



AÇI KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 Ada 22 Parsel No'lu
Bahçeli Dükkan Nitelikli Taşınmazın**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



10.11.2020

**AÇI KURUMSAL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO. A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	02.11.2020-2020/0264
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	02.11.2020/ 0264
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi 33 ada 22 parsel numaralı "Bahçeli Dükkan" nitelikli taşınmaza ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
RAPORUN TARİH VE NO.	10.11.2020-2020/0264
REVİZE RAPORUN TARİH VE NO.	01.02.2021-0264-1
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GYO. A.Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri "4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" başlığında raporun 10. sayfada 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: 9.50 (3 kat) yapılaşma şartlarına sahip, 2.Derece koruma gölgesinde, Ticaret (T2) alanında kalmaktadır. Parsel içerisinde Tescilli anıt eser bulunmaktadır. Her türlü fiziki inşai uygulama için Koruma Kurul kararı gerekmektedir. Ayrıntılı imar ve yola terk bilgileri için yazılı dilekçe ile başvurulması gerekmektedir.
KISITLAYICI DURUMLAR	02.11.2020 tarih saat: 15:00 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesine takyidat bilgileri belirtilmiştir.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 10.11.2020 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	Taşınmazın Toplam Değeri = 31.255.000-TL. Taşınmazın Aylık Kira Değeri = 125.005-TL/ay Taşınmazın Yıllık Kira Değeri = 1.500.060-TL/ay
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	ERKAN GÜNDOĞDU (Lisans No: 403224)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hasan TAZEGÜL (Lisans No: 401421)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Mustafa USLUOĞLU (Lisans No: 400795)

Adres: Ceyhun Atif Kansu Caddesi 1379. Sk. 19/5-6 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312 2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr

Sayfa 2

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Düğuzlar Mahallesi 1379 Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 305178



UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından **ZİRAAT GYO. AŞ.** için 10.11.2020 tarihinde 2020/0264 sayı ile hazırlanan değerleme raporuna ait 01.02.2021 Tarih 0264-1 numarası ile revize edilen 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, iki nüsha olarak 02.08.2007 tarih 26601 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" 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.

ERKAN GÜNDOĞDU Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403224)	Hasan TAZEGÜL Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401421)	Mustafa USLUOĞLU Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400795)
--	---	---

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Hittit V.D. 005 053 37 32 Tic. Sic. No: 30547



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3-Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6-Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı ile Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar
- 2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)
 - 3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi
- 3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler
- 3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.9- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığına Hakkında Görüş
- 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;



BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri
- 4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.3- Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri
- 4.4- Gayrimenkullerin/Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
- 4.4.1- Teknik Özelliklerinin Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.6- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
- 4.6.1- Olumlu Faktörler
- 4.6.2- Olumsuz Faktörler
- 4.7- Genel Değerleme Yöntemleri
- 4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
- 4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
- 4.7.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
- 4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi
- 4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler
- 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.9.2- Maliyet Oluşum Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri
- 4.9.3- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri
- 4.9.4- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler, Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
4. 10- Mevcut Yapının Ekonomik Ömrü ve Mevcutta Kullanım Yeterliğine Sahip Olup Olmadığına İlişkin Görüş
- 4.11- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.12- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.13- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 4.14- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması
- 4.15- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 4.16- Taşınmazın Nihai Değeri

EKLER



BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor ZİRAAT GYO. A.Ş. nin 02.11.2020 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 02.11.2020 tarih, 2020/0264 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 10.11.2020 tarihinde, 2020/0264 rapor numarası ile tanzim edilmiş olan rapor, 01.02.2021 tarih 0264-1 rapor numarası ile revize edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO. A.Ş. nin talebi üzerine mülkiyetin tamamı ZİRAAT GYO. AŞ.' ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi 33 ada 22 parselde kayıtlı 'BAHÇELİ DÜKKAN' nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle değerinin tespit edilmesi, ayrıca bilgi amaçlı; parselin bölgeye uygun imar koşulları baz alınarak yapılacak imar tadilatı onanması halinde, plan değişikliği neticesinde oluşacak yapılaşma koşullarını göre en etkin ve verimli kullanım analizi yapılarak günümüz piyasa koşullarında değerinin belirlenmesi için 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 Erkan GÜNDOĞDU tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Hasan TAZEGÜL tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Mustafa USLUOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Erkan GÜNDOĞDU tarafından 09.11.2020 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 10.11.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; tamamı ZİRAAT GYO. AŞ. 'ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi 33 ada 22 parselde kayıtlı 'BAHÇELİ DÜKKAN' nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle değerinin tespitini ve ayrıca bilgi amaçlı; parselin bölgeye uygun imar koşulları baz alınarak yapılacak imar tadilatı onanması halinde, plan değişikliği neticesinde oluşacak yapılaşma koşullarını göre en etkin ve verimli kullanım analizi yapılarak günümüz piyasa koşullarında, UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan —Pazar Değeri'dir.

—UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek



Şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, ZİRAAT GYO. AŞ. ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 tarih ve 2020/0264 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlendirme yapılan mülklerin niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlendirilmesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

2.1- Şirketin Ünvanı 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 ve 26.12.2019 tarihinde şirketin kayıtlı sermayesini 1.000.000-TL. bedelle 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 hizmet vermektedir.



Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ankara Çankaya İlçesi, Oğuzlar Mahallesi, 1379 Sokak Ema İş merkezi No:19/5-6 adresindedir.

www.acidegerleme.com.tr

Tel: 0312 2840300-Fax:0312 2840976

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

ZİRAAT GYO. AŞ.

