



AÇI KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, 969 Ada 74 Parsel KAGİR İKİ MAĞAZA VE
BANKA BİNASINI MÜŞTEMİL HAN Nitelikli Taşınmazın

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ZİRAAT GYO A.Ş.

25.12.2024/0136



YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	09.10.2024/0136
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	09.10.2024
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, 969 Ada 74 Parsel numaralı “Kagir iki mağaza ve banka binasını müstemil han” nitelikli taşınmaza ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	25.12.2024 / 2024 ÖZEL 0136
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri “3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri” başlığında raporun 10. sayfasında açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi yarımada) 1. Derece Arkeolojik - Kentsel Arkeolojik - Kentsel - Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; hmaks: 9.50m,bitişik nizam yapılaşma şartlarına sahip, 2.Derece koruma bölgesinde, geleneksel ticaret alanında kalmaktadır. Ayrıntılı imar ve yola terk bilgileri için yazılı dilekçe ile başvurulması gerekmektedir.
KISITLAYICI DURUMLAR	25.12.2024 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesine takyidat bilgileri belirtilmiştir.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 25.12.2024 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	TAŞINMAZ ARSA DEĞERİ: ~ 277.700.000,00 TL TOPLAM YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ= ~410.000.000- TL Toplam Aylık Brüt Kira Getirisi = 1.770.000 TL/ay Toplam Yıllık Brüt Kira Getirisi : 1.770.000 TL/ay * 12 ay = 21.240.000,00-TL/yıl
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ufuk ŞAHİN (Lisans No: 402610)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Emrullah ACAR (Lisans No: 404715)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından **ZİRAAT GYO A.Ş.** için 25.12.2024 tarihinde 2024/0136 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Belirtilen varsayımlar ve koşullar piyasa verileri ve gayrimenkullerin konumu ile uyumludur.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Hizmeti ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, gayrimenkulü mahallinde incelemiş, gerekli tüm bilgi ve belgeleri ilgili kurumlarda temin etmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Rapor Formatına göre hazırlanmamıştır.

Rapor bir nüsha olarak 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları hakkında tebliğ (III-62.3)” esas alınarak AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği” ne göre düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

İçindekiler

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1- Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2- Rapor Türü	6
1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı	6
1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	7
1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	7
2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi	7
2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar	8
2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	8
2.5- İşin Kapsamı	9
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	9
3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	10
3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri	10
3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	10
3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu	11
3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi	11
3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler	12
3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi	12
3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı	12
3.10- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş	12

3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	12
3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule ilişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi	12
3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri	13
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler	13
4.1.4. Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış	18
4.1.5. 2024 Yılı İlk Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler	21
4.1.6 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi.....	22
4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	25
4.2.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	27
4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri	27
4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri	28
4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler	29
4.6- Genel Değerleme Yöntemleri.....	29
4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri	31
4.9-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler	31
4.10 -Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri	36
4.11- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar.....	37
4.12- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri.....	37
4.13- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	38
4.14-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	39
4.15-Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
4.16-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri	39
4.17- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması	40
4.18- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi	40
4.19- Taşınmazın Nihai Değeri.....	41

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan 09.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 25.12.2024 tarihinde, 2024 ÖZEL 0136 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. nin talebi üzerine mülkiyetin tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, 969 ada 74 parsel üzerinde bulunan "KAGİR İKİ MAĞAZA VE BANKA BİNASININ MÜŞTEMİL HAN" nitelikli taşınmazın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Ufuk ŞAHİN tarafından 20.12.2024 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 23.12.2024 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, 969 ada 74 parsel üzerinde bulunan "KAGİR İKİ MAĞAZA VE BANKA BİNASININ MÜŞTEMİL HAN " nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle günümüz piyasa koşullarında, UDS 104 Değer Esaslarında tanımlanan Pazar Değeri'dir. UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, ZİRAAT GYO A.Ş. ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 09.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

- Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1'nci Maddesinin 2'nci Fıkrası.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan 'Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular'
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"

-Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017).

Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, 18.11.2011 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 270.000.TL sermaye ile kurulmuş olup, 26.12.2019 tarih itibari kayıtlı sermayesi 1.000.000-TL. ye çıkartılmıştır.

Şirket, SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.03.2012 tarih ve 338 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde hizmeti vermektedir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ceyhun Atuf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sokak No:24/9-10-11-12. Balgat-Ankara

Tel:0312 2840975-2840300 Fax:0312 2840976

Web Adresi: info@acidegerleme.com.tr - acikurumsalgd@gmail.com

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer yaratacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler

geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak, hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmek.

Misyon

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

Arza İlişkin Özet Bilgiler

Ödenmiş Sermaye; 4.693.620.000-TL.,

Kayıtlı Sermaye Tavanı; 7.000.000.000-TL.,

Halka Arz; % 18,94

Şirket Adresi: Finanskent Mahallesi Finans Cad. B BLOK 44/B ÜMRANİYE / İSTANBUL

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

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, 969 ada 74 parsel nolu "Kagir iki mağaza ve banka binasının müstemil han" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki açıdan bir kısıtlama ve yasaklama bulunmamaktadır.
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

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

Konu taşınmaz için, ZİRAAT GYO. A.Ş. talebi doğrultusunda 28.12.2022 tarih 0079 nolu, 22.12.2023 tarih 042 nolu ve 06.09.2024 tarih 0113 nolu 3 adet değerleme raporu düzenlenmiştir.

2.5- İşin Kapsamı

Konu taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporunu Sermaye Piyasası Mevzuatı ve asgari hususlar çerçevesinde hazırlanarak müşteriye imzalı olarak teslim edilmesidir.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu, 969 ada 74 parselde bulunan taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi (tapuda Şeyhmehmet Geylani mah.) Şeyhülislam Haydarefendi Caddesi üzerinde yer alan 12 dış kapı numaralı binadır. (UAVT Kodu: 2140348877)

Taşınmaza Ulaşım için, Karaköy meydana Galata Köprüsü üzerinden Eminönüne geçilir. Reşadiye Caddesi üzerinde yaklaşık 150 metre ilerledikten sonra sağa Arpacılar Caddesine geçilir. Cadde bitiminde Yalı Köşkü Caddesine çıkılır. Değerleme konusu taşınmaz Yalı Köşkü Caddesi üzerinde sağ tarafta 12 dış kapılı Ziraat Katılım Bankası Genel Müdürlük binasıdır. Taşınmazın bulunduğu bölge Sosyo ekonomik yönden, üst-orta düzey gelir grubunun genellikle iş merkezi ve ofis olarak tercih ettikleri yerleşim birimidir. Bölgenin teknik alt yapısı çalışmaları tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Ticari faaliyetler taşınmaza yakın konumlu yer alan ana caddeler üzerindeki binaların alt katlarında ve çarşı içlerinde yürütülmektedir. Bölge Okullara, Kamu kurumlarına, Hastanelere, yakın konumdadır. Taşınmaza yakın konumda: Eminönü meydan, Beyazıt çarşı, Sultanahmet Camii, Nuruosmaniye Cami, Ayasofya Cami, Büyük Postane İstanbul Valiliği, Cağaloğlu Kitapçılar Caddesi, Mısır Çarşısı, Gülhane Parkı vb. birçok tarihi eserlerin olduğu, turistik ve ticaret yönünden son derece hareketli bir bölgedir.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇESİ	FATİH	ADA	969
BUCAĞI		PARSEL	74
MAHALLESİ	ŞEYHMEHMET GEYLANI	MEVKİİ	BAHÇE KAPI İSKELE CADDESİ
ZEMİN NO	24496219	ALANI (m ²)	491,50
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	KAGİR İKİ MAĞAZA VE BANKA BİNASINI MÜŞTEMİL HAN	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	-
ARSA PAYI	-	BLOK	-
CİLT	2	KATI	-
SAYFA	249	BAĞIMSIZ BL NO	
İKTİSAP TARİHİ	13.07.2020	YEVMIYE	15172
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....1/1		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

25.12.2024 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan değerlendirme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde; devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

-İmar Çapı; Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi yarımada) 1. Derece Arkeolojik - Kentsel Arkeolojik - Kentsel - Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; hmaks: 9.50m,bitişik nizam yapılaşma şartlarına sahip, 2.Derece koruma bölgesinde, geleneksel ticaret alanında kalmaktadır. Ayrıntılı imar ve yola terk bilgileri için yazılı dilekçe ile başvurulması gerekmektedir.

