

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

İnşaata Başlanmasının Uygunluğunun Tespitini Kapsayan Arsa Değerleme Raporu

12.01.2024

Yenidoğan Mah. Abdi İpekçi Cad., No:10 Bayrampaşa/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: Konu: İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi'nde (Tapunun Topçular Mahallesi) konumlu "Arsa" nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi'nde (Tapuda Topçular Mahallesi) konumlu 473 Ada 58 Parselde yer alan "Arsa" nitelikli ana taşınmaz için şirketimiz tarafından 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 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 A.Ş.
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.
Raporun Tarih ve Rapor Numarası	12.01.2024 / 007
Rapor Türü	İnşaata Başlanmasının Uygunluğunun Tespitini Kapsayan Piyasa Değer Tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	29.12.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	Arsa
Gayrimenkulün Adresi	Yenidoğan Mah. Abdi İpekçi Cad. No:10 Bayrampaşa / İSTANBUL
Hukuki Tanımı	Arsa
Mal Sahibi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Mevcut Kullanımı	Arsa
Mevcut Kullanıcı	Halihazırda Boş Vaziyettedir.
İmar Durumu	Ticaret Alanı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	388,23 m²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	(Proje ve Ruhsat Alanı: 2.717,61 m²)
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Proje Geliştirme Yöntemi
29.12.2023 Tarihi İtibariyle Piyasa Değeri	55.440.000 TL + KDV
Raporu Hazırlayan	Doğa DEMİRTAŞ 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 değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten 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 aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen 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 değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme 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	14
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	14
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	15
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 Arsa Emsal Araştırması	23
4.2. Satılık Ofis Emsal Araştırması	25
4.3. Satılık Dükkan Emsal Araştırması	26
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR	27
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	27
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;	27
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	27
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	27
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	27
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	27
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	27
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	28
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	28
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.....	30
5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	31
5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	31
5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	31
5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	31
5.4.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	31
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:	31
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	32
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	32
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:	32
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	32
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....	33
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 12.01.2024 tarihli, 007 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Doğa DEMİRTAŞ ve Gürkan KURTOĞLU tarafından 28.12.2023 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 29.12.2023 tarihinde yer görülmüş 10.01.2024 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 12.01.2024 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Rapor tarihi ile 29.12.2023 tarihli değer in aynı olacağı tespit edilmiş ve raporda 29.12.2023 tarihli değerler takdir edilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

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
Fiili Dolaşımdaki Pay	B Grubu - Tutar: 889.029.831 TL.	Oranı: %18,94

İrtibat Bilgileri

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

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

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Doğa DEMİRTAŞ ve Gürkan KURTOĞLU tarafından 28.12.2023 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 29.12.2023 tarihinde yer görülmüş 10.01.2024 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 12.01.2024 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Rapor tarihi ile 29.12.2023 tarihli değer in aynı olacağı tespit edilmiş ve raporda 29.12.2023 tarihli değerler takdir edilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU tarafından kontrol edilmiştir. Bu sürede 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 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

DENG DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ			
RAPOR NO	041	058	63
RAPOR TARİHİ	15.10.2019	27.12.2022	15.12.2023
GAYRİMENKUL DEĞERİ	16.555.000,00 TL	39.666.500,00 TL	55.019.000,00 TL

1.4 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre İstanbul ili Bayrampaşa İlçesi Yenidoğan Mahallesi (Tapunun Topçular Mahallesi) 473 ada 58 parseldeki taşınmazın değerleme çalışması olup, değerleme çalışması 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, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi'nde (Tapunun Topçular Mahallesi), konumlu gayrimenkulün 29.12.2023 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, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi'nde (Tapunun Topçular Mahallesi), konumlu gayrimenkulün 29.12.2023 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 itibari 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	Büyükdere	277.181	Kağıthane	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	Eyüpsultan	422.913	Sancaktepe	489.848	Zeytinburnu	292.616
Beşiktaş	175.190	Fatih	368.227	Sarıyer	350.454		

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. Bayrampaşa İlçesi Genel Veriler



Bayrampaşa, (1978'e kadar Sağmalcılar) İstanbul'un bir ilçesidir. Kuzeyde Gaziosmanpaşa, doğuda Eyüpsultan, güneyde Zeytinburnu, batıda Esenler ile çevrilidir. 1970 yılında İstanbul nüfusunun %4,11'ini oluşturan Bayrampaşa, 2000 yılında %2,44'lük bir paya sahiptir. Bayrampaşa ilçesi, nüfus yoğunluğu açısından, yıllara göre artan değerlere sahiptir. İstanbul'un en yüksek yoğunluk değerine sahip ilçelerinden birisidir. 1970 yılında yoğunluğu 130 ki/ha iken 2000 yılında 259 ki/ha yoğunluk değerine

ulaşmıştır. 1970 öncesi tarıma dayanan bir ekonomisi olan Bayrampaşa, 1970 sonrası hızlı kentleşme ve yoğun göç sonucunda ekonomisi sanayi ve ticaret ağırlıklı bir ilçe oldu. İlçede yaşayanların bir kısmı ilçe dışında çalışırken, bir kısmı da esnafılık yapmakta ve sanayi kuruluşlarında çalışmaktadır. Ağır bir sanayisi olmayan Bayrampaşa'da, sanayi, yedek parça, otomobil tamiri, kalıpcılık, elektrik elektronik parça üretimi, hırdavat alet üretimi, plastik döküm, soğuk demir işleme, talaşlı üretim, tekstil gibi alanlara yönelmiştir. Tarımsal alan yoktur.