Adres: Sahrayı Cedit, 8-9, Atatürk Cd. No:48, 34734 Kadıköy/İstanbul

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; tamamı ZİRAAT GYO. AŞ. 'ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi 33 ada 22 parselde kayıtlı ve Ana taşınmaz niteliği 'BAHÇELİ DÜKKAN' olan taşınmazın, mevcut haliyle değerinin tespiti Ayrıca bilgi amaçlı; parselin bölgeye uygun imar koşulları baz alınarak yapılacak imar tadilatı onanması halinde, plan değişikliği neticesinde oluşacak yapılaşma koşullarını göre en etkin ve verimli kullanım analizi yapılarak günümüz piyasa koşullarında değerinin belirlenmesi için hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

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

-Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

-Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.

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

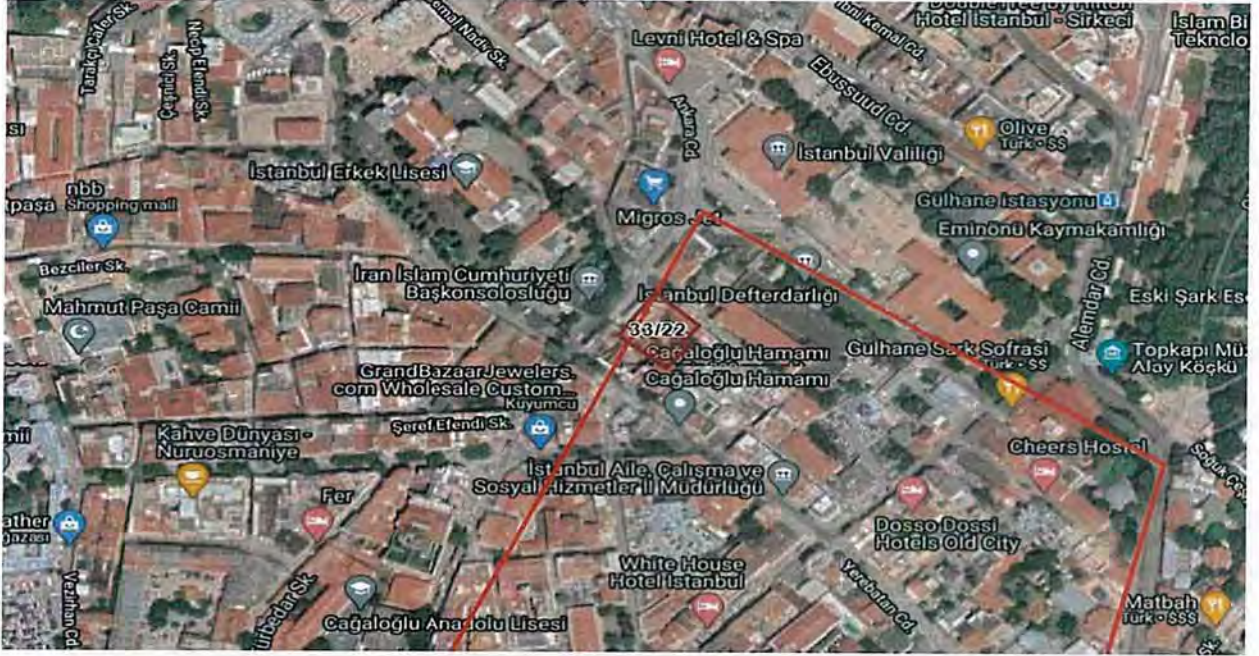
-Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

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

Konu taşınmazlar için, Şirketimiz tarafından daha önce 10.11.2020 tarih 2020/0264 nolu sayı ile rapor düzenlenmiş olunan rapor 01.02.2021 tarih 0264-1 nolu sayı ile değerlendirme raporu revize edilmiştir.



BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER



3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu, Bahçeli dükkan tapulu 33 ada 22 parselde bulunan taşınmaz; İstanbul ili, Fatih ilçesi, Alemdar Mahallesi, Ankara Caddesi üzerinde yer alan 4 dış kapı numaralı bina üzerinde yer almaktadır. Ulaşım; İstanbul ili, Fatih ilçesinin ana arterlerinden olan Cevizlibağ köprüsü Topkapı kavşağı Kuzeybatı yönünde yaklaşık 1 km ilerledikten sonra Turgut Özal caddesine girilir. Bu cadde üzerinde güneydoğu istikametinde yaklaşık 3 km ilerlendikten sonra Ordu caddesine dönlür. Bu cadde üzerinde de 1 km gidildikten sonra Yeniçeriler caddesine girilir. Cadde sonunda Ayasofya meydanından sol tarafa yerebatan sarnıcı caddesine girilir. Cadde üzerinde 400 metre gidilip sağ tarafta bulunan Ankara Caddesine girilir. Değerleme konusu taşınmaz, bu caddenin 100. metresinde sağ tarafta yer alan 4 dış kapı numaralı 'Bahçeli Dükkan' tescilli binadır. Taşınmazın bulunduğu bölge Sosyo ekonomik yönden, üst-orta düzey gelir grubunun genellikle iş merkezi ve ofis olarak tercih ettikleri yerleşim birimidir. Bölgenin teknik alt yapısı çalışmaları tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Ticari faaliyetler taşınmaza yakın konumlu yer alan ana caddeler üzerindeki binaların alt katlarında ve çarşı içlerinde yürütülmektedir. Bölge Okullara, Kamu kurumlarına, Hastanelere, yakın konumdadır. Taşınmaza yakın konumda: Beyazıt çarşısı, Sultanahmet camii, Nuruosmaniye camii, Ayasofya camii, Büyük postane İstanbul valili, Cağaloğlu kitapçılar caddesi, Gülhane parkı vb. birçok tarihi eserlerin olduğu, turistik ve ticaret yönünden son derece hareketli bir bölgedir.