-Tapu senedi; Değerleme konusu 969 ada 74 parselin tapu kaydında niteliği " Kagir iki mağaza ve banka binasını müştemil han" olarak kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmaz Tapu kayıtlarında Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

-Yapı Ruhsatı Belgesi; Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede 969 ada 74 parsel adına düzenlenmiş; 08.11.1985 tarih ve 9046 sayılı tadilat ruhsatı olduğu bilgisi alınmıştır.

-Yapı Kullanma İzin Belgesi; Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaz adına düzenlenmiş 30.11.1964 tarih 6901 sayı ile Yapı Muayene Belgesi incelenmiştir.

-Mimari Proje; Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede 969 ada 74 parsel adına düzenlenmiş; 31.05.1963 tarih 209 sayılı tadilat projesi ve 28.01.1986 kısmi tadilat projesi incelenmiştir.

3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

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

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi yarımada) 1. Derece Arkeolojik - Kentsel Arkeolojik - Kentsel - Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; hmaks: 9.50m,bitişik nizam yapılaşma şartlarına sahip, 2.Derece koruma bölgesinde, geleneksel ticaret alanında kalmaktadır. Ayrıntılı imar ve yola terk bilgileri için yazılı dilekçe ile başvurulması gerekmektedir.



3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

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

- Tapu kayıtlarında tasarrufu engelleyici herhangi takyidat bulunmamaktadır.
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak riskli yapı, durdurma kararı veya yıkım kararı bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.
- Taşınmaz ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına 13.07.2020 tarihinde tescili yapılmıştır.

3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar planının zemine aplike edilmesinden tespit edilmiştir. Taşınmaza ait 31.05.1963 tarih 209 sayılı tadilat projesi ve 28.01.1986 kısmi tadilat projesi incelenmiştir.

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

Konu mülk, 29.06.2001 tarihli yapı denetim kanunundan önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetime tabii olmamıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul tapudaki vasfı "Kagir iki mağaza ve banka binasını müstemil han" olup, GYO Portföyüne bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz ile ilgili tapu ve belediye imar müdürlüğünde yapılan incelemede herhangi bir Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.

3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

Değerleme konusu taşınmaza ait 21.12.2020 tarihli M29347C6AC0EB nolu D sınıfı Enerji kimlik Belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

Konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler

4.1.1 Global Ekonomik Görünüm

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

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

Kaynak: IMF 2024 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2024 Eylül ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2024 Haziran ayı Görünüm Raporu

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

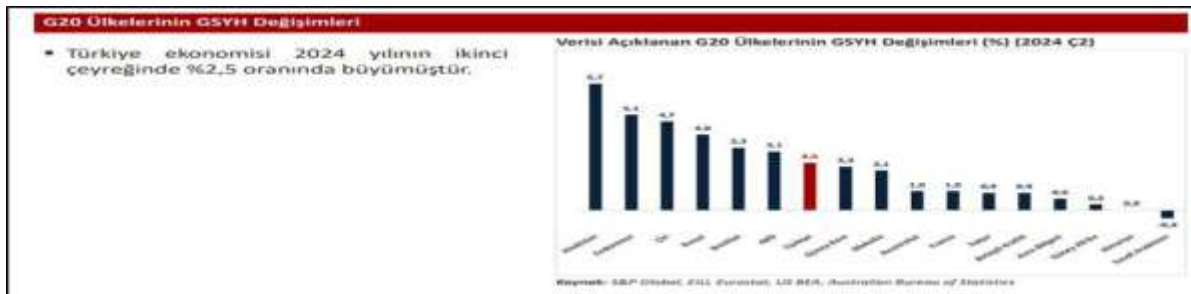
Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler			
DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)			
Bölgeler	2023	2024	2025
Dünya Mal Ticaret Hacmi	-1,1	2,7	3,0
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika	-3,7	2,1	2,9
Güney Amerika	2,3	-4,6	-0,1
Avrupa	-2,6	-1,4	1,8
Asya	0,3	7,4	4,7
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika	-2,0	3,3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

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)			
Reel Değişim (%)	2023	2024	2025
Küresel Ticaret Hacmi	0,8	3,1	3,4
İhracat			
Gelişmiş Ülkeler	1,0	2,5	2,7
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	0,6	4,6	4,6
İthalat			
Gelişmiş Ülkeler	-0,7	2,1	2,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	3,0	4,6	4,9
Kaynak: IMF (Ekim 2024)			

4.1.2. Türkiye Ekonomisi

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyüme sergilemiştir.

2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür. 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir. Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur. Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

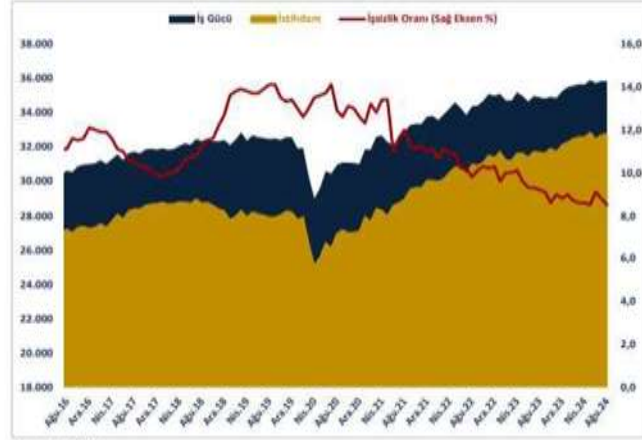
2024 Ağustos ayında, mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,2, Avro Bölgesi’nde %6,4, Almanya’da %3,5, Fransa’da %7,5 ve İtalya’da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.



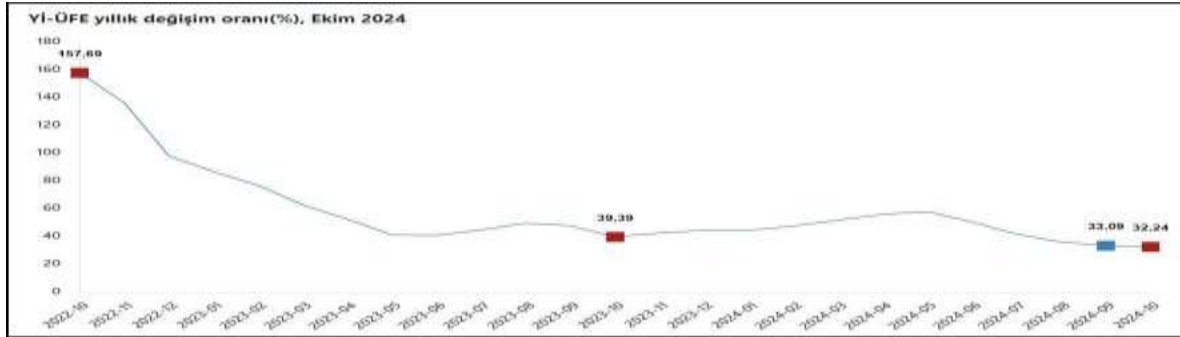
İşgücü Piyasası

- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 Ağustos ayında, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,2, Avro Bölgesi’nde %6,4, Almanya’da %3,5, Fransa’da %7,5 ve İtalya’da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)

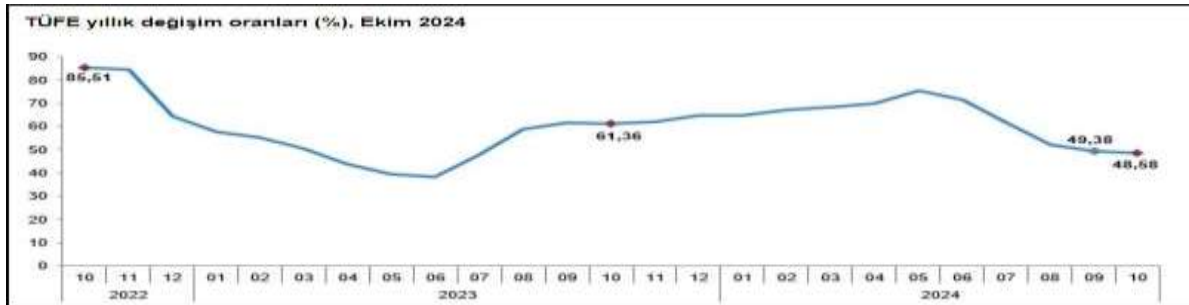


Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,29 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %27,17 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %32,24 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %43,93 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