3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

TAPU KAYITLARI					
İL	:	İSTANBUL	ADA	:	473
İLÇE	:	BAYRAMPAŞA	PARSEL	:	58
MAHALLE / KÖY ADI	:	TOPÇULAR	YÜZÖLÇÜM	:	388,23
MEVKİİ	:		ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	ARSA
MALİK	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)			

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

10.01.2024 tarihinde müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu parsel üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Tarafımıza iletilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

Riskli yapı beyan kaydı parsel üzerinde yer alan ancak yıkılan bina için koyulmuş olup gayrimenkul ile ilgili devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	20.12.2021	23431
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	7.06.2023	11146
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)	3.01.2024	99

Tablo 3: Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

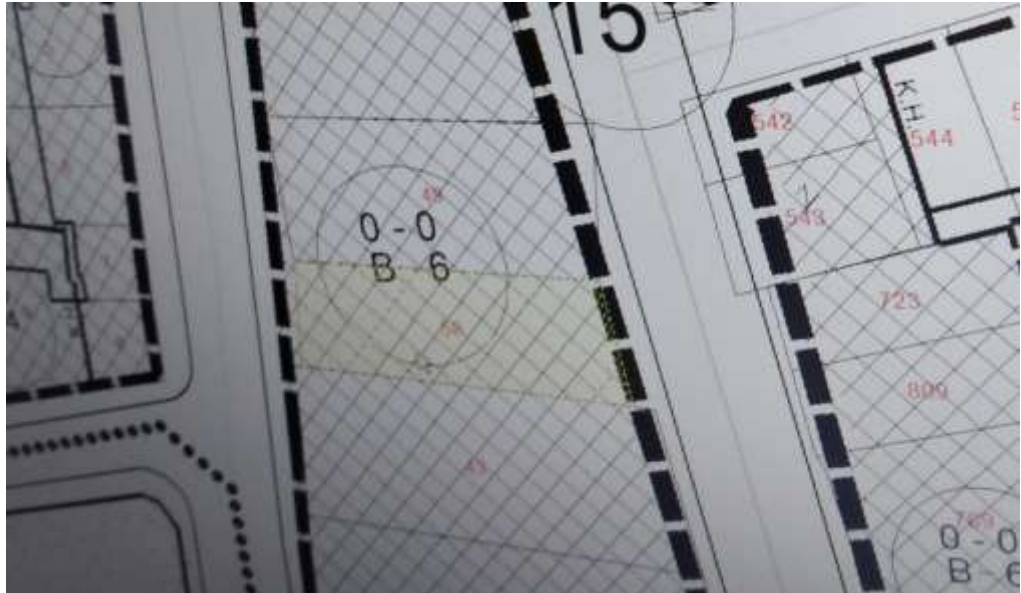
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

10.01.2024 tarihinde müşteri tarafından temin edilen ve tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu taşınmazın 11.04.2023 tarihinde Satış sebebi ile edinildiği görülmüştür. Son 3 yıl içerisinde satış olmuştur.

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

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, Bayrampaşa Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgi ve belgeye göre 21.11.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planında, bitişik nizam, Hmaks: 18.50 m (6 kat), yapılaşma şartlarında Ticaret alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Parselin yoldan 20 m² satın alması olduğu bilgisi alınmıştır. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.



DENGE
DEĞERLEME

✓ **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 tespit edilmiştir. Bayrampaşa Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde konu taşınmaza ait 29.12.2023 tarih 202348764 sayılı onaylı mimari proje incelenmiştir. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın inşaatına başlanmadığı görülmüştür. Taşınmazın dosyasında 29.12.2023 tarih 202348764 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Dosyada olumsuz bir karar veya tutanağın olmadığı şifahen öğrenilmiştir.

✓ **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 Kanunu kapsamı dışındadır. Yapı denetim işleri Ziraat GYO A.Ş. teknik personeli tarafından üstlenilmiştir.

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

Parsel üzerindeki eski yapı yıkılmış olup enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

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

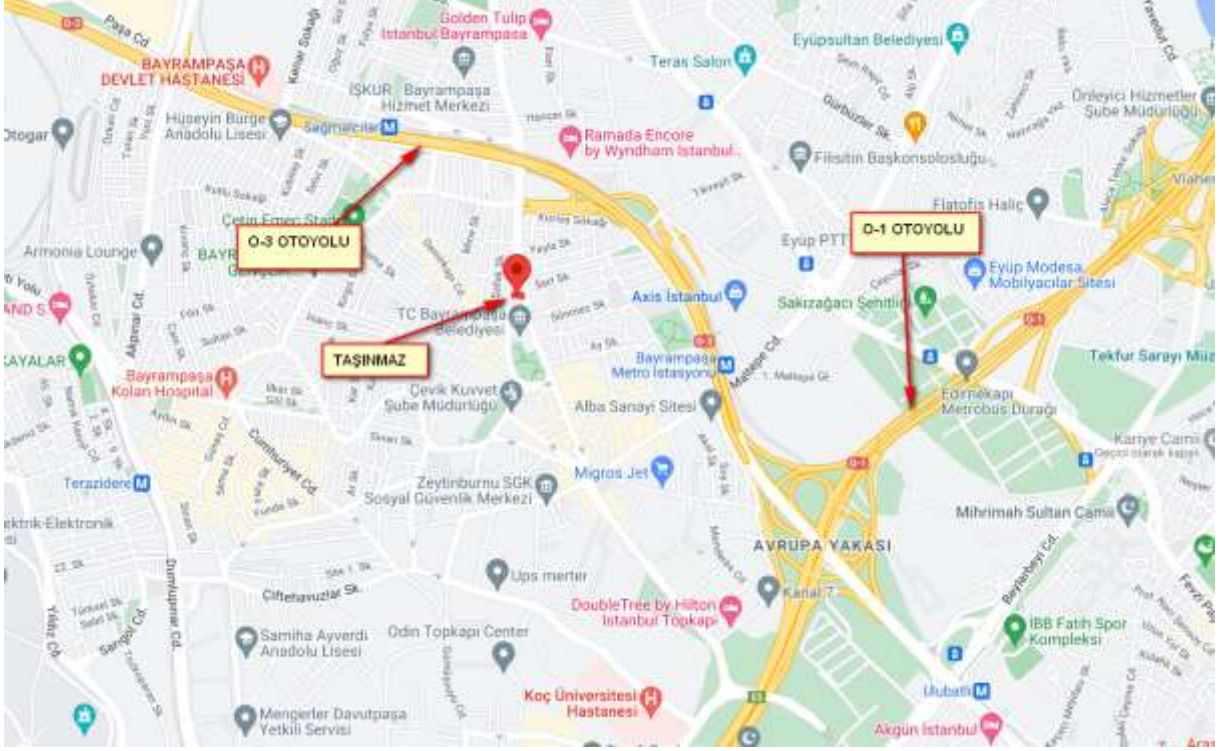
Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. 1. ve 2. köprü bağlantı yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkul 473 ada 58 parsel olan erişim O-3 Otoyolu Sağmacılar Kavşağı'ndan Abdi İpekçi Caddesi'ne dönmek suretiyle sağlanmaktadır.