3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

Gayrimenkulün Tapu Kaydı			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇESİ	FATİH	ADA	33
BUCAĞI		PARSEL	22
MAHALLESİ	ALEMDAR	ALANI (m ²)	1.286,20 m2
MEVKİİ	MAHMUDIYE	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	BAHÇELİ DÜKKAN
		BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	-
		ARSA PAYI	1/1
		BULUNDUĞU KAT	-
		BAĞIMSIZ BL NO	-
SOKAĞI	-	CİLT	1
BLOK	-	SAYFA	92
TAPU TARİHİ	10.11.2016	YEVMIYE	22871
MALİKLER	ZİRAAT GYO. AŞ. 1/1		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

02.11.2020 tarih saat: 15:00 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesine göre; Beyan: Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA AYNI SERMAYE OLARAK KONULACAKTIR.) Yev: 21404 Tarih: 24.10.2016 *Şerh: İstanbul elektrik işleri umum müdürlüğü lehine seneliği 24 liradan 5 sene müddetle kira mukavelesi Yev:2361 Tarih: 30.06.1939 *Şerh: T.E.K Genel Müdürlüğü lehine 24.12.1990 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle kira şerhi Yev:184 Tarih: 14.01.1991

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

-Tapu senedi; Değerleme konusu; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi 33 ada 22 parselde kayıtlı taşınmaz; BAHÇELİ DÜKKAN niteliklidir.



-İmar Çapı; Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi yarımada) 1. Derece Arkeolojik - Kentsel Arkeolojik - Kentsel - Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; hmaks: 9.50 (3 kat) yapılaşma şartlarına sahip, 2.Derece koruma gölgesinde, Ticaret (T2) alanında kalmaktadır. Parsel içerisinde Tescilli anıt eser bulunmaktadır. Her türlü fiziki inşai uygulama için Koruma Kurul kararı gerekmektedir. Ayrıntılı imar ve yola terk bilgileri için yazılı dilekçe ile başvurulması gerekmektedir.

-Yapı Ruhsatı Belgesi; Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde 25.11.1988 tarihli (33 ada 22 parsel) Yeni Yapı Ruhsat belgesi incelenmiştir.

-Yapı Kullanma İzin Belgesi; Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde 09.01.1990 tarihli yapı kullanma izin belgesi (33 ada 22 parsel) incelenmiştir.

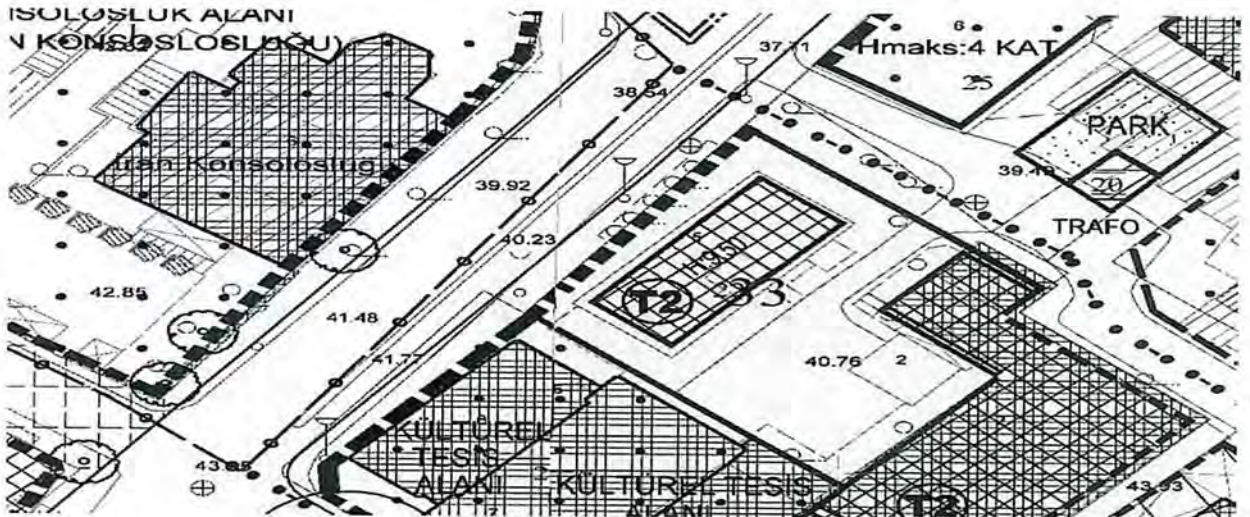
-Mimari Proje; Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde mevcut değerlendirme konusu taşınmaza ait 21.05.1986 tarihli tasdiki yapılmış olan mimari projesi incelenmiştir.

3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

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

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi yarımada) 1. Derece Arkeolojik - Kentsel Arkeolojik - Kentsel - Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; hmaks: 9.50 (3 kat) yapılaşma şartlarına sahip, 2.Derece koruma gölgesinde, Ticaret (T2) alanında kalmaktadır. Parsel içerisinde Tescilli anıt eser bulunmaktadır. Her türlü fiziki inşai uygulama için Koruma Kurul kararı gerekmektedir. 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 her hangi takyidat bulunmamaktadır.
- Konu taşınmaz onaylı mimari projesine ve ruhsatına uygun olarak inşaa edilmiştir.
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.
- Taşınmaz Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına " Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması suretiyle" 10.11.2016 tarih 22871 nolu yevmiye ile tescili yapılmış olup, son 3 yılda alım/satım konu olmamıştır.

3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar planının zemine aplike edilmesinden tespit edilmiş, taşınmaz üzerinde bulunan bina ve müstemilatına ait Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğündeki taşınmazın mevcut dosyasında 21.05.1986 tarihli tasdiki yapılmış olan mimari projesi incelenmiştir.

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

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

3.9- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden Raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına yönelik herhangi bir iptal kararının bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere, değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeki yapının cins tashihi yapılmış olup, yasallığı tamamlanmıştır. Fiili kullanım şekilli ile uyumludur. Binanın tamamı kira ve benzeri gelir elde etmek



amacıyla kullanılmakta olduğundan GYO tebliğinin 22.maddesi uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak yer yer alabileceği, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir.

İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir. Bu bağlamda Aralık ayında Çin'de başlayan COVID-19 salgını küresel ekonomiyi olumsuz yönde etkilemeye başlamıştır. Ardından oldukça hızlı bir yayılım ile tüm dünyayı etkilemiştir. Günlük hayatta yaşanan önemli kısıtlar her sektörde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Salgının toplumsal hayat, tüketici tercihleri ve diğer ekonomik değişkenler üzerinde yaratacağı etkiler önümüzdeki dönemde ekonomik hayatta belirleyici olacaktır. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir. 2008 dünya krizinden sonra kısa bir duraksama yaşayan inşaat ve gayrimenkul sektörü, 2009 yılından 2014 yılına kadar çok daha kuvvetli bir talep ile karşılaşmıştır. 2018 Ağustos kur şoku ve ardından yaşadığımız faiz şoku doğal talebi olumsuz etkileyerek sektörde duraksamaya yol açmıştır.



Ancak 2019 sonu itibarıyla talep ve beklenti faizlerdeki düşüğe ve ekonomik şartlara bağlı olarak normalleşmeye başlamıştı. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır Öte yandan 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İSTANBUL

İli





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'sını 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.

4.3- Ana Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri

Ana taşınmaz 1.286,20 m2 yüzölçümlü arsa üzerine onaylı mimari projesine göre; ayrık nizam tarzında, betonarme (3-B) yapı türünde inşa edilen yapı, 1.derece deprem bölgesinde olup, binada gözle görülen depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Değerleme konusu ana taşınmaz banka binası olarak kullanılmaktadır. Ana taşınmaz, onaylı mimari projesine göre toplam 1.452 m2 kapalı kullanım alanıdır. Binanın; 2. Bodrum katında banka kasası, depo ve arşiv bulunmakta olup, brüt 247 m2 kullanım alanına; 1. bodrum katında arşiv odası bulunmakta olup, brüt 247 m2 kullanım alanına; Zemin katında banka şubesi, servis alanı, müşteri bekleme alanı, yetkililere ait odalar ve bina girişi bulunmakta olup, brüt 247 m2 kullanım alanına; 1. normal katta; banka şubesine ait servis alanı, müşteri bekleme alanı ve yetkililere ait odalar bulunmakta olup, brüt 247 m2 kullanım alanına; 2. normal kat mevcut durumda boş olup, brüt 247 m2 kullanım alanına; 3. normal katta; mevcut durumda boş olup, brüt 217 m2 kapalı ve 30m2 teras kullanım alanı bulunmaktadır. Teras alanı taşınmazın yasal ve mevcut durum değer tespitinde dikkate alınmamıştır. Bina girişi; kuzeybatı cephesinden, mimari projesine ve mevcut duruma göre zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik boyalıdır. Değerleme konusu 'Bahçeli Dükkan' tapulu taşınmaz üzerinde bulunan binada zeminler; seramik kaplı, ıslak hacimlerde fayans kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer ünitelerde ise boyalıdır. Taşınmazların giriş kapısı demir doğrama olup, iç kapı kasaları ve kapıları monte edilmiştir. Elektrik, su ve haberleşme tesisatları mevcut ve kullanılabilir durumdadır. Binada Kalorifer tesisatı çekili, mutfak bölümüne konulan kombi ile sağlanmaktadır. Taşınmaz dahilinde kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi orta seviyededir. Mevcut durum kullanım alanının, ana proje kullanım alanı ile uyumlu olduğu görülmüştür. Bina bütün olarak kullanılmaktadır. 2.1. bodrum kat, zemin kat ve 1. Normal katta Ziraat bankası Çağaloğlu şubesi olarak bulunmaktadır. 2. Ve 3. Normal kat ise mevcut durumda boş durumdadır.

4.4- Gayrimenkullerin/Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri

Bina girişi; kuzeybatı cephesinden, mimari projesine ve mevcut duruma göre zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik boyalıdır. Değerleme konusu 'Bahçeli Dükkan' tapulu taşınmaz üzerinde bulunan binada zeminler; seramik kaplı, ıslak hacimlerde fayans kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer ünitelerde ise boyalıdır. Taşınmazların giriş kapısı demir doğrama olup, iç kapı kasaları ve kapıları monte edilmiştir. Elektrik, su ve haberleşme tesisatları mevcut ve kullanılabilir durumdadır. Binada Kalorifer tesisatı çekili, mutfak bölümüne konulan kombi ile sağlanmaktadır. Taşınmaz dahilinde kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi orta seviyededir. Mevcut durum kullanım alanının, ana proje kullanım alanı ile uyumlu olduğu görülmüştür. Bina bütün olarak kullanılmaktadır. 2.1. bodrum kat, zemin kat ve 1. Normal katta Ziraat bankası Çağaloğlu şubesi olarak bulunmaktadır. 2. Ve 3. Normal kat ise mevcut durumda boş durumdadır.

RESİMLER





AÇI KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Adres: Ceyhun Atf Kansu Caddesi 1379. Sk. 19/5-6 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312 2840975 Fax: 0312

2840976 e-mail: info@acidegerleme.com.tr

web: www.acidegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Öğuzlar Mahallesi 1379. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA

Tel: 0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Hittit V.D. 005 053 37 32 Tic. Sic. No: 305178

Sayfa 18



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Adres: Ceyhun Atf Kansu Caddesi 1379. Sk. 19/5-6 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312 2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Guziar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 305178

Sayfa 19



4.4.1- Teknik Özelliklerinin Değerlemede Baz Alınan Veriler

Ana gayrimenkulde bulunan elektrik, su ve diğer teknik donanımlar, buldukları binanın mütemmim cüzü oldukları kabulü ile yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir. Bina içinde mevcut eşyalar, makine ve teçhizatlar taşınmazın nihai değer tespitinde dikkate alınmamıştır.