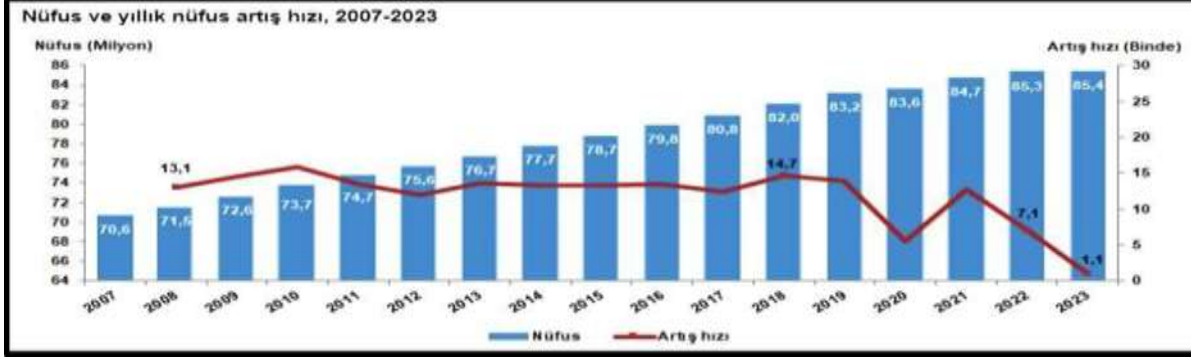
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ekim bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %39,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,02 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

4.1.3. Demografik Veriler

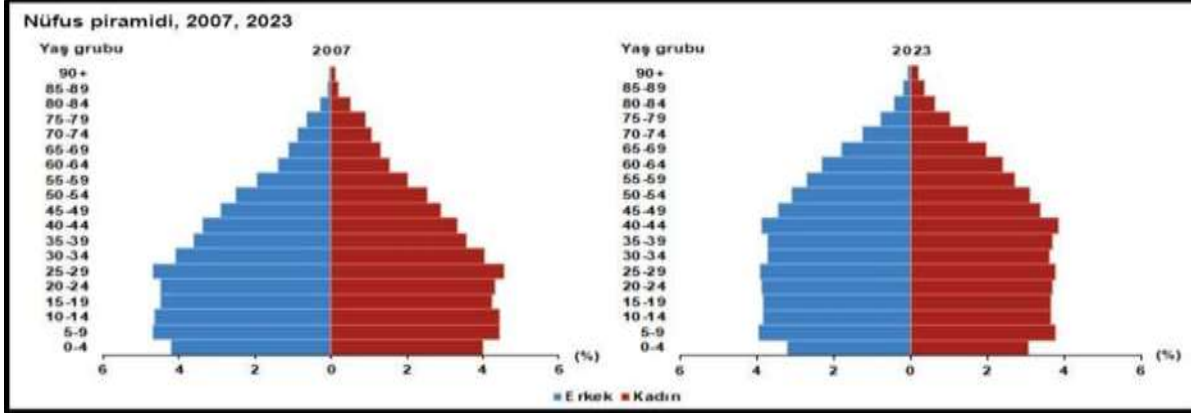
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2024 yılı başı itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 85.372.377 olarak 2023 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.372.377 kişi, , Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.734.071), %49,9'unu ise kadınlar (42.638.306) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

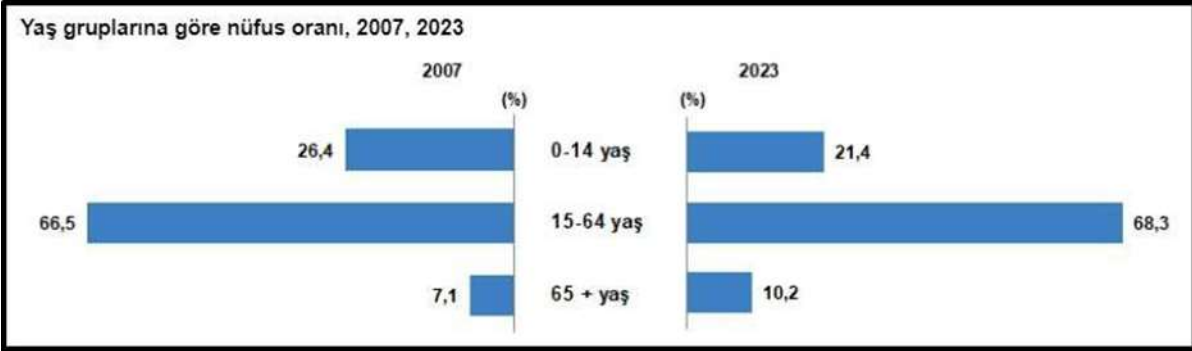
Türkiye’de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6, 6’dan %7’ye yükselmiştir.

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



Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: TÜİK

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz olmuştur. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izlemiştir.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşmiştir.

4.1.4. Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur. Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle ‘para politikasında gevşeme’ beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD’den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Uzakdoğu’da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışılagelmişin altında olan büyüme rakamlarını desteklemeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Büyüme rakamlarının yüksek olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile ‘enflasyonu’ önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış görülebilir.

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

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir.

Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaştırmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Uluslararası Para Fonu, dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,2 büyüdüğü, büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesinin öngörüldüğü ifade etmiştir. 2024 yılına ilişkin büyüme tahmininin ocak ayında yayımlanan tahmine kıyasla 0,1 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,1'den yüzde 3,2'ye çıkarıldığı, gelecek yıla ait tahminin de yüzde 3,2 olarak sabit tutulduğu görülmüştür.

Büyüme hızının tarihsel standartlara göre düşük olduğuna dikkat çekilen raporda, bunun hem borçlanma maliyetlerinin hala yüksek olması ve mali desteğin geri çekilmesi gibi kısa vadeli faktörlerden hem de Kovid-19 salgını ile Rusya'nın Ukrayna'daki savaşının etkileri, verimlilikteki zayıf artış ve artan jeoekonomik ayrışma gibi uzun vadeli faktörlerden kaynaklandığı ifade edilmiştir.

Söz konusu raporda, küresel manşet enflasyonun 2023'teki yıllık ortalama yüzde 6,8'den seviyesinden 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e düşmesinin beklendiği dile getirilerek, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerden daha erken ulaşacağının öngörüldüğü bildirilmiştir.

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

Mart 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 68,5 aylık olarak ise yüzde 3,1 düzeyinde artış kaydetmiştir. Gerek yapılan analizler gerekse TCMB tahminlerine göre Mayıs 2024 ayına kadar yıllık enflasyonda artış trendi devam edecek gibi görünmektedir. Yaz aylarında ise 2023 yılına ait yüksek enflasyon rakamlarının altında gerçekleşmesi beklenen fiyat artışlarının(baz) etkisiyle fiyatlar genel seviyesinde anlamlı bir geri çekilme görülecektir.

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

TCMB Mart 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranına yükseltmiş, yaptığı açıklamada bant uygulamasının da başlatıldığı vurgulanmıştır. Söz konusu uygulamayla politika faizinin 300 baz puan altı veya üstünden Merkez Bankası finansal sistemi fonlayabilecektir. Son zamanlarda biraz daha sıkı para politikası uygulama eğiliminde olan TCMB genellikle üst bant oranı ile bankacılık sistemini fonlamaya başlamıştır. Para Kurulu açıklamalarında da güçlü bir şekilde enflasyon ile mücadele edileceği vurgusu yapılmaktadır.

Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,3 düzeyinde cüz’i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 53’lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2’lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul’u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur.

TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda ‘köpüklerin’ sönmelenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.
- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL’nin diğer para

birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.

- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

4.1.5. 2024 Yılı İlk Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

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

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

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

gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

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

4.1.6 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken

%68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

Yabancılarla yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılarla satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan

%2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir

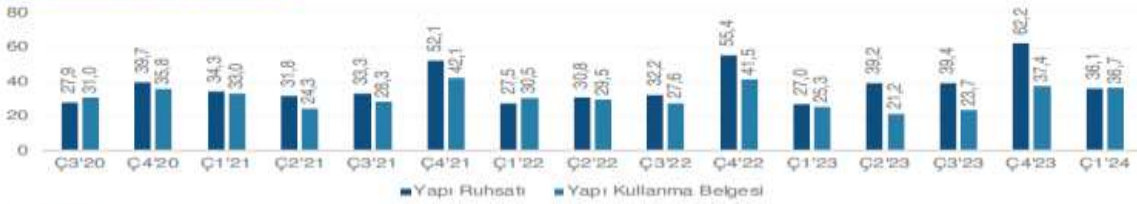


tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir.

Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2024 yılının 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %33,7 arttı, daire sayısı ise %35,3 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgelerinde ise yüzölçümü %49,2 daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %39,5 artış yaşandı.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8
Ç4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
2023 Toplam	379.542	846.384	1.225.926	177.748	14,5
Ç1'24	88.256	191.348	279.604	27.622	9,9

2024 yılı 1. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %5,18 artarak 88 bin 256 adet oldu. İkinci el konut satışları da %3,99 azalarak 191 bin 348 adet olarak gerçekleşti.

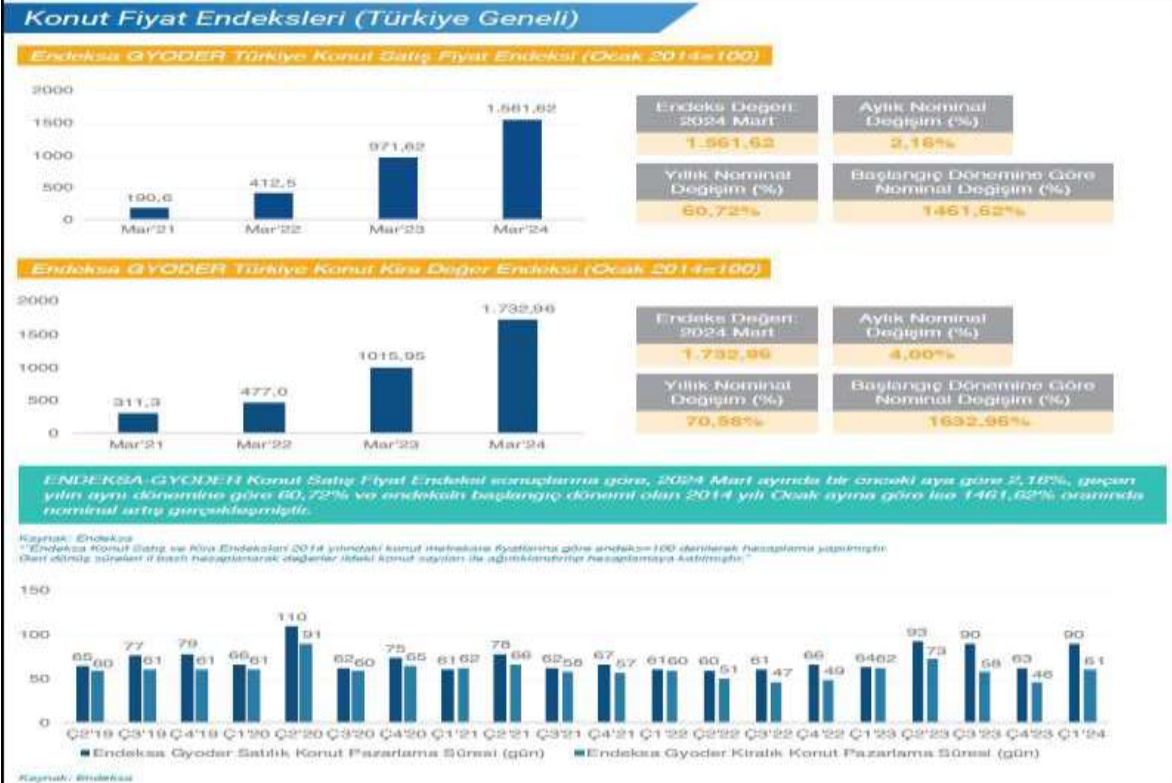
2024 yılı 1. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,9 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti.

2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,28 oranında azalış olmuştur.

İpotekli satışlarda ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %45,65 düşüş yaşanmıştır.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan bu yana ikinci el konutun başka bir kişiye satılması.



4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İSTANBUL İLİ:



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. Akdeniz, Karadeniz, Balkan ve Anadolu kara ikliminin tesiri altında bulunur. Kışın Akdeniz'den gelen ılık lodosları, Balkanlar üzerinden gelen soğuk veya Karadeniz'den gelen yağışlı havalar tâkip eder. Yıllık ortalama sıcaklığı 13.5°C dir. Yıllık yağış miktarı ise 720-788 mm'dir. Yağışların % 40'ı kış, % 20'si ilkbahar aylarında olur. Yazın yağış, sonbaharın yarısı kadardır. Genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve ılık geçer. Kar yağışlı gün sayısı normalde 10 günü geçmez. İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerinin yüzde 27'si İstanbul'a ait. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumunda. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve

özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere ait. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor. Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor... Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'da. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor

FATİH



Fatih, tarihî yarımada (Sur içi) olarak da bilinen, İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve şu anda İstanbul'un merkez ilçesidir. Valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olması sebebiyle İstanbul'un merkezi sayılır. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri; kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.*İlçe, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber tarihî yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü ilçesinin varlığının bir kere daha ortadan kaldırılıp tarihinde olduğu gibi yeniden Fatih ilçesine katılmasından beri tekrar tüm tarihî yarımada üzerindeki tek ilçe hâline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15,62 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih ilçesi 57 mahalleden oluşmaktadır. Fatih ilçesi, tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir. Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinde cazibesinden hiçbir şey kaybetmemiştir ve sınırları içinde çok önemli tarihi ve turistik eserler barındırır. Sadece Türkiye'de değil dünyada da eşine az rastlanan bu eserlerden bazıları şunlardır: İstanbul Surları, Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultan Ahmet Camii, Mısır Çarşısı, Kapalı Çarşı, camiler (yaklaşık 80) kiliseler, Büyük postane, Çemberlitaş Sütunu Beyazıt Kulesi, Yerebatan sarnıcı gibi çok sayıda önemli yapılar, müzeler, meydanlar ve parklar bulunmaktadır. Yaklaşık 45 ilkökul, Ayrıca aralarında İstanbul Lisesi, Davutpaşa Lisesi, Pertevniyal Anadolu Lisesi, Vefa Lisesi, Cağaloğlu

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

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

4.2.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri

Değerleme tarihi itibarıyla ana taşınmaz 491,50m² yüzölçümlü arsa üzerine onaylı mimari projesine göre; bitişik nizam tarzında, betonarme (4-A) yapı türünde inşa edilen yapı, 1.derece deprem bölgesinde olup, binada gözle görülen depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. (Personelden karot alınacağı şifahi bilgisi alınmıştır. Fatih belediyesi ilgili bölümde yapılan çalışmada kendilerinin konu hakkında bilgileri olmadığı bilgisi alınmıştır.) Değerleme konusu taşınmaz, bodrum kat, zemin kat, asma kat, 1-2-3-4-5-6 kat ve çekme katlıdır. Ana taşınmaz, onaylı mimari projesine göre toplam 3807 m² kapalı kullanım alanıdır.

Binanın; Bodrum Katı, kömürlükler, dükkan deposu, operasyon alanı, bankaya ait hol, makine dairesi, kalorifer, kiralık kasalar, hazine holü hacimlerinde yaklaşık 434 m² kullanım alanına,

Zemin Katı, han girişi, 2 adet dükkan, banka ve lavabo hacimlerinde yaklaşık 434 m² kullanım alanına, **Asma Katı**, dükkan ara katı, bay-bayan lavabo hacimlerinde yaklaşık 316 m² kullanım alanına (yaklaşık 67m² galeri alanı bulunmaktadır.)