Harita 1: Mülkün İstanbul ölçeğindeki konumu

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

Bölge ticaret + konut olarak gelişmiş olup, genellikle orta ve altı düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmektedir.



Harita 2: Mülkün konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan O-1 ve O-3 Otoyolları'na yakın konumlu olup, yakın çevresinde Bayrampaşa Belediyesi, Bayrampaşa Kaymakamlığı, Axis AVM, Sadık Hoca Parkı, Hoca Hayri Efendi Merkez Cami yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
D-100 Karayolu	: 2,0
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	: 13,00
Avrasya Tüneli	: 9,00
O-3 Karayolu	: 0,40

Tablo 4: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. Fiziksel Özellikler

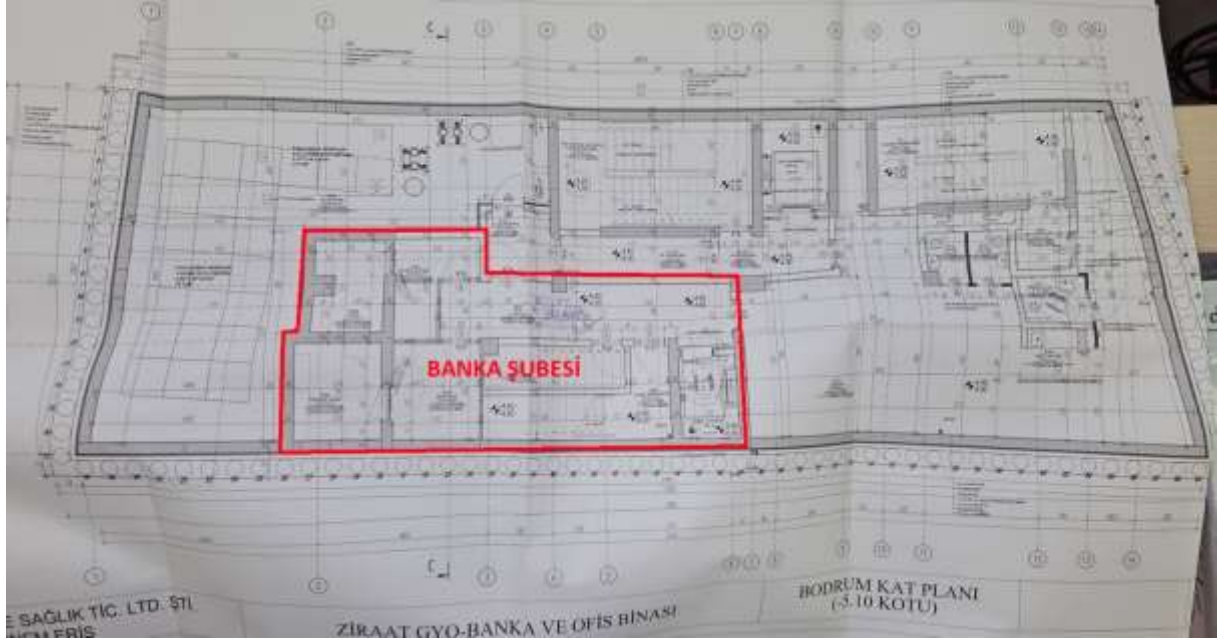
Değerlemeye konu 473 ada 58 parsel, 388,23 m² yüzölçümlü arsa nitelikli ana taşınmazdır. Değerlemeye konu parsel geometrik yönden dörtgen formda, topografik olarak doğu-batı ekseninde hafif bir eğime sahiptir. Parsel, doğu cepheden Numunebaşı Caddesi'ne, batı cepheden Abdi İpekçi Caddesi'ne cepheli olup, kuzey ve güney cephelerinde komşu parsellerdeki binalarla çevrilidir. Parselin Abdi İpekçi Caddesi cephesi ~11,25 metre, Numunebaşı Caddesi cephesi ~12 metredir.

Bayrampaşa Belediyesi İmar Müdürlüğünde incelenen mimari projeye göre arsa üzerine inşa edilmesi planlanan yapı, betonarme karkas sistemde bitişik nizamda bodrum, zemin, 5 normal kat ve teras katı olmak üzere toplam 8 katlıdır. Projeye göre binanın bodrum katı sığınak, su deposu, teknik hacimler ile banka şubesine ait kasa alanları ve depo hacimlerinden oluşmakta, zemin katında banka şubesine ait müşteri holü ile ofis alanları, 1 adet dükkan hacimlerinden ve normal kattaki ofis alanlarına ait bina girişi, 1.normal katta banka şubesine ait ofis alanları, 2. ila 5.normal katların her birinde 2'şer adet ofis hacmi bulunmaktadır. Bodrum, zemin ve normal katların her biri 388,23 m², teras çatı ve mekanik kat ise 147,69 m² olmak üzere bina toplam 2865,30 m² alanlıdır. Bina ortak alan ve satılabilir alan detayı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Banka şubesi girişi zemin kat seviyesinden ve Abdi İpekçi Caddesi cephesinden, normal katlarda yer alan ofis girişleri ise Numunebaşı Caddesi cephesinden ve zemin kattanır. Ana taşınmazda kat irtifakı kurulmamıştır.

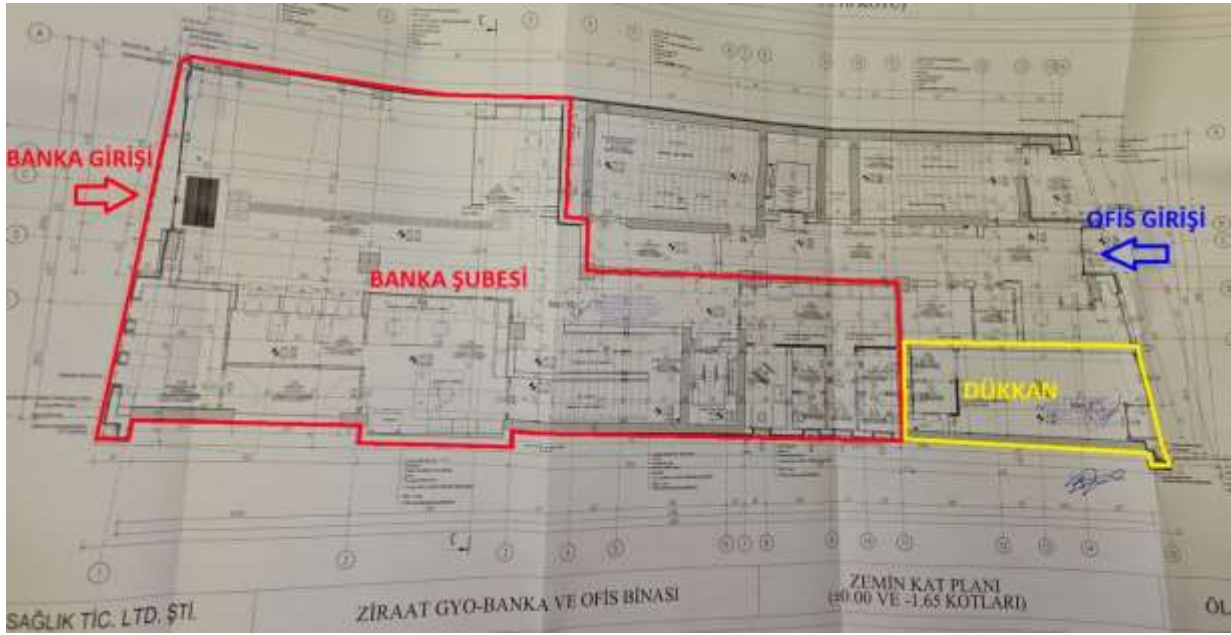
Yerinde parsel sınırları cadde cephelerinde alüminyum sac ile belirlenmiştir. Parsel üzerinde eski yapıya ait molozlar bulunmaktadır. Parsel fiili olarak kullanılmamaktadır.

Kat	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Satılabilir Alan (m ²)
Bodrum Kat	388,23	305,98	82,25
Zemin Kat	388,23	145,45	242,78
1.Normal Kat	388,23	93,73	294,50
2.Normal Kat	388,23	93,73	294,50
3.Normal Kat	388,23	93,73	294,50
4.Normal Kat	388,23	93,73	294,50
5.Normal Katı	388,23	93,73	294,50
Mekanik Kat	147,69	147,69	0,00
Toplam	2.865,30	1.067,77	1.797,53