4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.
- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, 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.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.6- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.6.1- Olumlu Faktörler

- + İl merkezinde Tarihi ve turistik bölgede yer alması,
- + Reklam avantajının iyi olması.
- + İskanı alınmış olması.
- + Restore edilerek yenilenmiş, bakımlı bina olması.

4.6.2- Olumsuz Faktörler

- Mevcut piyasa şartları
- Projesinden kısmen farklıdır.

4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

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

4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir



getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

— Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.7.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

—Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.

—Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

—Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

— Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, parsel üzerinde tescilli bir yapı olması, g ticari faaliyet olması, imar parseli olması nedeni ile çalışmalarda, Rapor'un 4.7 Bölümünde açıklanan **Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları), Maliyet Oluşumlar ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi kullanılmıştır.** UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen iki 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:1- (SATILIK-BİNA) REALHOUSE GAY. EMLAK (0553 711 73 25)

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Binbirdirek Mahallesi sınırları içinde, Klodfare Caddesi üzerinde, aynı imar koşullarına ve aynı yapı özelliğine sahip 347m² yüzölçümlü arsa üzerinde, taban oturumu 340m², bodrum+zemin+3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı ve 1750 m² kullanım alanlı otel yapılmaya da uygun olduğu beyan edilen binanın tamamı pazarlıklı olarak 44.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlıklı fiyatı: 44.000.000 TL*0,90= 39.600.000 TL (Arsa+Yapı birim m² değeri = ~22.629 TL/m² x 0,80 ticari şerefiyesi * 1,30 yapı şerefiyesi =~23.534- TL/m²), **Arsa Analizi: Yapı Değer:** 1750 m² x 2000 TL/m² x 0,90 = ~3.150.000 TL, **Arsa m² Brm Değer:** 39.600.000 TL -3.150.000 TL : 36.450.000 TL/ 347 m²: 105.043- TL/m² x 0,80 konum şerefiyesi* 0,40 arsa alan şerefiyesi = ~33.513 TL/m² dir.)

EMSAL2-(SATILIK-BİNA) FW FORES GAY. EMLAK (0535 640 43 20)

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda, Sultan Hamamı Caddesi üzerinde, yaklaşık 350m² yüzölçümlü arsa üzerinde, taban oturumu 340m², bodrum+zemin+4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı ve 2040m² kullanım alanlı, zemin kattı işyeri ve üst katları otel yapılmaya da uygun olduğu beyan edilen 30 yıllık binanın tamamı pazarlıklı olarak 45.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlıklı fiyatı: 45.000.000 TL*0,90= 40.500.000 TL. (Arsa+Yapı birim m² değeri = ~22.058m² x 0,80 ticari şerefiyesi * 1,25 yapı şerefiyesi =~22.058- TL/m²), (**Arsa Analizi: Yapı Değer:** 2040 m² x 1550 TL/m² x 0,75 = ~2.370.000 TL **Arsa m² Brm Değer:** 40.500.000 TL -2.370.000 TL : 38.130.000 TL/ 350 m²: 108.485 TL/m² x 0,80 konum şerefiyesi* ve 0,40 arsa alan şerefiyesi= ~34.715- TL/m² dir.)

EMSAL:3- (SATILIK-BİNA) HOLL GAY. EMLAK (0533 301 03 80)

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, aynı Mahalle sınırları içinde, ticari yoğunluğu kısmen düşük olan Molla Feneri Sokak üzerinde, 44 ada 10 parsel nolu 257,50m² yüzölçümlü arsa üzerinde, taban oturumu yaklaşık 255m², bodrum+zemin+5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı ve 2000 m² kullanım alanlı otel, dersane, şirket merkezi vs. kullanımına uygun olduğu beyan edilen 1953 yılında inşa edilen binanın tamamı pazarlıklı olarak 29.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlıklı fiyatı: 29.000.000 TL*0,90= 26.100.000 TL (Arsa+Yapı birim m² değeri = ~13.050 TL/m² x 1,10 ticari şerefiyesi * 1,20 yapı şerefiyesi * 1,30 arsa payı şerefiyesi =~22.394- TL/m²), **Arsa Analizi: Yapı Değer:** 2.000 m² x 2000 TL/m² x 0,80 = ~3.200.000 TL, **Arsa m² Brm Değer:** 26.100.000 TL -3.200.000 TL : 22.900.000 TL/ 257,50 m²: 88.932- TL/m² x 1,10 konum şerefiyesi* 0,40 arsa alan şerefiyesi = ~39.130- TL/m² dir.)

EMSAL:4- (SATILIK-BİNA) MÜLK SAHİBİ (0532 322 43 40)

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Tahtakale Mahallesi sınırları içinde, ticari yoğunluğu kısmen yüksek olan bölgede yer alan, yaklaşık 220m² yüzölçümlü arsa üzerinde, taban oturumu yaklaşık 210m², bodrum+zemin+3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı ve 1050 m² kullanım alanlı otel, dersane, şirket merkezi vs. kullanımına uygun olduğu ve aylık 150.000-TL. kira getirisi olduğu beyan edilen, 30 yaşında binanın tamamı pazarlıklı olarak 48.500.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlıklı fiyatı: 48.500.000 TL*0,90=



43.650.000 TL (Arsa+Yapı birim m2 değeri = $\sim 41.571 \text{ TL/m}^2 \times 0.70$ ticari şerefiyesi * 1,30 arsa payı şerefiyesi = $\sim 37.830 \text{ TL/m}^2$), Arsa Analizi: Yapı Değer: $1.050 \text{ m}^2 \times 1850 \text{ TL/m}^2 \times 0,80 = \sim 1.554.000 \text{ TL}$, Arsa m2 Brm Değer: $43.650.000 \text{ TL} - 1.554.000 \text{ TL} : 42.096.000 \text{ TL} / 220 \text{ m}^2 = 191.345 \text{ TL/m}^2 \times 0,70$ konum şerefiyesi * 0,40 arsa alan şerefiyesi = $\sim 53.576 \text{ TL/m}^2$ dir.) Emsal Taşınmazın Amorti Süresi = $42.096.000 \text{ TL} / 150.000 \text{ TL/ay} = 280 \text{ ay} / 12 \text{ ay} = \sim 23 \text{ Yıl}$