1.Normal Katı, bürolar, yönetici odaları, lavabo hacimlerinde yaklaşık 389 m² kullanımlı,

2.Normal Katı, pazarlama-nakliyat servisi, tahsilat acenteleri, müşteri holü, vezne-kasa dairesi, müdür odası, muhasebe, lavabo -2 adet wc hacimlerinde yaklaşık 389 m² kullanım alanı,

3.Normal Katı, kaza servisi, makine montaj servisi, yayın servisi, şef odaları, müdür odaları, müşteri holü, wc ler ve odacı odası hacimlerinde yaklaşık 389 m² kullanım alanı,

4.Normal Katı, toplantı odası, umumi müdür sekreterliği, müdür muavini, yönetim kurulu başkanı, umumi müdür dinlenme odası, koridor, bekleme odası, müdür muavini odaları, hukuk müşavirliği, santral, fotokopi, wc ler, denetim kurulu odası hacimlerinde yaklaşık 389 m² kullanım alanı,

5.Normal Katı, 2 adet arşiv odası, arşiv şefi odası, 2 adet wc ve lavabo hacimlerinde yaklaşık 389 m² kullanım alanı, 6.normal kat, personel yemekhanesi, müdür misafirhanesi, yemek salonu wc ve lavabo hacimlerinde yaklaşık 389 m² kullanım alanı,

Çekme Katı, 2 adet arşiv hacimlerinde yaklaşık 289 m2 kullanım alanlı olmak üzere toplam 3807 m2 kullanım alanıdır. Çekme katta yaklaşık 100 m2 teras alanı bulunmaktadır. Teras alanı değerlendirilmediği şerefiye olarak dikkate alınmıştır.

Ayrıca çatı katında, kat holü, lavabo, Bilgi Teknolojileri Odası olarak kullanılan yaklaşık 70m2 lik alan yaratılmıştır. Proje dışı olması nedeniyle değerlendirilmediği dikkate alınmamıştır.

***** ÖNEMLİ NOT** Bodrum kat ve zemin kat alanlarında yapılması düşünülen tadilatlar sonucunda toplam brüt alanda herhangi bir değişiklik yapılmayacağı tespit edilmiştir. Söz konusu tadilat sonrasında 1 nolu Otel Ünitesi Bodrum 253,00 m2, Zemin 37,00 m2, 1. ve 5 Normal Katlar 389'ar m2, Çekme Kat 289 m2 olacak şekilde, 2 nolu Şube Alanı Bodrum kat 95,00 m2, Zemin Kat 286 m2 ve Asma Kat 316 m2 olacak şekilde, 3 nolu Dükkan Ünitesi Zemin Kat 25,00 m2, 4 Nolu Depolu Dükkan Ünitesi Bodrum Kat 86,00 m2, Zemin Kat 86,00 m2 olacak şekilde tasarlanmıştır.

Binanın dış cephesi dış cephe boyalıdır. Değerleme konusu binada zeminler; seramik kaplı, ıslak hacimlerde fayans kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer ünitelerde ise boyalıdır. Taşınmazın giriş kapısı camlı demir doğrama olup, iç kapı kasaları ve kapıları monte edilmiştir. Elektrik, su ve haberleşme tesisatları mevcut ve kullanılabilir durumdadır. Taşınmazın ısıtılması, merkezi ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır. Taşınmaz dahilinde kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi orta seviyededir. Aykırı olarak; 3. ve 4. katlar üzerinde basit onarım işlemi tamamlanmış olup, iç mahalli projesine göre değiştirilmiş ve yeni tadilat projesi oluşturulduğu görülmüştür. Tadilat sonrasında yapılan değişiklikler sonucunda; mevcut durum kullanım alanının, ana proje kullanım alanı ile kısmen uyumlu olduğu görülmüştür. Ekspertiz tarihinde taşınmaz sadece şube hizmeti vermektedir. Diğer katlar taşınmış olup, hizmet verilmemektedir. Eşyalar toparlanmış boş durumdadır.

4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

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

- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Bir kadastral ölçüm ile bu bilginin doğru olmadığı ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.

4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.5.1- Olumlu Faktörler

- +Merkezi konumda olması
- +Ticari yoğunluklu bölgede olması
- + Ana yola cepheli olması,
- + Ticari sirkülasyonu yoğun bölgede konumlu olması,
- + Ulaşımın kolay olması

4.5.2- Olumsuz Faktörler

- Bina yaşı

4.6- Genel Değerleme Yöntemleri

4.6.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

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

4.6.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

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

4.6.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

Maliyet yaklaşımının belli başlı 3 yöntemi bulunmaktadır:

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

4.6.4- Proje Geliştirme Yöntemi

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

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

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

4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

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

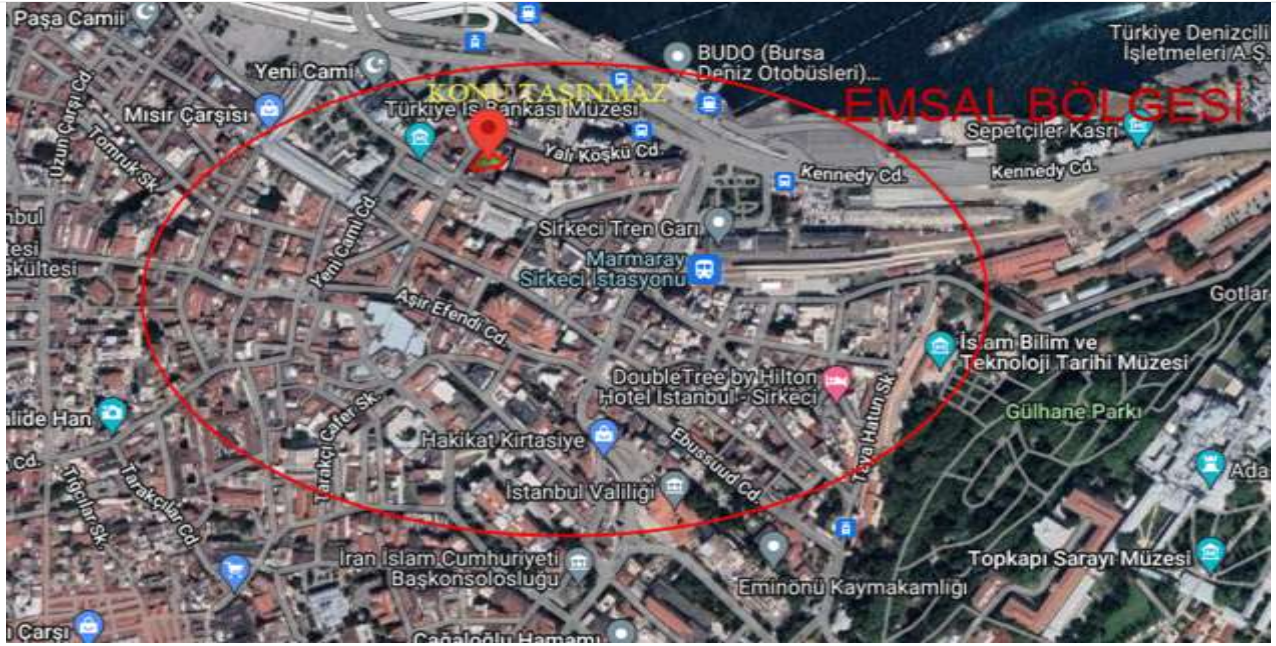
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

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

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



EMSAL KROKİ



EMSAL:1-(SATILIK-ARSA) ANKA GAYRİMENKUL:0 534 703 87 78: Değerleme konusu taşınmazın yakınında, turizm-ticaret imarlı, 262m2 alanlı arsanın 220.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Arsa m2 birim değeri: $839.694 \text{ TL/m}^2 * 0.80 \text{ pazarlık payı} * 0.85 \text{ alan uyumlaştırma} = 570.992,40 \text{ TL/m}^2$.

EMSAL:2-(SATILIK –ARSA) BODURLAR GAYRİMENKUL:0 552 759 52 92: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde 106m2 turizm imarlı arsanın 59.000.000 TL. bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Arsa m2 birim değeri: $556.603 \text{ TL/m}^2 * 0.85 \text{ pazarlık payı} * 0.80 \text{ alan uyumlaştırma} * 1,40 \text{ konum ve imar şerefiyesi} = 529.886 \text{ TL/m}^2$.

EMSAL:3-(SATILIK –BİNA) PLATİN PARTNERS GAYRİMENKUL:0 530 545 49 31: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde 389m2 Ticaret imarlı arsa üzerinde toplam 2000m2 kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen binanın 186.000.000TL.bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

***Bina Değeri:** $2000\text{m}^2 * (3/B) 14.400\text{TL/m}^2 * 0.60 \text{ yıpranma payı} = 17.280.000\text{TL}$

***Arsa değeri:** $186.000.000 \text{ TL} - 17.280.000 \text{ TL} / 389\text{m}^2 = 433.727,50 \text{ TL/m}^2 * 0.85 \text{ pazarlık payı} * 1,35 \text{ konum avantajı} = 497.702,30 \text{ TL/m}^2$

EMSAL:4 -(SATILIK-BİNA) SPACE İSTANBUL GAYRİMENKUL:0 530 259 71 10: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde 200 m2 Ticaret imarlı arsa üzerinde 1200 m2 kapalı kullanım alanlı binanın 320.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz için istenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

***Bina Değeri:** $1200\text{m}^2 * (4/A) 15.300\text{TL/m}^2 * 0.85 \text{ yıpranma payı} = 15.606.000 \text{ TL}$

***Arsa değeri:** $320.000.000 \text{ TL} * 0,90 \text{ (değer indirgeme)} * 0,85 \text{ pazarlık payı} - 15.606.000\text{TL} = 229.194.000 \text{ TL} / 200 \text{ m}^2 = 1.145.970 \text{ TL/m}^2 * 0,80 \text{ konum şerefiyesi} * 0.60 \text{ alan uyum.} = 550.065 \text{ TL/m}^2$



EMSAL:5 -(SATILIK-BİNA) SAHİBİNDEN:0 539 650 21 52: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde 362 m2 Ticari imarlı arsa üzerinde 3.000m2 kapalı alanlı binanın 320.000.000 TL bedelle satılıktır.

***Bina Değeri:** $3.000m^2 * (4/B)17.400TL/m^2 * 0.80$ yıpranma payı = 41.760.000TL

***Arsa değeri:** $320.000.000 TL - 41.760.000 TL / 362m^2 = 768.618 TL/m^2 * 0.85$ pazarlık payı * 0,80 konum şeref. = 522.660 TL/m2

EMSAL:6-(SATILIK BİNA) COLDWELL BANKER –POWER GAYRİMENKUL:0 507 159 43 29: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde 173 m2 Ticari imarlı arsa üzerinde 1334m2 kapalı kullanım alanlı binanın 210.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

***Bina Değeri:** $1334m^2 * (4/B)17.400TL/m^2 * 0.70$ yıpranma payı = 16.248.000TL

***Arsa değeri:** $210.000.000 TL - 16.248.000TL / 173m^2 = 1.119.953 TL/m^2 * 0.70$ paz. payı * 0.60 alan uyumlaştırma= 470.380 TL/m2

EMSAL:7- (KİRALIK BİNA) REALİTY GAYRİMENKUL:0 532 566 78 23: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, B+ Z+ 3 normal katlı, her kat 50m2, toplam 250m2 kapalı kullanım alanlı binanın 330.000 TL/ aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m2 Birim Kira Değeri) $1.320 TL/m^2 * 0.70$ pazarlık payı * 0.50 alan uyumlaştırma= 462 TL/m2/ay

EMSAL:8-(KİRALIK BİNA)- BİG REAL NİŞANTAŞI GAYRİMENKUL:0 542 616 93 64: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, Z+ 5 normal katlı, her kat 173m2, toplam 1038m2 kapalı kullanım alanlı binanın 1.360.000 TL/ aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Bina m2 Birim Kira Değeri) $1.360.000TL / 1038 m^2 = 1.310 TL/m^2 * 0.70$ pazarlık payı * 0.50 alan uyumlaştırma = 458 TL/m2/ay

EMSAL:9- (SATILIK DÜKKAN) REMAX AİR GAYRİMENKUL: 533 314 714 50: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, han içerisinde, zemin katta 42m2 kullanım alanlı dükkanın 22.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m2 Birim Değeri) $523.809 TL/m^2 * 0.80$ pazarlık payı * 0.70 alan uyuml. = 293.333 TL/m2

EMSAL:10- (SATILIK DÜKKAN) COLDWELL BANKER –MAYOR GAYRİMENKUL:0 533 382 75 10: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, tarihi han içerisinde, 40 m2 kullanım alanlı dükkanın 21.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Dükkan m2 Birim Değeri) $531.250TL/m^2 * 0.80$ pazarlık payı * 0.70 alan uyumlaştırma= 297.500 TL/m2.

EMSAL:11-(KİRALIK DÜKKAN) REMAX BENTO GAYRİMENKUL:0 533 430 18 76: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, iş hanı içerisinde, 120 m2 kullanım alanlı dükkanın 350.000 TL/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Dükkan m2 Birim Kira Değeri $350.000 TL / 120 m^2 = 2.916 TL/m^2 * 0.70$ pazarlık payı * 0.80 konum şerhiesi * 0.70 alan uyumlaştırma= 1.143TL/m2-aylık

EMSAL:12-(KİRALIK DÜKKAN) BİG REAL NİŞANTAŞI GAYRİMENKUL:0 542 616 93 64: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, caddeye 18metre cephe, 133m2 zemin kat, 133m2 bodrum katlı dükkanın 315.000TL/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Bodrum kat zemine 1/4 oranında indirgenmiştir.)

(Dükkan m2 Birim Kira Değeri) $315.000 TL / 166m^2 = 1.894 TL/m^2 * 0.70$ pazarlık payı * 0.70 alan uyumlaştırma= 928,06 TL/m2-aylık



EMSAL:13- (KİRALIK DÜKKAN) BİG REAL GAYRİMENKUL: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde,180m2 zemin kat, 180m2 1.kat, 180m2 2.katlı dükkanın 680.000 TL/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.kat zemine %60 - 2.kat %50 oranında indirgenmiştir.)

(Dükkan m2 Birim Kira Değeri) 680.000 TL / 378 m2= 1.798 TL/m2 * 0.80 pazarlık payı * 0,80 alan ve tercih edilebilirlik avant.=1.151 TL/m2-aylık

EMSAL:14-(KİRALIK DÜKKAN) REMAX BENTO GAYRİMENKUL:0 533 430 18 76: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 90 m2 kullanım alanlı, cadde cepheli dükkanın 300.000 TL/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Dükkan m2 Birim Kira Değeri) 300.000 TL/ 90m2=3.333 TL/m2 * 0.75 pazarlık payı * 0.75 alan uyumlaştırma * 0.70 konum şerefiyesi=1.312,36 TL/m2-aylık

EMSAL:15-(SATILIK OFİS): LİNDA GAYRİMENKUL:0 545 477 76 18: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 3.katta, 2+1, brüt 40m2 net 35m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofisin 9.650.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Ofis m2 Birim Değeri) 275.714 TL/m2 * 0.80 pazarlık * 0.70 alan uyumlaştırma pay * 0,70 konum ve tercih edilebilirlik avant.=108.079,88 TL/m2

EMSAL:16-(SATILIK OFİS) GALA GAYRİMENKUL: 0 532 251 15 85: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, iş hanının 2.katında, 30m2 net kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofisin 5.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Ofis m2 Birim Değeri) 191.666 TL/m2 * 0.80 pazarlık payı * 0.70 alan uyumlaştırma* 0,90 konum şerefiyesi= 96.600 TL/m2.

EMSAL:17-(KİRALIK OFİS: REMAX BENTO GAYRİMENKUL:0 533 430 18 76: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, yeni 6 katlı binanın 1.katında, 750m2 brüt 600 m2 net olarak beyan edilen ofisin 165.000 TL bedelle kiralıktır.

(Ofis Kira Birim Değeri) 275,00TL/m2* 0.90 pazarlık payı* 1,50 konum dezavantajı= 371,25 TL/aylık/m2.

EMSAL:18-(KİRALIK OFİS: REMAX BENTO GAYRİMENKUL:0 533 430 18 76: Değerleme konusu taşınmazın yakınında, tarihi han içerisinde, 61m2 net kullanım alanlı dükkanın 35.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Ofis Kira Birim Değeri) 573,77 TL/aylık/m2 * 0.80pp * 0,70 alan uyumlaştırma=321,31 TL/aylık/m2

EMSAL-19-(KİRALIK OFİS): SAHİBİNDEN:0 539 736 52 61: Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 5 katlı binanın,1.katta, 70m2 alanlı beyan edilen 60 m2 alanlı olduğu düşünülen iç mahalleri yenilenmiş ofisin kirası 45.000 TL/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(Ofis Kira Birim Değeri)** 750 TL/m2 * 0.70 pazarlık payı * 0.70 alan uyumlaştırma= 367,50 TL/m2-aylık

4.9.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller

Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip emsal arsa vasıflı taşınmazların konuma göre birim m2 değeri 470.000- 570.000 TL/m2 bedel aralığında değiştiği belirlenmiştir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak konu taşınmazın arsasının konum durumu dikkate alınarak piyasa birim m2 değerinin 560.000-TL/m² bedel olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.
- Ayrıca bölgede yapılan dükkan ve ofis nitelikli emsal araştırması sonucunda elde edilen veriler ve konu taşınmaz konum, alan, ticari potansiyel olarak karşılaştırılmış olup zemin kat dükkan m2 birim değeri 300.000 TL/m2 olarak takdir edilmiştir. Konu bölgede bodrum ve asma katlı dükkanlar incelendiğinde asma kat m2 birim değerinin zemin katın % 40' mertebesinde, bodrum kat m2 birim değerlerinin ise zemin katın % 10 mertebesinde olduğu kanaatine varılmıştır. Ofis alanlarının ise bulunduğu kat, cephe ve reklam kabiliyeti özelliğine göre 96.000 TL/ m²- 110.000 TL/m² aralığında takdir edilmiştir.

PİYASA DEĞER YÖNTEMİ			
KATLAR	KAT m2	TL/m2 DEĞERİ	TOPLAM KAT DEĞERİ TL
BODRUM KAT	434,00 m ²	30.000,00 TL	13.020.000,00 TL
ZEMİN KAT	434,00 m ²	300.000,00 TL	130.200.000,00 TL
ASMA KAT	316,00 m ²	120.000,00 TL	37.920.000,00 TL
1.KAT	389,00 m ²	115.000,00 TL	44.740.000,00 TL
2. KAT	389,00 m ²	115.000,00 TL	44.740.000,00 TL
3. KAT	389,00 m ²	105.000,00 TL	40.850.000,00 TL
4. KAT	389,00 m ²	100.000,00 TL	38.900.000,00 TL
5.KAT	389,00 m ²	95.000,00 TL	36.960.000,00 TL
6. KAT	389,00 m ²	90.000,00 TL	35.010.000,00 TL
ÇEKME KAT	289,00 m ²	95.000,00 TL	27.460.000,00 TL
		TOPLAM	449.800.000,00 TL
YAKLAŞIK DEĞER			450.000.000,00 TL

Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre taşınmazın Toplam Yasal – Mevcut Değeri: yaklaşık **449.800.000,00 TL** olarak hesaplanmış olup **450.000.000,00 TL** olarak kabul edilmiştir.

*** **ÖNEMLİ NOT** Bodrum kat ve zemin kat alanlarında yapılması düşünülen tadilatlar sonucunda toplam brüt alanda herhangi bir değişiklik yapılmayacağı tespit edilmiştir. Söz konusu tadilat sonrasında 1 nolu Otel Ünitesi Bodrum 253,00 m², Zemin 37,00 m², 1. ve 5 Normal Katlar 389'ar m², Çekme Kat 289 m² olacak şekilde, 2 nolu Şube Alanı Bodrum kat 95,00 m², Zemin Kat 286 m² ve Asma Kat 316 m² olacak şekilde, 3 nolu Dükkan Ünitesi Zemin Kat 25,00 m², 4 Nolu Depolu Dükkan Ünitesi Bodrum Kat 86,00 m², Zemin Kat 86,00 m² olacak şekilde tasarlanmıştır.

TADİLATLI PROJEYE GÖRE BİLGİ AMAÇLI PİYASA DEĞERİ						
ÜNİTE NO	ÜNİTE NİTELİK	KAT	KAT ALANI	M2 BİRİM DEĞERİ	PİYASA DEĞERİ	YAKLAŞIK DEĞER
1	OTEL	BODRUM	253,00 m²	18.000,00 TL	4.554.000,00 TL	4.550.000,00 TL
		ZEMİN	37,00 m²	300.000,00 TL	11.100.000,00 TL	11.100.000,00 TL
		1	389,00 m²	110.000,00 TL	42.790.000,00 TL	42.790.000,00 TL
		2	389,00 m²	110.000,00 TL	42.790.000,00 TL	42.790.000,00 TL
		3	389,00 m²	100.000,00 TL	38.900.000,00 TL	38.900.000,00 TL
		4	389,00 m²	95.000,00 TL	36.955.000,00 TL	36.960.000,00 TL
		5	389,00 m²	90.000,00 TL	35.010.000,00 TL	35.010.000,00 TL
		6	389,00 m²	85.000,00 TL	33.065.000,00 TL	33.070.000,00 TL
		ÇEKME	289,00 m²	85.000,00 TL	24.565.000,00 TL	24.570.000,00 TL
1 NOLU OTEL ÜNİTESİ PİYASA DEĞERİ					269.740.000,00 TL	
2	ŞUBE ALANI	BODRUM	95,00 m²	52.000,00 TL	4.940.000,00 TL	4.940.000,00 TL
		ZEMİN	286,00 m²	260.000,00 TL	74.360.000,00 TL	74.360.000,00 TL
		ASMA	316,00 m²	115.000,00 TL	36.340.000,00 TL	36.340.000,00 TL
2 NOLU ŞUBE ÜNİTESİ PİYASA DEĞERİ					115.640.000,00 TL	
3	DÜKKAN	ZEMİN	25,00 m²	375.000,00 TL	9.375.000,00 TL	9.380.000,00 TL
3 NOLU DÜKKAN ÜNİTESİ					9.380.000,00 TL	
4	DEPOLU DÜKKAN	BODRUM	86,00 m²	60.000,00 TL	5.160.000,00 TL	5.160.000,00 TL
		ZEMİN	86,00 m²	300.000,00 TL	25.800.000,00 TL	25.800.000,00 TL
4 NOLU DEPOLU DÜKKAN ÜNİTESİ					30.960.000,00 TL	
TOPLAM DEĞER					425.720.000,00 TL	

4.10 -Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki mevcut yapı 4-B yapı sınıfına göre inşa edildiği ve yapı durum esas alınarak yıpranma payı oranı %25 olarak belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliği göre 4-A yapı sınıfının birim maliyeti 15.300 TL/m²'dir Ancak Artan enflasyon oranları ve ilgili tebliğin yayınlandığı tarih dikkate alınarak birim maliyetlerinde % 35 oranında artış yapılarak 20.655 TL/m² olduğu kabul edilmiştir.

MALİYET OLUŞUMLARI (ARSA+BİNA) YÖNTEMİ						
AÇIKLAMA	Alan(m2)	Yapı sınıfı	BİRİM DEĞERİ TL/m2	AMORTİSMAN	Değer (TL)	YAKLAŞIK DEĞER
Arsa	491,5		565.000,00 TL		277.697.500,00 TL	277.700.000,00 TL
Bina	3.807	4/A	20.655,00 TL	30%	55.043.509,50 TL	55.000.000,00 TL
Şerefiye						27.300.000,00 TL
					-	360.000.000,00 TL

olarak hesaplanmıştır.

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

PROJE DEĞERLENDİRMESİ;

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin imar durumu Geleneksel Ticaret Alanı niteliklidir. Taşınmazın komşu parseli tescilli Eser olması ve yeni yapılaşma açısından herhangi bir risk unsur bulunup bulunmayacağı bilinmediğinden ve tecavüzlü olduğu için yapılaşma koşulları bilinmediğinden Proje Geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme günü itibari ile bölgede emlak faaliyet gösteren emlakçı, bölge esnaf görüşleri ile görüşülmüş ve ayrıca, aynı ticari sirkülasyona sahip alınan emsal taşınmazların zemin katta kira çarpanı 900-1300-TL/m2-ay ve normal katta 300-400TL/m2-ay aralığında değiştiği belirlenmiştir. Buna Göre;

NAKİT AKIŞ YAKLAŞIM YÖNTEMİ				
KATLAR	KAT m2	TL/m2 KİRA	KİRA TL/AY	KİRA TL/YIL
BODRUM KAT	434,00 m ²	130,00 TL	60.000,00 TL	720.000,00 TL
ZEMİN KAT	434,00 m ²	1.300,00 TL	560.000,00 TL	6.720.000,00 TL
ASMA KAT	316,00 m ²	520,00 TL	160.000,00 TL	1.920.000,00 TL
1.KAT	389,00 m ²	400,00 TL	155.000,00 TL	1.860.000,00 TL
2. KAT	389,00 m ²	400,00 TL	155.000,00 TL	1.860.000,00 TL
3. KAT	389,00 m ²	400,00 TL	155.000,00 TL	1.860.000,00 TL
4. KAT	389,00 m ²	375,00 TL	145.000,00 TL	1.740.000,00 TL
5.KAT	389,00 m ²	375,00 TL	145.000,00 TL	1.740.000,00 TL
6. KAT	389,00 m ²	350,00 TL	135.000,00 TL	1.620.000,00 TL
ÇEKME KAT	289,00 m ²	350,00 TL	100.000,00 TL	1.200.000,00 TL
		TOPLAM	1.770.000,00 TL	21.240.000,00 TL
20 YIL TOPLAMI (TL)			424.800.000,00 TL	

NOT: Ünitelerin kira birim değer takdirleri aralarındaki alansal farklılık, cephe ve kullanım amacına göre karşılaştırılarak takdir edilmiştir.



TADİLATLI PROJEYE GÖRE BİLGİ AMAÇLI KİRA DEĞERİ							
ÜNİTE NO	ÜNİTE NİTELİK	KAT	KAT ALANI	M2 BİRİM KİRA DEĞERİ	AYLIK KİRA DEĞERİ	YAKLAŞIK AYLIK KİRA DEĞER	YAKLAŞIK YILLIK KİRA DEĞER
1	OTEL	BODRUM	253,00 m²	60,00 TL	15.180,00 TL	15.000,00 TL	180.000,00 TL
		ZEMİN	37,00 m²	1.200,00 TL	44.400,00 TL	45.000,00 TL	540.000,00 TL
		1	389,00 m²	350,00 TL	136.150,00 TL	135.000,00 TL	1.620.000,00 TL
		2	389,00 m²	350,00 TL	136.150,00 TL	135.000,00 TL	1.620.000,00 TL
		3	389,00 m²	350,00 TL	136.150,00 TL	135.000,00 TL	1.620.000,00 TL
		4	389,00 m²	325,00 TL	126.425,00 TL	125.000,00 TL	1.500.000,00 TL
		5	389,00 m²	325,00 TL	126.425,00 TL	125.000,00 TL	1.500.000,00 TL
		6	389,00 m²	300,00 TL	116.700,00 TL	115.000,00 TL	1.380.000,00 TL
	ÇEKME	289,00 m²	300,00 TL	86.700,00 TL	85.000,00 TL	1.020.000,00 TL	
1 NOLU OTEL ÜNİTESİ PİYASA DEĞERİ						915.000,00 TL	10.980.000,00 TL
2	ŞUBE ALANI	BODRUM	95,00 m²	300,00 TL	28.500,00 TL	30.000,00 TL	360.000,00 TL
		ZEMİN	286,00 m²	1.500,00 TL	429.000,00 TL	430.000,00 TL	5.160.000,00 TL
		ASMA	316,00 m²	675,00 TL	213.300,00 TL	215.000,00 TL	2.580.000,00 TL
2 NOLU ŞUBE ÜNİTESİ PİYASA DEĞERİ						675.000,00 TL	8.100.000,00 TL
3	DÜKKAN	ZEMİN	25,00 m²	1.800,00 TL	45.000,00 TL	45.000,00 TL	540.000,00 TL
3 NOLU DÜKKAN ÜNİTESİ						45.000,00 TL	540.000,00 TL
4	DEPOLU DÜKKAN	BODRUM	86,00 m²	320,00 TL	27.520,00 TL	30.000,00 TL	360.000,00 TL
		ZEMİN	86,00 m²	1.600,00 TL	137.600,00 TL	140.000,00 TL	1.680.000,00 TL
4 NOLU DEPOLU DÜKKAN ÜNİTESİ						170.000,00 TL	2.040.000,00 TL
TOPLAM DEĞER						1.805.000,00 TL	21.660.000,00 TL

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

ÖZET TABLO

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	969 ADA 74 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
PİYASA DEĞER YÖNTEMİ (KAT İRTİFAKI KURULMASI)	450.000.000,00TL.
MALİYET OLUŞUMLAR YÖNTEMİ	360.000.000,00-TL.
NAKİT AKIŞLARI YAKLAŞIMI (VARSAYIMLARI) YÖNTEMİ	425.000.000,00-TL.

TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ: Farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirleriyle yakın ve tutarlı olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle Nihai değer olarak Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değer) Yaklaşımı, Maliyet Yöntemi ve Gelir yöntemi sonucu bulunan bu üç değer aritmetik ortalaması alınarak ulaşılmıştır.

Taşınmazın Nihai Değeri = (450.000.000,00 TL + 360.000.000,00 TL + 425.000.000,00 TL) / 3 = 411.666.666 TL olarak hesaplanmış olup **410.000.000-TL.** bedel takdir edilmiştir.

4.13- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

4.14-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

Bölgesel analizde değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar koşullarına mevcut haliyle kullanımının en etkin ve verimli kullanıma uygun olacağı kanaatindeyiz.

4.15-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarına göre kat mülkiyeti kurulu olmaması ve bağımsız bölüm niteliği kazanmış olmaması nedeni ile taşınmaza bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir.

4.16-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunamamaktadır.

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

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

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

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

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

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin mevcut olduğundan mevcut kullanımıyla olarak GYO portföyünde bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

4.17- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

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

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde birbirinden farklı cinsten taşınmazların yer alması nedeni ile Pazar değerinin tespitinde tek bir yöntemin kullanılması mümkün olmadığı kanaatine varılmış ve değerlemede “Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımı) Nakit akım yöntemi ve maliyet oluşumlar yöntemi kullanılmış, değerlemede bu 3 yöntemin ortalaması esas alınmıştır.

4.18- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

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

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

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ			
Taşınmazın Ana Özellikleri;			
HİSSE DURUMU	: ☒ TAM	☐ HİSSELİ	
TAKYİDAT DURUMU	: ☐ İPOTEK	☐ HACİZ	☐ ŞERH ☒ DİĞER
Değerlemede Kullanılan Yöntem			
Piyasa Değeri (Varsayımları) Yaklaşım ve Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi verileri kullanılmıştır.			
Değerleme Uzmanının Kanaati			

☒ SATILABİLİR ☐ ALICISI AZ/ÖZEL ☐ SATIŞI ZOR ☐ SATILAMAZ

4.19- Taşınmazın Nihai Değeri

Değerleme konusu taşınmazın değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumları, mimari özellikleri, inşaat kalitesi, yıpranma durumları, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve değerleme konusu taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önüne alınarak Mülkiyetinin tamamı ZİRAAT GYO A.Ş. 'ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi 969 ada 74 parselde kayıtlı ve Ana Taşınmaz Niteliği 'KAGİR İKİ MAĞAZA VE BANKA BİNASINI MÜŞTEMİL HAN' olarak kayıtlı taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında;

KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Arsa Değeri 277.700.000,00 TL (İKİYÜZYETMİŞYEDİMİLYONYEDİYÜZBİN TÜRK LİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Yasal ve Mevcut Durum Değeri 410.000.000,00 TL (DÖRTYÜZONMİLYON TÜRK LİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV (Katma Değer Vergisi) Dahil Yasal ve Mevcut Durum (410.000.000 TL* 1,2) = 492.000.000 TL. (Yalnız-DÖRTYÜZDOKSANİKİMİLYON TÜRK LİRASI) dir.

(*) 24.12.2024 tarihi itibarıyla Merkez Bankası Efektif Satış Kuru üzerinden

TL	USD	EURO
410.000.000,00	11.615.520,60	11.174.676,54

1,-USD = 35.2976 TL, 1,-EUR = 36.6901 TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur.

25.12.2024

Saygılarımızla

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