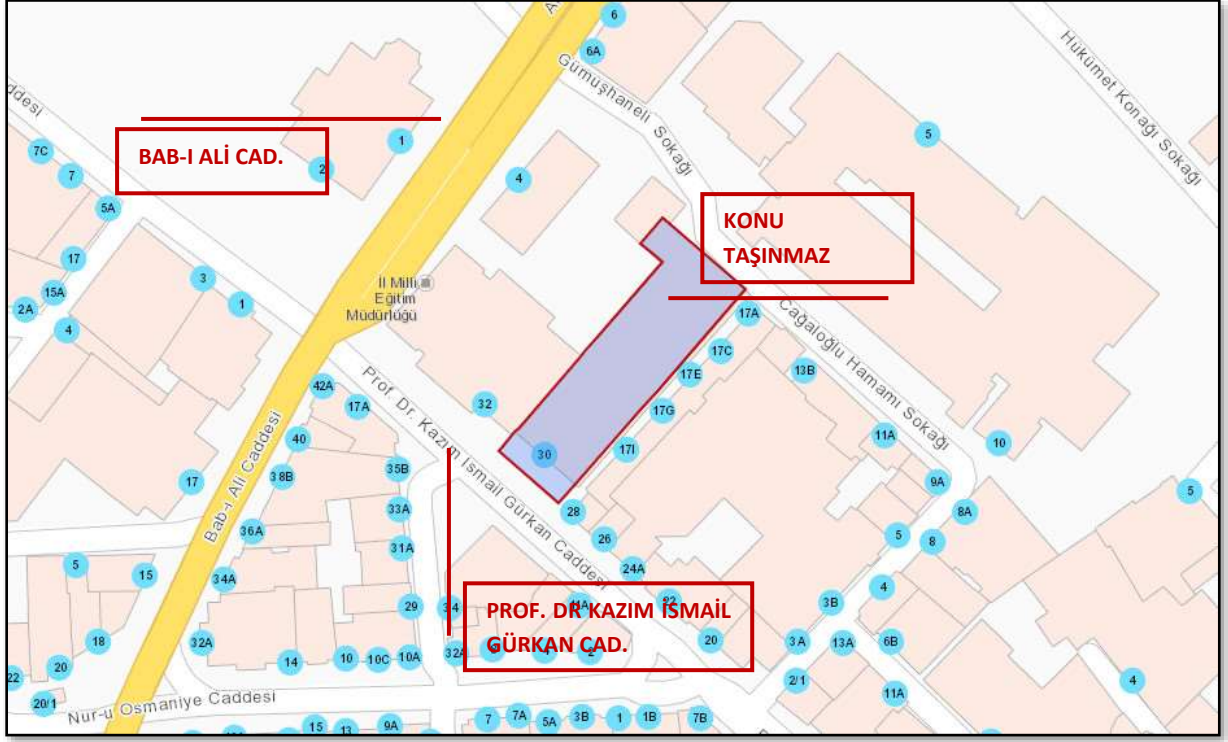


Harita 1: Mülkün İstanbul ölçeğindeki konumu

Konu gayrimenkulden Boğaziçi Köprüsü'ne erişim D-100 Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir. D-100 Karayolu'na olan sapağa olan mesafe yaklaşık 1,5 kilometredir.

Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Bölge iş-ticaret merkezi olarak gelişmiş olup, genellikle orta ve orta üstü düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmektedir.



Harita 2: Mülkün konumu

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
O-1 Karayolu	: 5,25
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	: 6,50
Avrasya Tüneli	: 1,00
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	: 11,00

Tablo 4: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. Fiziksel Özellikler

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Fatih ilçesi, Alemdar mahallesi, 33 ada, 996,95 m² alanlı 28 parsel üzerinde kayıtlı “BAHÇELİ ZİRAAT BANKASI BİNASI” vasıflı taşınmazdır. Parsel; geometrik olarak dikdörtgen şeklini andırmakta ve topoğrafik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Ana gayrimenkul; ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında, 5-D yapı sınıfında, “2.Bodrum+ 1.Bodrum +Zemin + 2 Normal Kat” olmak üzere toplam 5 kat olarak inşa edilmiş eski eser yapısıdır. Binanın dış cephesi akrilik boyalıdır. Ana gayrimenkulün giriş kapısı binanın güney cephesinden Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi üzerinden verilmiştir. Merdiven basamakları mermer kaplama; pencereleri camlı alüminyum doğramadır. Taşınmaz eski Çağaloğlu müzesi olup mevcut durumda restore edilmektedir.

28.08.2023 tarihli restorasyon projesine göre ise taşınmaz; 2 bodrum + zemin + 2 normal kat olarak projelendirilmiş olup 2. Bodrum katta su deposu, lobi teknik hacim, mahzen ve personel odası; 1. Bodrum katta kat ofisi, teknik oda, 1 adet süit oda ve 12 adet standart oda; zemin katta otel ana girişi, 4 adet süit oda ve 11 adet standart oda; 1. Katta 2 adet süit oda, 3 adet standart oda; 2. Katta 2 adet süit oda, 3 adet standart oda bulunmaktadır.

2.Bodrum Kat: Brüt 351 m² alana sahiptir.

1.Bodrum Kat: Brüt kullanım alanı 680 m²'dir.

Zemin Üst Kat: Brüt kullanım alanı 680 m²'dir.

1. Normal Kat: Brüt kullanım alanı 383 m²'dir.

2. Normal Kat: Brüt kullanım alanı 371 m²'dir.

Toplamda bina yasal ve mevcut durumda 2465 m²'lik yapı alanından oluştuğu tespit edilmiştir. Ayrıca 90 +90 = 180 m² lik alanlı yapının 33 ada 22 parsel üzerinde bulunmakta olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

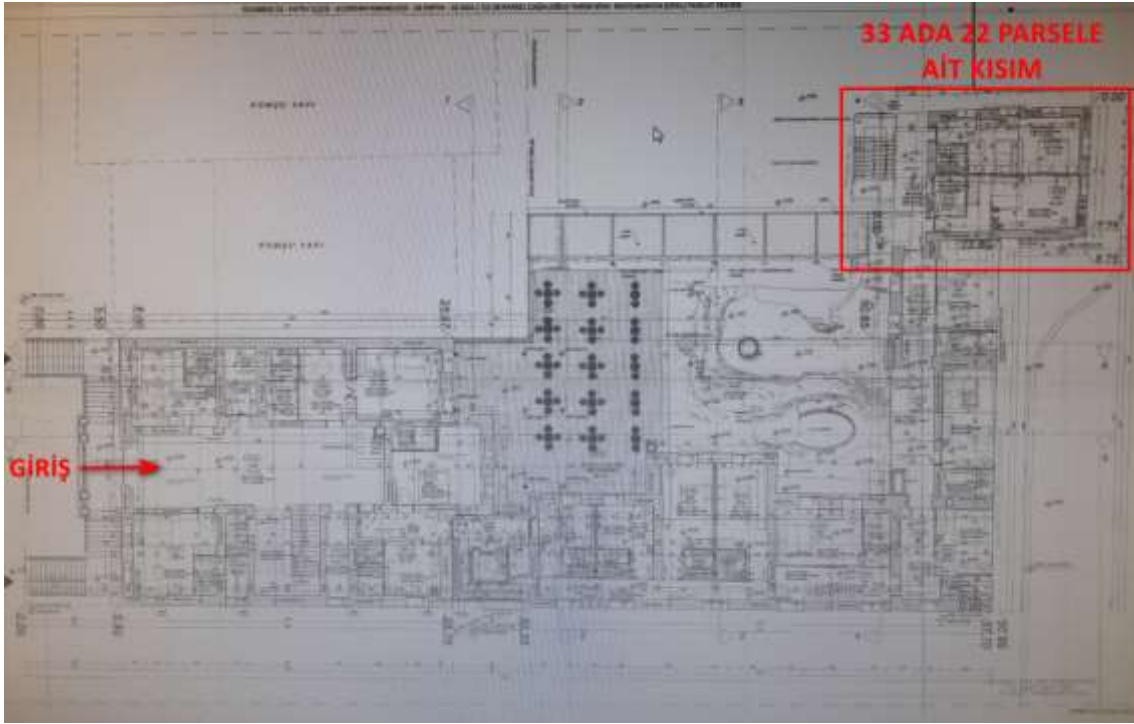
Konu taşınmazın restorasyonunun devam ettiği tespit edilmiş olup yaklaşık %95 inşaat seviyesinde olduğu görülmüştür.

KAT	ALAN (m2)
2.BODRUM	351
1.BODRUM	680
ZEMİN	680
1. NORMAL	383
2. NORMAL	371
TOPLAM	2465

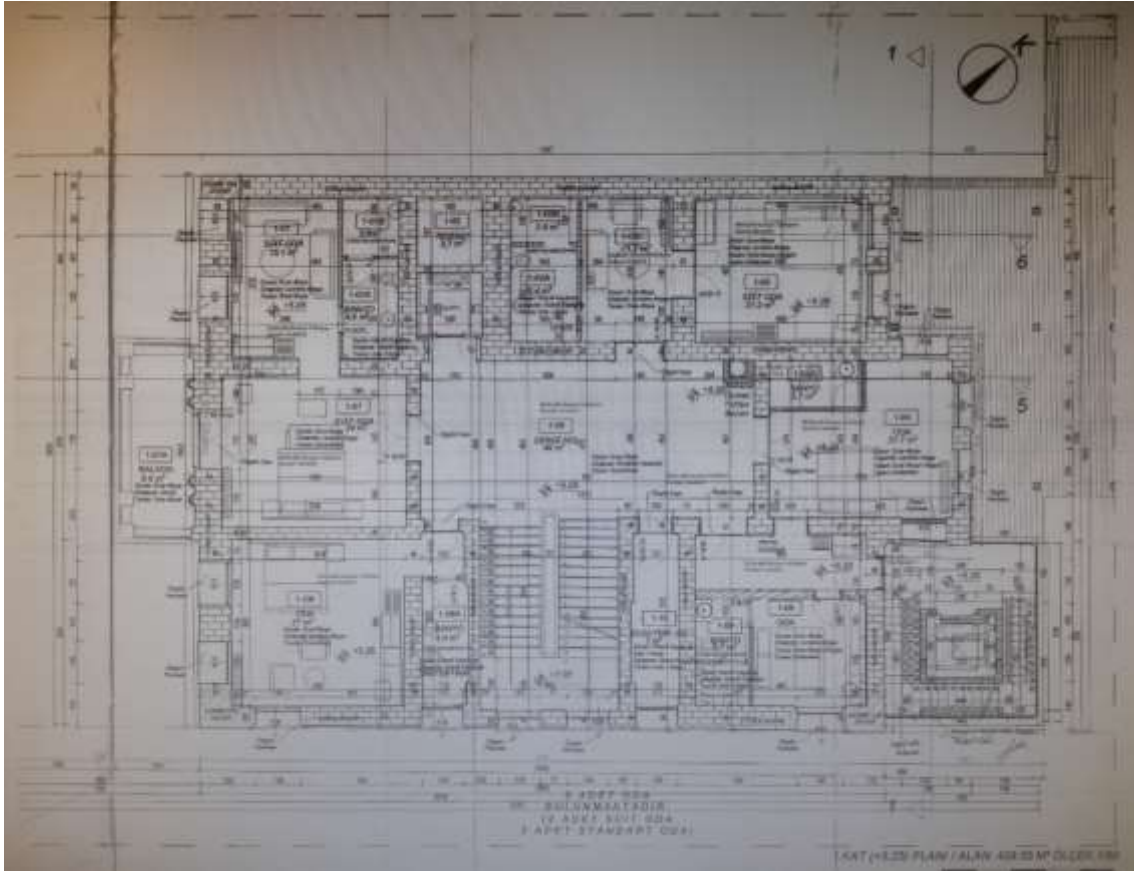
Tablo 5: Taşınmazın yasal ve mevcut alanı



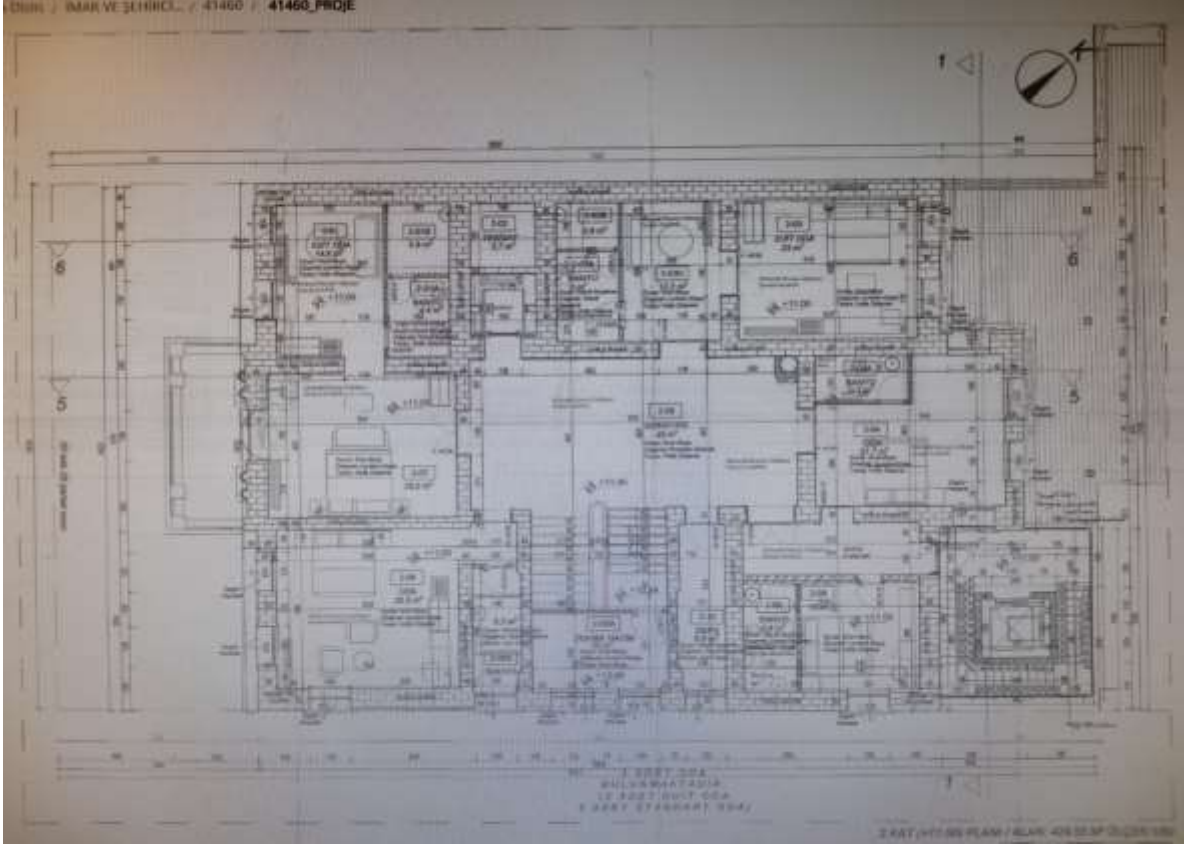
DENGE
DÖĞELEME



Görsel 4: Zemin Kat Planı



Görsel 5: 1. Normal Kat Planı



Görsel 6: 2. Normal Kat Planı

3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:

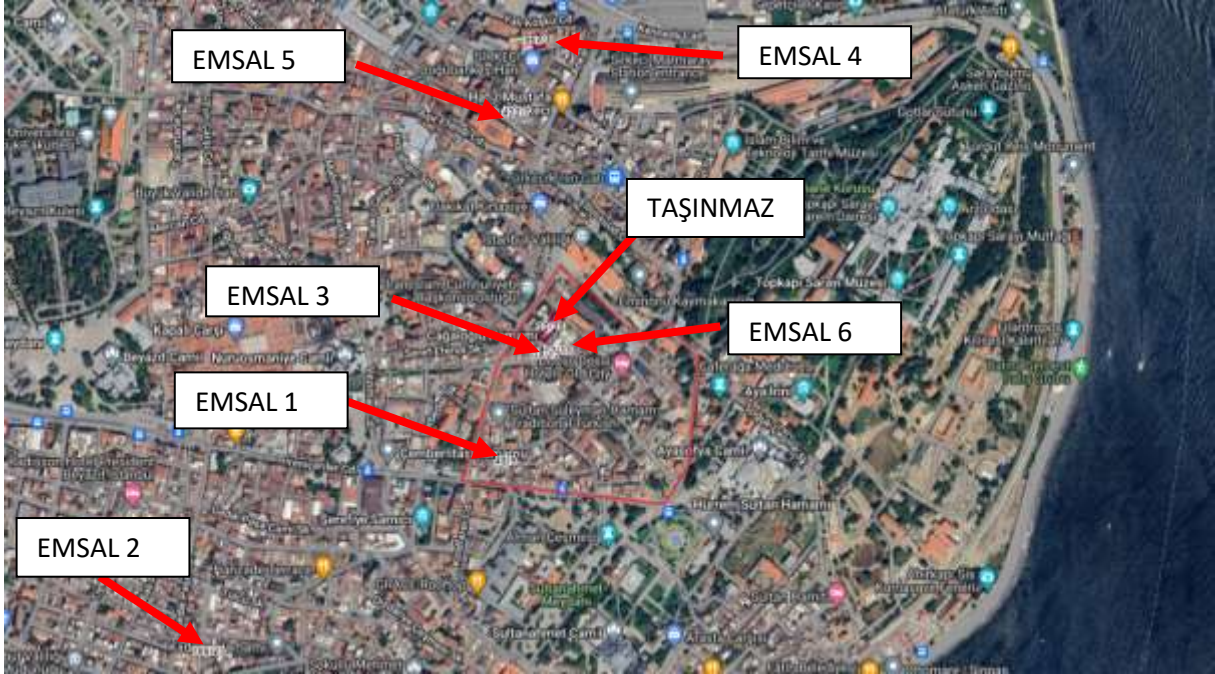
28.08.2023 tarihli restorasyon projesine esas yapı ruhsatının düzenlenmediği tespit edilmiştir. Restorasyon projesine esas ruhsatın alınması gerektiği kanaatine varılmıştır.

3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:

28.08.2023 tarihli restorasyon projesi ile taşınmazın otel olarak restore edildiği tespit edilmiştir.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün mevcut kullanımı ve çevre özellikleri dikkate alınarak benzer nitelikte emsaller aşağıda yer alan krokide ve tablolarda belirtilmiş, gerekli indirgemelerle ortalama birim değere ulaşılmıştır.



Görsel 7: Emsal Haritası

4.1. Satılık Bina Emsal Araştırması

Emsal 1: Yalıboyu Gayrimenkul 0 (533) 631 06 56

Konu taşınmazla aynı bölgede Çatalçeşme Sokak'ta bulunan, Alemdar Mahallesi 48 ada 9 parselde konumlu, 38 m² arsası üzerinde toplamda 228 m² kapalı alanı olduğu belirtilen 50+ yıllık tescilli eski eser 6 katlı komple bina için pazarlıklı 88.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın kullanım amacı, alanı küçük olması ve konumu sebebiyle şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 2: Mülk Sahibi 0 (532) 664 55 65

Konu taşınmazla aynı bölgede Sarayıcı Sokak'ta bulunan, Şahsuvar Mahallesi 166 ada 23 parselde konumlu, 155 m² arsası üzerinde toplamda 450 m² kapalı alanı olduğu belirtilen 50+ yıllık tescilli eski eser 5 katlı komple bina için pazarlıklı 38.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın kullanım amacı, alanı küçük olması ve daha kötü konumu sebebiyle şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 3: KW Platin 0 (532) 552 91 89

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Nuri Osmaniye Caddesi'nde bulunan, Alemdar Mahallesi 35 ada 12 parselde konumlu, 49 m² arsası üzerinde toplamda 270 m² kapalı alanı olduğu belirtilen 50+ yıllık 5 katlı komple bina için pazarlıklı 102.600.000 TL bedelle satılıktır. Bölgeye göre istenilen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir. Emsal taşınmazın kullanım amacı, alanı küçük olması ve konumu sebebiyle şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 4: Yoka Group 0 (533) 131 66 52

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Mimar Kemalettin Caddesi'nde bulunan, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi 969 ada 4 parselde konumlu, 447,50 m² arsası üzerinde toplamda 1200 m² kapalı alanı olduğu tahmin edilen 50+ yıllık tescilli eser 4 katlı komple bina için pazarlıklı 204.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın kullanım amacı ve konumu sebebiyle şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 5: Remax Bento Gayrimenkul 0 (533) 430 18 76

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Mimar Vedat Sokak'ta bulunan, Hobyar Mahallesi 422 ada 7 parselde konumlu, 47,50 m² arsası üzerinde toplamda 270 m² kapalı alanı olduğu tahmin edilen 50+ yıllık 5 katlı komple bina için pazarlıklı 75.500.000 TL bedelle satılıktır. Bölgeye göre istenilen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir. Emsal taşınmazın kullanım amacı, alanı küçük olması ve konumu sebebiyle şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 6: Mülk Sahibi 0 (536) 981 00 48

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi'nde bulunan, Alemdar Mahallesi 32 ada 18 parselde konumlu, 202 m² arsası üzerinde toplamda 1180 m² kapalı alanı olduğu tahmin edilen 50+ yıllık 5 katlı komple bina için pazarlıklı 300.000.000 TL bedelle satılıktır. Bölgeye göre istenilen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir. Emsal taşınmazın kullanım amacı ve konumu sebebiyle şerefiye uygulanmıştır.

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMINİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1	BİNA	228 m ²	88.000.000,00 TL	5%	83.600.000,00 TL	366.666,67 TL	75%	91.666,67 TL
2	BİNA	450 m ²	38.000.000,00 TL	5%	36.100.000,00 TL	80.222,22 TL	-50%	120.333,33 TL
3	BİNA	270 m ²	102.600.000,00 TL	12%	90.288.000,00 TL	334.400,00 TL	70%	100.320,00 TL
4	BİNA	1200 m ²	204.000.000,00 TL	10%	183.600.000,00 TL	153.000,00 TL	25%	114.750,00 TL
5	BİNA	270 m ²	75.500.000,00 TL	15%	64.175.000,00 TL	237.685,19 TL	55%	106.958,33 TL
6	BİNA	1180 m ²	300.000.000,00 TL	15%	255.000.000,00 TL	216.101,69 TL	45%	118.855,93 TL
ORTALAMA								108.814 TL

Tablo 6: Emsal Denkleştirme Tablosu



Görsel 8: Emsal Haritası

4.2. Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Anka Gayrimenkul 0 (534) 703 87 78

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Büyük Postane arkasında Asir Efendi Caddesi üzerinde, Hobyar Mah. 304 ada 39 parselde konumlu, daha iyi konumda, 261,50 m² arsa alanlı, zemin + 5 kat + çatı katlı, projesi çizilmiş 44 odalı otel yapısı arsası için 175.000.000 TL istenmektedir. Projesi çizilmiş olması nedeniyle şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 2: Vista4 Gayrimenkul 0 (534) 798 47 57

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Oğul Sokak üzerinde, Sultanahmet Mah. 114 ada 12 parselde konumlu, daha iyi konumda, 119,23 m² arsa alanlı, 2 bodrum + zemin + 1 kat + çatı katlı, projesi çizilmiş 16 odalı otel yapısı arsası için 53.000.000 TL istenmektedir. Projesi çizilmiş olması nedeniyle şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 3: Remax Yıldız 0 (531) 370 02 19

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Oğul Sokak üzerinde, Küçükayasofya Mah. 140 ada 54 parselde konumlu, daha iyi konumda, 54 m² alanlı, konut imarlı arsa için 12.000.000 TL istenmektedir.

ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU					
	ALAN	KONUM	CEPHE-NİZAMI	YAPILAŞMA DURUMU	TOPLAM ŞEREFİYE
EMSAL 1	-10%	-15%	+5%	-55%	-75%
EMSAL 2	-15%	+5%	+5%	-45%	-50%
EMSAL 3	-20%	+15%	+5%	-15%	-15%

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMINİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1	ARSA	261,5 m ²	175.000.000,00 TL	15%	148.750.000,00 TL	568.833,65 TL	75%	142.208,41 TL
2	ARSA	119,23 m ²	53.000.000,00 TL	25%	39.750.000,00 TL	333.389,25 TL	50%	166.694,62 TL
3	ARSA	54 m ²	12.000.000,00 TL	15%	10.200.000,00 TL	188.888,89 TL	15%	160.555,56 TL
ORTALAMA								156.486 TL

Tablo 7: Emsal Denkleştirme Tablosu

5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler:

- Ulaşım kolaylığı
- Bölgedeki turizm ve ticari faaliyetin yoğun olması
- Binanın inşaat kalitesi ve sahip olduğu sosyal olanaklar
- Tescilli tarihi eser olması
- Boğaz manzaralı olması

Olumsuz Özellikler

- Otopark probleminin olması
- Taşınmaz için alınan yapı ruhsatının müze olması nedeniyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi

5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;

Değerlemeye konu taşınmaz ticari hareketliliği çok yüksek bir bölgede konumlu olup ticari bina olarak kullanıma uygundur.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme çalışmalarında üç farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”dır.

5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, Bina Çıkartma Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Gayrimenkulün değerlemesinde bölgede benzer tipteki gayrimenkullerin karşılaştırılıp, birim fiyata ulaşarak karşılaştırma yapmak amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı yapılmıştır. Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, emsallerin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Tabloda yapı maliyetlerinde çevre ve şehircilik bakanlığının açıklamış olduğu maliyetler, mevcut yapının inşaat durumları ile birlikte inşaat fiyatlarındaki değişkenlikler göz önünde bulundurularak emsallerden piyasa inşaat birim maliyetleri düşülerek 1 m² için gerekli arsanın birim fiyatı hesaplamasında arsa üzerindeki yapı inşaat alanından KAKS hesaplanmış ve emsallerde açıklanan nedenler dikkate alınarak şerefiye uygulanarak birim fiyatlara ulaşılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
AÇIKLAMA	NET ALAN	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
33 Ada 28 Parsel Değeri	996,95m ²	156.486TL/m ²	156.010.000,00 ₺
TOPLAM DEĞERİ			156.010.000,00 ₺

Konu taşınmazın henüz restorasyon sürecinin tamamlanmamış ve mevcut durumda faal olmaması dikkate alınarak sadece arsası için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Bölgedeki satılık arsa emsalleri ve satılık bina emsallerinden bina çıkartma yöntemi kullanılarak arsa birim değerine ulaşılmıştır.

Bina Çıkartma Yöntemi

EMSAL NO	1	2	3	4	5	6	O R T A L A M A
DURUM	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	
NİTELİK	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA	
TALEP EDİLEN FİYAT	88.000.000,00 TL	38.000.000,00 TL	102.600.000,00 TL	204.000.000,00 TL	75.500.000,00 TL	300.000.000,00 TL	
TALEP EDİLEN FİYAT TL	88.000.000,00 TL	38.000.000,00 TL	102.600.000,00 TL	204.000.000,00 TL	75.500.000,00 TL	300.000.000,00 TL	
PAZARLIK PAYI	5%	5%	12%	10%	15%	15%	
GERÇEKÇİ FİYAT	83.600.000 TL	36.100.000 TL	90.288.000 TL	183.600.000 TL	64.175.000 TL	255.000.000 TL	
ARSA ALANI	38 m ²	155 m ²	49 m ²	447,5 m ²	47,5 m ²	202 m ²	
BİNA ALANI	228 m ²	450 m ²	270 m ²	1200 m ²	270 m ²	1180 m ²	
BİNA BİRİM FİYATI	21.400 TL	18.000 TL	18.000 TL	21.400 TL	21.400 TL	30.000 TL	
BİNA DEĞERİ	4.879.200 TL	8.100.000 TL	4.860.000 TL	25.680.000 TL	5.778.000 TL	35.400.000 TL	O R T A L A M A
ŞEREFIYE (Müteahhit Karı) ORANI	25%	25%	30%	30%	30%	30%	
ŞEREFIYE (Müteahhit Karı)	20.900.000 TL	9.025.000 TL	27.086.400 TL	55.080.000 TL	19.252.500 TL	76.500.000 TL	
ARSAYA DÜŞEN	57.820.800 TL	18.975.000 TL	58.341.600 TL	102.840.000 TL	39.144.500 TL	143.100.000 TL	
ŞEREFIYESİZ ARSA BİRİM FİYATI	1.521.600TL/m ²	122.419TL/m ²	1.190.645TL/m ²	229.810TL/m ²	824.095TL/m ²	708.416TL/m ²	
KAKS (MEVCUT BİNAYA GÖRE)	6,00	2,90	5,51	2,68	5,68	5,84	
1 M2 YAPI İÇİN GEREKLİ ARSANIN BİRİM FİYATI	253.600TL/m ²	42.167TL/m ²	216.080TL/m ²	85.700TL/m ²	144.980TL/m ²	121.271TL/m ²	
KONU TAŞINMAZLA AYNI YAPILAŞMA DURUMUNDAKİ ARSANIN BİRİM FİYATI	605.669TL/m ²	100.706TL/m ²	516.060TL/m ²	204.676TL/m ²	346.253TL/m ²	289.630TL/m ²	
KONUM/ŞEREFIYE İNDİRGEMESİ	0,25	1,50	0,30	0,75	0,45	0,55	
ARSA BİRİM FİYATI	151.417TL/m ²	151.059TL/m ²	154.818TL/m ²	153.507TL/m ²	155.814TL/m ²	159.297TL/m ²	
KAPALI ALAN BİRİM FİYATI	91.667TL/m ²	120.333TL/m ²	100.320TL/m ²	114.750TL/m ²	106.958TL/m ²	118.856TL/m ²	143.966 TL/m ²
							343.832 TL/m ²
							154.319 TL/m ²
							108.814 TL/m ²

**Bina çıkartma tablosundaki yapı birim maliyetleri; güncel piyasa fiyatları üzerinden yaşı ve niteliği dikkate alınarak tabloda belirtilmiştir.

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir caddeye cepheli olması, ofis kullanımının yoğun olduğu bir bölgede olması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır. Ancak konu taşınmazların kullanım alanlarının büyük olmasından dolayı şerefiye uygulanmıştır.

5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Arsa üzerindeki inşaat yatırımların maliyetinin hesaplanmasında; binanın yapılış tarzı, niteliği ve hâlihazır durumu dikkate alınarak inşaat birim fiyatı 30.000 TL/m² esas alınmıştır. İnşaat seviyesi %95 kabul edilerek hesaplama yapılmış olup müteahhit karı dikkate alınmamıştır.

Yakın konumda yer alan satılık binalar analizi edilerek arsa birim fiyatı 154.319 TL/m² takdir edilmiştir

MALİYET YAKLAŞIMI						
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE			TOPLAM DEĞER
33 Ada 28 Nolu Parsel Değeri	996,95 m²	154.319TL/m²	1	/	1	153.848.327 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	996,95 m²					153.848.327 TL

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İNŞAAT SEVİYESİ	TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti	2.465,00 m²	30.000TL/m²	95%	70.252.500 TL
Düzeltilme				399.173 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	2.465,00 m²			70.651.673 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ				224.500.000 TL
---------------------------	--	--	--	----------------

5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bu değerleme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir.

Değerlemeye konu taşınmazın restorasyon çalışmalarının devam ediyor olması nedeniyle mevcut durumu ile gelir getirici bir niteliği bulunmamaktadır. Bu bağlamda çalışma kapsamında Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

Gayrimenkulün mevcut inşaat seviyeli durumu ile kiralanabilir niteliği olmadığından kira değeri verilmemiştir.

5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Mevcutta yapılan araştırmada söz konusu parsel ile ilgili herhangi bir proje geliştirilmediği görülmüştür.

5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu parsel parsel ile ilgili herhangi bir proje geliştirilmediği görülmüştür.

5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “**TURİZM-HİZMET-TİCARET**” olduğu düşünülmektedir.

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme müstakil parsel için gerçekleşmiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için raporda yer alan farklı yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uygulanmış olup maliyet yaklaşımı nihai değer olarak sonuç bölümünde belirtilmiştir.

5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

Yapılan araştırmalarda temin edilen bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.4.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın restorasyon çalışmasının devam etmesi nedeniyle yasal durum ile mevcut durum karşılaştıramamıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının olduğu görülmüş olup restorasyon çalışmaları devam etmektedir. Mevcut Ruhsatı müze olarak alınmış olup yerinde yapılan incelemede otel olarak restore edildiği görülmüştür. Yeni proje kapsamında ruhsat alma süreci devam ettiği ifade edilmiştir.

5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Takyidat ve ipotekler ile ilgili tüm bilgiler raporun içerisinde verilmiş ve WEB Tapu Sisteminden temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Herhangi bir proje geliştirme bilgilerine rastlanılmamıştır.

5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme raporu, 33 ada 28 parsel ve üzerinde yer alan mevcut bina için hazırlanmış olup parsel üzerinde farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" maddeleri kapsamında GYO portföyünde bina olarak bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi'nde, konumlu gayrimenkulün 22.12.2023 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

DEĞER TABLOSU

DEĞERLEMESİNE KONU	EMSAL KARŞILAŞTIRMA	MALİYET YAKLAŞIMI(TL)	
GAYRİMENKUL	YAKLAŞIMI(TL) ARSA İÇİN	ARSA + BİNA İÇİN	NİHAİ DEĞER (TL)
33 ADA 28 PARSEL ADİL PİYASA DEĞERİ	₺156.010.000,00	₺224.500.000,00	₺224.500.000,00

Tablo 8: Değer Uzlaştırma Tablosu

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma, bina çıkartma yöntemi ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak emsal yaklaşımı baz alınmıştır. Mevcutta en uygun değerleme yöntemi olarak maliyet yaklaşımı seçilmiştir.

Taşınmazın mevcut ruhsat süresinin dolduğu görülmüş olup yeniden ruhsat alması gerektiği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Konu taşınmaz müze ruhsatlı olup restorasyon projesi doğrultusunda otele dönüştürülmektedir. Yeni proje kapsamında ruhsat alma süreci devam ettiği ifade edilmiştir.

Rapor tarihindeki Toplam Piyasa Değerinin;

KDV hariç

224.500.000 TL (İki Yüz Yirmi Dört Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)

KDV dahil

269.400.000 TL (İki Yüz Altmış Dokuz Milyon Dört Yüz Bin Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ticari nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak dikkate alınmıştır.

Akın Fırat MÜRSEL
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406285

Gürkan KURTOĞLU
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407523

Baki BUDAKOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400159