EMSAL:5- (KİRALIK-BİNA) ATEŞOĞLU YATIRIM (0532 276 14 81)

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı caddede, taşınmaza yakın konumda, İran konsolosluğunun yanında, taban oturumu 250m2 olan bodrum+zemim+3 normal kattan oluşan toplam 5 katlı ve 1.400 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, , otel olmaya müsait binanın tamamı pazarlıklı olarak 130.000 TL bedel ile kiralıktır. Pazarlıklı fiyatı: $130.000 \text{ TL} * 0.90 = \sim 115.000 \text{ TL}$ (Aylık Kira Çarpanı = $115.000 \text{ TL} / 1400 \text{ m}^2 * 0,90$ ticari şerefiyesi = $\sim 74 \text{ TL/m}^2 * \text{ay}$ dir.)

EMSAL:6- (KİRALIK-BİNA) KW FORES GAY. EMLAK (0535 640 43 20)

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı yapı özelliğine sahip, taban oturumu 300m2 olan bodrum+zemin+4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı ve 1800 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, binanın tamamı pazarlıklı olarak aylık 95.000 TL bedel ile kiralıktır. Pazarlıklı fiyatı: $95.000 \text{ TL} * 0.93 = \sim 90.000 \text{ TL}$ (Aylık Kira Çarpanı = $90.000 \text{ TL} / 1800 \text{ m}^2 * 1,35$ konum şerefiyesi * 1,10 alan şerefiyesi = $\sim 74,25 \text{ TL/m}^2 * \text{ay}$ dir.)

EMSAL:7- (SATILIK DÜKKAN) EMİNÖNÜ GAY. EMLAK (0544 546 73 44)

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Ankara Caddesi üzerinde 120m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, dükkan pazarlıklı olarak 21.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlıklı fiyatı: $21.000.000 \text{ TL} * 0.90 = \sim 17.500.000 \text{ TL}$ (Emsal Taşınmazın Birim m2 Değeri= $17.500.000 \text{ TL} / 120 \text{ m}^2 * 0,70$ alan şerefiyesi * 0,70 konum şerefiyesi = $\sim 71.458 \text{ TL/m}^2$ dir.)

EMSAL:8- (SATILIK DÜKKAN) EMİNÖNÜ GAY. EMLAK (0544 546 73 44)

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Fincancılar Vasıf Çınar Caddesi üzerinde, aynı yapı özelliğine sahip binanın bodrum zemin kat 70m2 + asma kat 70m2 olmak üzere toplam 140m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, asma katlı dükkan pazarlıklı olarak 13.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlıklı fiyatı: $13.000.000 \text{ TL} * 0.90 = \sim 11.700.000 \text{ TL}$ (Emsal Taşınmazın zemin katta indirgenmiş alanı: $70 \text{ m}^2 + 70 \text{ m}^2 * 1/2 = 105 \text{ m}^2$, Birim m2 Değeri= $11.700.000 \text{ TL} / 105 \text{ m}^2 * 0,80$ alan şerefiyesi * 0,70 konum şerefiyesi = $\sim 62.378 \text{ TL/m}^2$ dir.)

EMSAL:9- (SATILIK DÜKKAN) EMİNÖNÜ GAY. EMLAK (0544 546 73 44)

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, aynı yapı özelliğine sahip binanın bodrum kat 80m2 + zemin kat 80m2 + asma kat 40m2 olmak üzere toplam 200m2 kullanım alanlı ve aylık kira getirisinin de 40.000 TL/ay olduğu beyan edilen, mağaza pazarlıklı olarak 16.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlıklı fiyatı: $16.000.000 \text{ TL} * 0.90 = \sim 14.400.000 \text{ TL}$ (Emsal Taşınmazın zemin katta indirgenmiş alanı: $80 \text{ m}^2 * 1/4 + 80 \text{ m}^2 + 40 \text{ m}^2 * 1/2 = 120 \text{ m}^2$, Birim m2 Değeri= $14.400.000 \text{ TL} / 120 \text{ m}^2 * 0,75$ alan şerefiyesi * 0,70 konum şerefiyesi = $\sim 63.000 \text{ TL/m}^2$ dir.) Emsal Taşınmazın Brüt Gelire Göre Amorti Süresi= $14.400.000 \text{ TL} / 40.000 \text{ TL/ay} * = 360 \text{ Ay} / 12 = 30 \text{ Yıl}$ dir.



AÇI KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EMSAL:10- (KİRALIK DÜKKAN) REAL ESTATE (0532 291 28 58)

Değerlemeye konu taşınmaza yakın ara sokakta, 4 katlı binanın zemin katında konumlu, 200 m2 alana sahip olduğu söylenen dükkan pazarlıklı 19.000 TL bedel ile kiralıktır. Pazarlıklı Fiyatı: 19.000 TL/m²*0.93= 17.600 TL/m² Pazarlık payı. (Aylık Kira Çarpanı = 17.600-TL/200m²* 1,40 konum şerefiyesi = ~123,20-TL/m²*ay dir.)