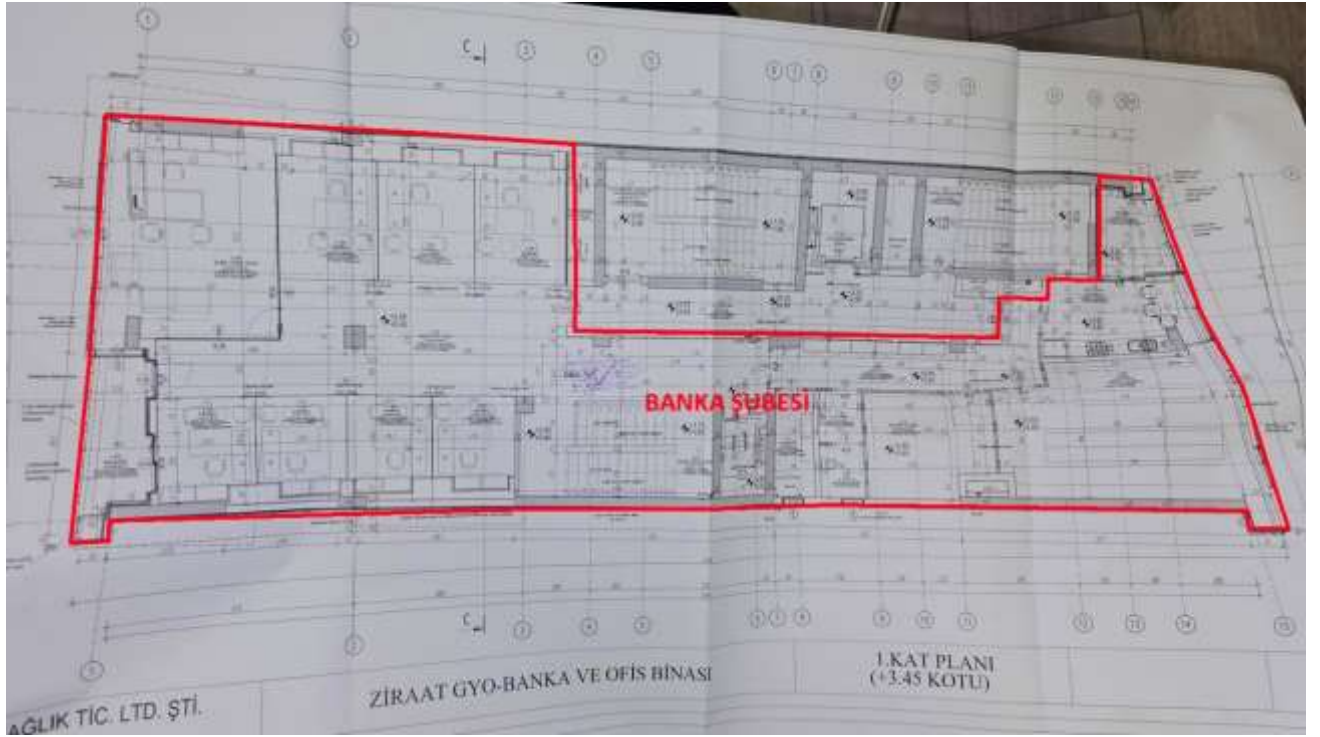
Tablo 5: Ana Gayrimenkul Kat Alanları



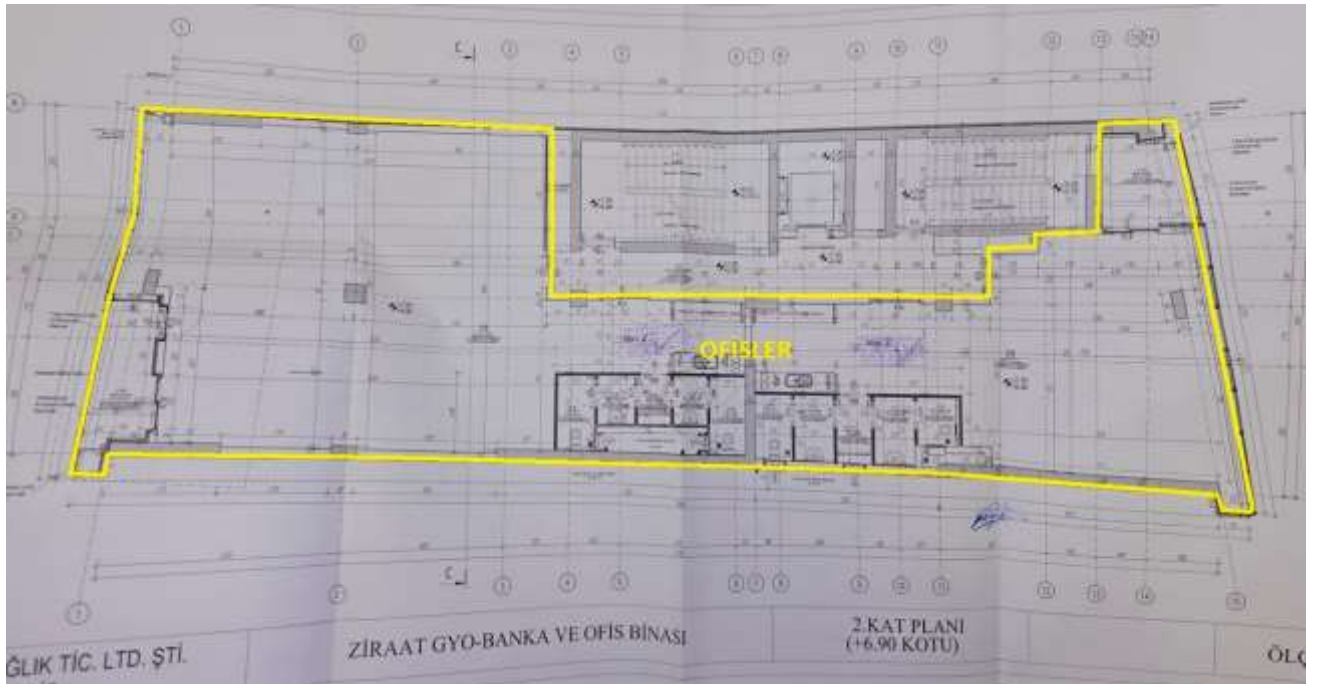
Görsel 2: Bodrum Kat Planı



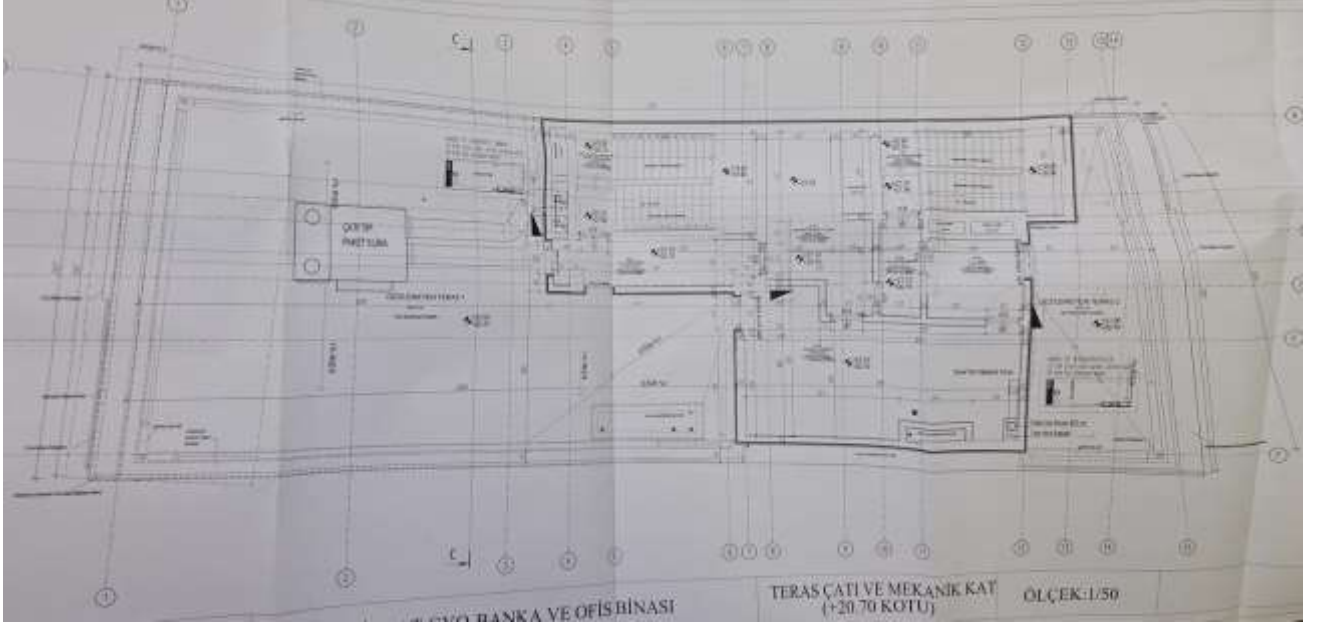
Görsel 3: Zemin Kat Planı



Görsel 4: 1.Normal Kat Planı



Görsel 5: 2.3.4. ve 5.Normal Kat Planı



Görsel 6: Teras 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:

Yapının mimari projesinde hesaplanan alanı ile yapı ruhsatında belirtilen alanı farklı olup, farklılığın mekanik katta yer alan ortak alanlardan kaynaklı olduğu tespit edilmiştir. Ruhsat alanında belirtilen alanların revize edilmesi gerekmektedir. Mevcut durumda yeni bina inşaatına başlanılmamıştır.

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:

Mevcutta arsa nitelikli olup fiili olarak kullanılmamaktadır.

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 2: Emsal Haritası

4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Remax Eksen 05469510430

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 266 ada 75 parsel kayıtlı, 1980 m² yüzölçümlü, TAKS: 0,40, KAKS: 2,10 Ticaret imara sahip, 10590 m² kapalı alanlı 96 odalı otel projesinin hazırlandığı belirtilen satılık arsa için 234.000.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Konumu ve yapılaşma şartları nedeniyle şerefiyesi düşüktür.

Emsal 2: VNC Gayrimenkul 05447955414

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Eyüp 247 ada 34 ve 35 parsel kayıtlı, toplam 5663 m² yüzölçümlü, E:1,75, Ticaret + Hizmet imara sahip satılık arsalar için toplam 420.000.000 TL. istenmektedir. Konumu ve yapılaşma şartları nedeniyle şerefiyesi düşüktür.

Emsal 3: Cüneyt Palancı Emlak 05327932363

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Eyüp 240 ada 36 parsel kayıtlı 2263 m² yüzölçümlü, terklerden sonra net 1913 m² arsa üzerinde, Ticaret + Hizmet (veya Küçük Sanayi), E:1,50 imarlı satılık arsa için 106.000.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Konumu ve yapılaşma şartları nedeniyle şerefiyesi düşüktür.

Emsal 4: Ada Partners Realty 05322527972

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Eyüp 247 ada 64 parsel kayıtlı, 1584 m² yüzölçümlü, E:1,50 Ticaret + Hizmet (veya Küçük Sanayi) imara sahip, üzerinde 57 yaşında 6392 m² kapalı alanlı bodrum, zemin, 4 normal kat ve 2 çatı katı bulunan bir yapı olan satılık bina için toplam 110.000.000 TL. istenmektedir. Arsa üzerindeki yapı ekonomik ömrünü tamamladığından emsal arsa olarak alınmıştır. Konumu ve yapılaşma şartları nedeniyle şerefiyesi düşüktür.

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1	ARSA	1980 m ²	234.000.000,00 TL	10,00%	210.600.000,00 TL	106.363,64 TL	35%	143.591 TL
2	ARSA	5663 m ²	420.000.000,00 TL	10,00%	378.000.000,00 TL	66.749,07 TL	115%	143.511 TL
3	ARSA	1913 m ²	106.000.000,00 TL	4,541%	101.186.540,00 TL	52.894,17 TL	175%	145.459 TL
4	ARSA	1584 m ²	110.000.000,00 TL	10,00%	99.000.000,00 TL	62.500,00 TL	130%	143.750 TL
								144.078 TL

Tablo 5: Emsal Denkleştirme Tablosu

4.2. Satılık Ofis Emsal Araştırması



Emsal 1: Remax Gelişim 05062522470

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Numunebağ caddesi Fatih İş Merkezinde, 30+ yıllık binanın 6.katında yer alan, 60 m² olarak pazarlanan, 50 m² olduğu düşünülen eşyalı olarak satışta olan ofis için 2.950.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Emsal taşınmazın yapı kalitesi nedeniyle şerefiyesi düşüktür.

Emsal 2: Area Gayrimenkul 05352950727

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, İstanbul Tower'da, 12 yıllık A+ plaza tipi binanın 2.katında yer alan, 135 m² olarak pazarlanan, 90 m² olduğu düşünülen satılık ofis için 10.000.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Yapı kalitesi nedeniyle şerefiyesi yüksektir.

Emsal 3: Uco Property 05396593039

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Axis ofis bloğunda, yaklaşık 10 yıllık A+ plaza tipi binanın 2.katında yer alan, 160 m² olarak pazarlanan, 110 m² olduğu düşünülen satılık ofis için 11.500.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Yapı kalitesi nedeniyle şerefiyesi yüksektir.

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ETKİLİ ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1	OFİS	50 m ²	2.950.000,00 TL	15,505%	2.492.602,50 TL	49.852,05 TL	20%	59.822 TL
2	OFİS	90 m ²	10.000.000,00 TL	12,000%	8.800.000,00 TL	97.777,78 TL	-40%	58.667 TL
3	OFİS	110 m ²	11.500.000,00 TL	10,000%	10.350.000,00 TL	94.090,91 TL	-40%	56.455 TL
ORTALAMA								58.315 TL

4.3. Satılık Dükkan Emsal Araştırması



Emsal 1: Remax Partner 05359492787

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Numunebağ Caddesi no:7 adresinde konumlu, 50 m² zemin, 50 m² asma kat alanlı olarak pazarlanan, 50 m² zemin, 50 m² asma kat alanlı olduğu düşünülen satılık dükkan için 15.000.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Kullanım alanı küçük olduğundan şerefiye uygulanmıştır. (Asma kat %40 oranında zemine indirildiğinde dükkanın indirgenmiş alanı: 63 m²)

Emsal 2: Sahibinden 05322321221

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Demirkapı Caddesi no:3 adresinde konumlu, 85 m² bodrum, 70 m² zemin, 50 m² asma kat alanlı olarak beyan edilen, 80 m² bodrum, 65 m² zemin, 45 m² asma kat alanlı olduğu düşünülen satılık dükkan için 13.500.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Yapı kalitesi ve konumu nedeniyle şerefiyesi düşüktür. (Bodrum kat %20, Asma kat %40 oranında zemine indirildiğinde dükkanın indirgenmiş alanı: 99 m²)

Emsal 3: Sahibinden 05377379328

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Sağmalcılar mah. 16257 parselde konumlu, 150 m² bodrum, 150 m² zemin, 150 m² 1. kat alanlı olarak pazarlanan, 120 m² bodrum, 120 m² zemin, 120 m² 1. kat alanlı olduğu düşünülen satılık dükkan için 30.000.000 TL istenmektedir. Yapılan

görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Yapı kalitesi nedeniyle şerefiyesi düşüktür. (Bodrum kat %20, 1. kat %40 oranında zemine indirgenmesinde dükkanın indirgenmiş alanı: 176 m²)

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ETKİLİ		TALEP EDİLEN		İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFIYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
		ALAN	FİYAT							
1	DÜKKAN	63 m ²	15.000.000,00 TL	20%	12.000.000,00 TL		190.476,19 TL	-30%		133.333 TL
2	DÜKKAN	99 m ²	13.500.000,00 TL	10%	12.150.000,00 TL		122.727,27 TL	10%		135.000 TL
3	DÜKKAN	192 m ²	30.000.000,00 TL	18%	24.744.600,00 TL		128.878,13 TL	5%		135.322 TL
ORTALAMA										134.552 TL

5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler:

- Ulaşım Kolaylığı
- Ticari yoğunluğu yüksek iki caddeye cepheli olması

Olumsuz Özellikler

- Bölgenin genel trafik ve otopark sorunu olması

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

Değerlemeye konu taşınmaz, Bayrampaşa ilçesi ölçeğinde ticari yoğunluğun yüksek olduğu noktada bulunmakta olup, bu bölgeye yoğun bir dükkan ve ofis talebi mevcuttur. Bölge genelinde eski yapılar yer almakta olup, arsa üzerine yeni yapı yapılması durumunda bölgeye değer katacağı düşünülmektedir.

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 değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır.

5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsallerin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Gayrimenkulün değerlemesinde bölgede benzer tipteki gayrimenkullerin karşılaştırılıp, birim fiyata ulaşarak karşılaştırma yapmak amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı yapılmıştır.

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması arsa için olarak yapılmıştır. Arsa birim fiyatı emsal karşılaştırma yönteminden 144.078 TL/m² bulunmuştur.

Buna göre arsa değeri;

$$388,23 \text{ m}^2 \times 144.078 \text{ TL/m}^2 = \sim \mathbf{55.935.000 \text{ TL}}$$
 olarak hesaplanmıştır.

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, imar durumu gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır. Taşınmazın arsa yüzölçümü, 2 caddeye cepheli olması gibi unsurlar dikkate alınarak şerefiye uygulanmıştır.

5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Değerlemeye konu parsel üzerinde bir yapı bulunmaması nedeniyle çalışmada maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Parsel üzerinde yer alan yapının gelir getirici olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

Taşınmazın mevcut hali ile kira kabiliyeti bulunmadığından kira değeri takdir edilmemiştir.

5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerlendirme 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. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

Parsel üzerinde onaylı mimari projesi dikkate alınarak inşa edilmesi planlanan yapı için proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

- Net Arsa Alanı: 388.23 m², bitişik nizam 6 kat (Bodrum + zemin + 5 normal + mekanik kat)
Buna göre;
- Toplam Brüt İnşaat Alanı: 2.865,30 m²

Mevcut imar planına göre parselde inşa edilebilecek ticari bina projesinin etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir. Proje geliştirme tablosunda çevrede yeni inşa edilen ofis satışlarının birim fiyatı 58.315 TL/m² alınmış, dükkan satışlarının birim fiyatı 134.552 TL/m² alınmış ve proje inşaatının tamamlanması durumunda %60 değer artışı kabul edilmiş, inşaatın kat karşılığında 15 ayda, tamamlanarak satılacağı ve bölgede yapılan araştırmada genel olarak kat karşılığı oranının %50 olacağı görüş ve kanaatine varılarak hesaplama yapılmıştır. Proje geliştirmede yapı maliyeti taşınmazın konumu, maliyet artışı dikkate alınarak piyasa verilerine göre güncel yapı maliyeti 18.100 TL/m² olarak belirlenmiş, projenin 15 ayda tamamlanacak olması dikkate alındığında ilk yıl %75, 2. yıl için %25 olarak planlanmış ve yapı maliyetleri önümüzdeki yıllar için TCMB OVP ye göre %33 artış eklenerek maliyet ortalaması 19.593 TL/M² alınmıştır.

Binada toplam 619,53 m² dükkan alanı hesaplanmış olup bu alanın 242,78 m² kısmı zemin katta 134.552 TL/m² olarak, 82,25 m² kısmı bodrum katta %20 etki oranı ile 26.910 TL/m², 294,50 m² kısmı normal katta %50 etki oranı ile 67.276 TL/m² olarak dikkate alınmış ortalama birim fiyat 88.280 TL/m² hesaplanmıştır.

İNŞAAT TAMAMLANMA	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	MALİYET
2024 yılı inşaat yüzdesi %75	2.149	18.100 TL/m ²	38.896.448 TL
2025 yılı inşaat yüzdesi %25	716	24.073 TL/m ²	17.244.092 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	2.865	19.593	56.140.539 TL/m²

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
	Brüt Alan (m²)			
Brüt Arsa Alanı (m2)	388,23 m²			
Net Arsa Alanı (m2)	388,23 m²			
İmar planına göre Arsanın Lejantı				
İnşaat Emsali (KAKS)	7,00			
İnşa edilebilecek kapalı alan	1.797,53 m²			
Ortak alan (KAKS x %)	1.067,77 m²			
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	2.865,30 m²			
	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet	
İnşaat maliyeti	2.865,30 m²	19.593 TL	56.140.539 TL	
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	2.865	19.593 TL/m²	56.140.539 TL	
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***				
	Brüt Alan (m²)	Değer artış katkısı	Birim Fiyat (TL/m²)	Ciro
İnşa edilebilecek ofis alanı	1.178 m²	60%	58.315 TL/m²	109.912.112 TL
İnşa edilebilecek işyeri alanı	619,53 m²	60%	88.281 TL/m²	87.508.315 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			197.420.427 TL	
Kat Karşılığı Hesabına Göre Arsa Değeri				
Kat karşılığı oranı	50%			
Arsa Sahibine Kalan Ciro	98.710.214 TL			
Yıllık indirim oranı	45,00%			
Aylık indirim oranı	3,750%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanması ve satış süresi	15,0 Ay			
İnşaatın 15 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer	56.825.140 TL			
Arsa m² birim fiyatı Net Bugünkü Değeri	146.370 TL			
Yuvarlatılmış arsa değeri	56.825.000 TL			
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti	56.140.539 TL			
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	24,0%			
Yatırımcı Karı	47.380.903 TL			
Yıllık indirim oranı	45,00%			
Aylık indirim oranı	3,750%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	15,0 Ay			
İnşaatın 15 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	54.055.429 TL			
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	139.236 TL			
Yuvarlatılmış arsa değeri	54.055.000 TL			
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	142.802 TL			
Yuvarlatılmış arsa değeri	55.440.000 TL			

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

Değerleme konusu parsel üzerinde mal sahibi/müteahhit tarafından geliştirilmiş ve onay almış projesi bulunmaktadır. Bayrampaşa Belediyesi İmar arşiv dosyasında yer alan 29.12.2023 tarihli mimari projesine göre parsel üzerinde bodrum + zemin + 5 normal kat + mekanik katlı projesi hazırlanmış olup, konu proje için 29.12.2023 tarih ve 202348764 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı alınmıştır.

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 mevcut imar koşulları ile uyumlu olarak projesine ve ruhsatına uygun **“TİCARİ BİNA”** projesi geliştirilmesi olduğu düşünülmektedir.

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme müstakil parsel için gerçekleştirilmiştir.

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. Bu değerlerden, bölgede boş arsa stoğunun kısıtlı olması sebebi ile proje geliştirme yöntemi 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

Yapılan incelemede herhangi bir olumsuz duruma rastlanılmamıştır.

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. Taşınmaz tapu kayıtlarında yer alan 20.12.2021 tarihli 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır beyan kaydının yıkılan bina için koyulduğu, parsel üzerinde inşaatı planlanan yapı için 29.12.2023 tarihli yapı ruhsatı olduğu görülmüştür.

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

Bayrampaşa Belediyesi İmar arşiv dosyasında yer alan 29.12.2023 tarihli mimari projesine göre parsel üzerinde bodrum + zemin + 5 normal kat + mekanik katlı projesi hazırlanmış olup, konu proje için 29.12.2023 tarih ve 202348764 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı alınmıştır.

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, 473 ada 58 parsel 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. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" maddeleri kapsamında "Proje" olarak portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi'nde (Tapunun Topçular Mahallesi), konumlu gayrimenkulün 29.12.2023 tarihi itibarıyla piyasa değerini 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

473 ADA 58 PARSEL PİYASA DEĞERİ			
	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (TL)	PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ (TL)	NİHAİ DEĞER (TL)
473 ADA 58 PARSEL ADİL PİYASA DEĞERİ	₺55.935.000	₺55.440.000	₺55.440.000

Tablo 6: Değer Uzlaştırma Tablosu

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

Nihai değer olarak proje geliştirme yöntemi esas alınmıştır.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge yapılaşma oranı yüksek arsa stoğu kısıtlı olması sebebiyle nihai değerde proje geliştirme yöntemi ile hesaplanan arsa değeri dikkate alınmıştır.

29.12.2023 tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin;

KDV hariç

55.440.000 TL (Elli Beş Milyon Dört Yüz Kırk Bin Türk Lirası)

KDV dahil

60.984.000 TL (Altmış Milyon Dokuz Yüz Seksen Dört Bin Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile arsa/arazi nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %10 olarak dikkate alınmıştır.

Doğa DEMİRTAŞ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 406687

Gürkan KURTOĞLU

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 407523

Baki BUDAKOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400159