EMSAL:11- (KİRALIK-DÜKKAN) MÜLK SAHİBİ (0532 659 19 59)

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Aşır Efendi Caddesi üzerinde ve ticari yoğunluğun kısmen düşük olan alanında, aynı yapı özelliğine sahip binanın zemin katında 200m² ve asma katında 100m² olmak üzere toplam 300 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, asma katlı dükkan pazarlıklı olarak aylık 47.000 TL +Stopaj bedel ile kiralıktır. Pazarlıklı fiyatı: 47.000 TL*0.93= ~43.000 TL (Emsal Taşınmazın zemin katta indirgenmiş alanı: 200m²+100m²*1/2 = 250m², Birim m2 Değeri= 43.000TL/250m² * 1,25 konum şerefiyesi = ~215-TL/m²*ay dir.)

EMSAL:12 - (KİRALIK-OFİS) ELİZ GAY. EMLAK (0532 540 06 00)

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, ara sokakta, aynı yapı özelliğine sahip binanın 7. Katında konumlu 110 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ofisler pazarlıklı olarak aylık toplam 9.000- TL +Stopaj bedel ile kiralıktır. Pazarlıklı fiyatı: 9.000 TL*0.95= ~8.500 TL (Aylık Kira Çarpanı = 8.500-TL/110m² * 0, 80 alan şerefiyesi * 1,25 konum şerefiyesi = ~69TL/m²*ay dir.)

EMSAL:13 - (KİRALIK-OFİS) COLDWELL GAY. EMLAK (0532 176 49 69)

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 30 yıllık binanın 4. Katında konumlu toplam 250 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ofisler pazarlıklı olarak aylık toplam 12.000- TL +Stopaj bedel ile kiralıktır. Pazarlıklı fiyatı: 12.000 TL*0.95= ~11.000 TL (Aylık Kira Çarpanı = 11.000-TL/250m²*,1.35 ,konum ve yapı şerefiyesi = ~59-TL/m²*ay dir.)

EMSAL:14- (SATILIK ARSA) RE/MAX ANALİZ (0533 590 30 30)

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, 31 ada 18 parsel nolu, aynı imar koşullarına sahip, 162 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, ekonomik ömrünü yitirmiş bina pazarlıklı 9.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık fiyatı = 9.000.000-TL* 0,90 = 8.100.000-TL. (Arsa Birim m2 Değeri : 50.000.-TL/m²*0.40 alan şerefiyesi, 1,35 konum şerefiyesi = 27.000 TL/m²)

EMSAL:15 - (SATILIK –OTEL) ND GAY. EMLAK (505 401 17 34)

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, 415m² arsa üzerinde, açık alan 200m² ve taban oturumu 215m² olan 7 katlı toplam 1500m² kullanım alanlı, 38 odalı ve 80 yatak kapasiteli olduğu beyan edilen butik otel 55.000.000-TL. bedelle satılıktır. Pazarlıklı fiyatı: 55.000.000 TL*0.90= ~49.500.000- TL (Arsa +Yapı Birim m2 Değeri = 33.000-TL/0m² * 0,70 ticari şerefiyesi * 1,40 açık alan şerefiyesi = ~32.340-TL/m²*ay dir.)

EMSAL:16 - (SATILIK –MESKEN) DOĞAN EMLAK (0553 225 64 78)

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, 25 yıllık 5 katlı binanın 2.katında, 3+1, 150m² olduğu beyan edilen 130m² olduğu düşünülen mesken vasıflı taşınmaz 3.700.000-TL. bedelle pazarlıklı satılıktır. Pazarlıklı fiyatı: 3.700.000 TL*0.90= ~3.330.000- TL (Birim m2 Değeri = 25.615-TL/m² dir.)

Adres: Ceyhun Atıf Kansu Caddesi 1379. Sk. 19/5-6 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312 2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/5-10-11-12
Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Hitit V.D. 005 053 37 32 Tic. Sic. No: 305178



EMSAL:17 - (SATILIK –TARİHİ AHŞAP EV) PROJESİ GAY. EMLAK (0553 225 64 78)

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, 190m² arsa üzerinde bodrum+zemin+2 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı ve 760m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen tadilat ihtiyacı bulunan tarihi ahşap ev vasıflı taşınmaz 12.000.000-TL. bedelle pazarlıklı satılıktır. Pazarlıklı fiyatı: 12.000.000 TL*0.90= ~10.000.000- TL (Arsa+Yapı Birim m² Değeri = **13.158-TL/m²** dir.)

4.9-1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 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 vasıflı taşınmazların konum göre arsa+yapı birim m² değeri 20.000-25.000 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 arsa+yapı piyasa birim m² değerinin 22.500-TL bedel olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

4.9.2 Maliyet Oluşumları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip emsal arsa vasıflı taşınmazların satış verisine ulaşılamamıştır. Ancak aynı koşullara sahip Emsalların arsa indirgenmesi yapıp, olumlu ve olumsuz özellikleri de göz önüne alınarak arsaların birim m² değeri 30.000-35.000-TL. bedel aralığında değiştiği belirlenmiştir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, hali hazırdaki kullanım durumu, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parselin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak arsa m² değerinin ortalama 30.000- TL/m² olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki mevcut yapı 4-B yapı sınıfına göre inşa edildiği ve yapı durum esas alınarak yıpranma payı oranı %20 olarak belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliği göre 4-B yapı sınıfının birim maliyeti 1.850-TL/m² dir.

Buna Göre Taşınmazın Değeri;

Arsa Değeri = 1286,20m² * 22.500-TL/m² = ~ 28.940.000-TL. dir

Yapı Değeri = 1452m² * 1.850-TL/m² * 0,80 = ~ 2.150.000-TL. dir.

Maliyet Oluşumları Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri = ~31.090.000-TL. dir.



4.9.3-Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri

Taşınmaz, arsa ve kargir apartman niteliğindedir. Mevcut durumda; zemin katı dükkan, diğer katları ofis olarak kullanılmaktadır. Bölgede aynı tipte olan taşınmazların arsa+yapı satış fiyatı ort. 25.000-TL/m2 değerindedir.

Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Taşınmazın Değeri : 1.452 m2*22.500-TL/m2=~32.670.000 TL .

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

Konu taşınmazın yer aldığı bölgede zemin kat dükkan 200TL/m2*ay , diğer katları ofis nitelikli taşınmazların aylık kira çarpanının 50-100.-TL/m2-ay aralığında değiştiği kanaatine varılmıştır.

Bu bilgilere göre taşınmazların değeri;

2.Bodrum kat (Depo) Aylık Kira Getirisi = 247m2*40-TL/m2-ay = ~9.880-TL. dir.

1.Bodrum kat (Depo) Aylık Kira Getirisi = 247m2*50-TL/m2-ay = ~12.350-TL. dir.

Zemin kat (dükkan) Aylık Kira Getirisi = 247m2*200-TL/m2-ay = ~49.400-TL. dir.

1.Normal kat (Ofis) Aylık Kira Getirisi = 247m2*100-TL/m2-ay = ~24.700-TL. dir.

2.Normal kat (Ofis) Aylık Kira Getirisi = 247m2*70-TL/m2-ay = ~17.290-TL. dir.

3.Normal kat (Ofis) Aylık Kira Getirisi = 207m2*55-TL/m2-ay = ~11.385-TL. dir.

Taşınmazın Toplam Yıllık Kira Getirisi = 125.005-TL/ay * 12 ay =~1.500.060-TL/yıl +Stopaj dir.
Brüt kira gelirine göre taşınmazın bir bütün halinde değeri 20 yılda amorti edebileceği düşünülürse Değeri, Buna Göre;

Gelir Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri = = 1.500.060-TL/yıl * 20 yıl = 30.000.000-TL. dir.

4.10- Mevcut Yapının Ekonomik Ömrü ve Mevcutta Kullanım Yeterliğine Sahip Olup Olmadığına İlişkin Görüş

-Konu taşınmaz hali hazırda depo olarak kullanılan yapı olup, bakımlıdır.

-Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın tadilat ihtiyacı bulunmadığı gözlenmiştir.

4.11-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

1-Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.

2-Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır.

3-Finansal olarak verimli olmalıdır.

4-Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Bölgesel analizde değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar koşullarına göre mevcut hali ile kullanılması etkin ve verimli kullanıma uygun olacağı kanaatindeyiz.



4.12-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

4.13-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında kat irtifakı / kat mülkiyeti tesis edilmemiş olması nedeniyle, bütün olarak emsal teşkil edebilecek emsal satış ve emsal kira gelirlerine ulaşıldığından değerlendirilmede piyasa değeri yaklaşımı yöntemine, maliyet oluşumlar yöntemine ve nakit akışı (gelir) yaklaşımı yöntemine yer verilmiştir. Bunun dışında hasılat paylaşımı yöntem vb farklı proje geliştirme yöntemlerine yer verilmemiştir.

4.14- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmalarında, yukarıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değerine Esas standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Raporda açıklanan **Piyasa Değeri Varsayımları (Yaklaşımları)** UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün konumu, imar durumu, parselin geometrik ve topografik özellikleri göz önünde bulundurularak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

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

Taşınmazın Nihai Değeri = (31.090.000+32.670.000TL+ 30.000.000)/3 = ~**31.255.000-TL**. bedel taktir edilmiştir.

4.15- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

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

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



DEĞERLENDİRME VE SONUÇ			
Taşınmazın Ana Özellikleri ;			
HİSSE DURUMU	: <input checked="" type="checkbox"/> TAM	<input type="checkbox"/> HİSSELİ	
TAKYİDAT DURUMU	: <input type="checkbox"/> İPOTEK	<input type="checkbox"/> HACİZ	<input type="checkbox"/> ŞERH <input checked="" type="checkbox"/> DİĞER
Değerlemede Kullanılan Yöntem			
Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) yaklaşım, Maliyet Oluşumlar ve Gelir (Varsayımları) Yöntemi kullanılmıştır.			
Eksperin Kanaati			
<input type="checkbox"/> SATILIR	<input checked="" type="checkbox"/> ALICISI AZ/ÖZEL	<input type="checkbox"/> SATIŞI ZOR	<input type="checkbox"/> SATILAMAZ

4.16- TAZINMAZIN NİHAİ DEĞERİ

Rapor konusu taşınmazın değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumları, mimari özellikleri, inşaat kalitesi, yıpranma durumları, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve Mülkiyetinin tamamı ZİRAAT GYO AŞ 'ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, İstanbul İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi 33 ada 22 parselde kayıtlı ve Ana Taşınmaz Niteliği 'Arsa ve Kargir apartman' olarak kayıtlı taşınmazın rapor tarihindeki KDV hariç toplam Yasal – Mevcut durum değeri **#31.255.000-TL (OTUZBİRMİLYONİKİYÜZELLİBEŞBİNTÜRLİRASI)** olduğuna kanaatimizi belirten bu rapor tarafımızdan düzenlenmiştir.

NOT: Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

-2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranı %18 olacağı var sayılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ		
TL	USD	EURO
31.255.000,00	~ 3.782.524,50	~ 3.202.389,36

(*) Rapor tarihi itibarıyla Merkezi Bankasının 10.11.2020 tarihi itibarıyla döviz Satış Kuru üzerinden 1,-USD = 8.2630-TL, 1,-EUR = 9.7599-TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Belirtilen fiyatlara KDV dahil değildir.



AÇI KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Bilgilerinize sunulur. 10.11.2020

Saygılarımızla

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ERKAN GÜNDOĞDU Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403224)	Hasan TAZEGÜL Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401421)	Mustafa USLUOĞLU Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400795)
--	---	---

Eki :

- Tapu Kayıt Belgeleri
- Uydu Krokisi
- Mimari Projeleri
- İmar Krokisi
- Yapı Kullanım İzin Belgesi
- SPK Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgesi