



MÜŞTERİ ADI/ADRESİ.....: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

RAPOR NO.....: 06-REV

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ ...: 06.11.2020

TALEP TARİHİ.....: 10.11.2020

DEĞERLEME TARİHİ.....: 18.12.2020

RAPOR TARİHİ.....: 21.12.2020

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi üzerinde, 473 ada, 44 parselde yer alan, 8 adet "Mesken" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve 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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: **4.325.000-TL (DÖRTMİLYONÜÇYÜZYİRMİBEŞBİN-TÜRK LİRASI)**

KDV DAHİL DEĞER.....: **4.368.250,00-TL (DÖRTMİLYONÜÇYÜZATMIŞSEKİZBİNİKİYÜZELLİ- TÜRK LİRASI)**

Niş İstanbul Residence D Blok 15 Kat No:175 Bahçelievler / İSTANBUL




Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 16 95 / Fax: 0212 441 53 37

E-mail: info@ekspertur.com.tr

Web: www.ekspertur.com.tr

EKSPERTUR GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Niş İstanbul Residence D Blok
Kat:15
Yeni Doğan Mahallesi, 34290
Yıldırımca, İstanbul

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	10.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	06.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2020
RAPOR TARİHİ VE NOSU	21.12.2020/ 06-REV
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi üzerinde, 473 ada, 44 parselde yer alan, 8 adet "Mesken" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve 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 birnedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Bayrampaşa Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmede alınan bilgilere göre, 21.11.2005 tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planında, Ticaret alanında, bitişik nizam, 6 kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu söylenmiştir. Ayrıca parselde yola terk olduğu ancak terk miktarı hakkında bilgi verilmediği ifade edilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	4.325.000,00 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Süleyman ÖKSÜM 407675 
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262 
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226 

İÇİNDEKİLER

- 1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
 - 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ
 - 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ
 - 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
 - 1.4 RAPORUN KAPSAMI
 - 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER
- 2) GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ
 - 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
 - 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ
 - 2.3 TAPU KAYDINDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?
 - 2.4 YASAL KISITLAMALAR
 - 2.5 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
- 3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ
 - 3.1 YAPI CİNSİ
 - 3.2 MEVCUT TESİSATLAR
 - 3.3 ISITMA SİSTEMLERİ
 - 3.4 YAPI NİZAMI
 - 3.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ
 - 3.6 İŞÇİLİK VE MALZEME
 - 3.7 SOSYAL DONATI ALANLARI
 - 3.8 YAPIYA AİT BİLGİLER
 - 3.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

- 4) İMAR VE PROJE BİLGİLERİ
 - 4.1 İMAR BİLGİLERİ
 - 4.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ
- 5) MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR
- 6) ANAGAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ
- 7) BAĞIMSIZBÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ
- 8) GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ
 - 8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ
 - 8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU
 - 8.3. ÇEVRESEL ÖZELLİKLER
- 9) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER
 - 9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ
 - 9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ
 - 9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ
 - 9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER
- 10) DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ
 - 10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ
 - 10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI
 - 10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ
 - 10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI
 - 10.2. MALİYET YÖNTEMİ
 - 10.2.1. YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)
 - 10.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERLEMESİ – PİYASADEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)
 - 10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ
 - 10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI / BRÜT KİRA ÇARPANI
 - 10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ / YILLIK KİRA BEDELİ

10.3.3. YÖNTEM ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

10.4.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

11) EKSPERİN KANAATI

12) FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

13) DEĞERLEME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

14) EKLER

- RESİMLER
- İMAR PLANI
- PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
- ENERJİ KİMLİK BELGELERİ
- TAPU KAYITLARI

1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ	Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye : 300.000-TL Ticaret sicil : 569458/0 Telefon : 0212 441 68 95 e-posta/Web : info@ekspertur.com.tr / www.ekspertur.com.tr Adres : Çobançeşme Mahallesi Sanayi Caddesi no: 44 Nish İstanbul Residance D Blok no:175 Bahçelievler İSTANBUL
--	---

1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Bayrampaşa/İstanbul Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak 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 ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir. Sermayesi : 3.520.215.000.-TL. Halka Açıklık : - Telefon : +90 216 369 77 72-73 e-posta : info@ziraatgyo.com.tr
---	--

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi üzerinde, 473 ada, 44 parselde yer alan, 8 adet mesken piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
--	---

1.4. RAPORUN KAPSAMI	İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.
-----------------------------	--

1.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.
--	--

2.1. GAYRİMENKULUN TAPU KAYDI					
İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	EK LİSTE-1
İLÇESİ	BAYRAMPAŞA	ADA	473	BLOK NO	EK LİSTE-1
TAŞINMAZ KİMLİK NO	EK LİSTE-1	PARSEL	44	KAT NO.	EK LİSTE-1
MAHALLESİ	TOPÇULAR	ALANI (m ²)	379	B.B. NO.	EK LİSTE-1
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	7 KATLI BETONARME BİNA		
SOKAĞI	-	CİLT	112	SAYFA	EK LİSTE-1
MEVKİİ	-	MALİKLER	EK LİSTE-1		
<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER()		

EK LİSTE-1

BB No	Kat	Sayfa	B.B Niteliği	Taşınmaz Kimlik No	Arsa Payı	Tescil Tarihi	Yevmiye	Malik
2	2.NORMAL	11074	MESKEN	97420861	16/379	14.07.2020	8726	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V
3	2.NORMAL	11075	MESKEN	97420862	16/379	14.07.2020	8726	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V
4	3.NORMAL	11076	MESKEN	97420863	16/379	14.07.2020	8726	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V
5	3.NORMAL	11077	MESKEN	97420864	16/379	14.07.2020	8726	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V
6	4.NORMAL	11078	MESKEN	97420865	16/379	14.07.2020	8726	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V
7	4.NORMAL	11079	MESKEN	97420866	16/379	14.07.2020	8726	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V
8	5.NORMAL	11080	MESKEN	97420867	16/379	14.07.2020	8726	ZİRAAT GAYRİMENKUL

								YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V
9	5.NORMAL	11081	MESKEN	97420868	16/379	14.07.2020	8726	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V

2.2. GAYRİMENKULUN ADRESİ	İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Yenidoğan Mah., Abdi İpekçi Cad. No: 10, Daire No: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 İSTANBUL
----------------------------------	---

2.3. TAPU KAYDINDA SON ÜÇ YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: En son 14.07.2020 tarihinde edinme sebebi değişikliği yapılmıştır. <input type="checkbox"/> Hayır:
---	---

2.4. YASAL KISITLAMALAR (Şerh, İrtifak hakkı, Rehinler, Beyanlar v.s.)	
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 numaralı bağımsız bölümler için 13.11.2020 tarihi itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülkler üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.	
İPOTEK	--
HACİZ	--
DİĞER ŞERHLER	--
BEYANLAR	-18.10.2017 tarih 12367 yevmiyeli Yönetim Planı : 12/10/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) beyanı bulunmaktadır. *Ayrıca 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 numaralı bağımsız bölümler için ek olarak -01.06.2020 tarih 6114 yevmiyeli Diğer (Konusu: -T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.01/06/2020 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan işbu taşınmazın tamamının ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır.) Tarih: 01/06/2020 Sayı: -(Şablon: Diğer) Malik: TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. beyanı bulunmaktadır.
AÇIKLAMA	Ekler kısmına tapu kayıtları eklenmiştir.

2.5. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri Mesken'dir. Değerleme tarihi itibariyle de fiili kullanım şekli Mesken'dir. Bu haliyle Mesken vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

2.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir satış vaadi sözleşmesi bulunmamaktadır.

3. FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLER**3.1. YAPI CİNSİ**

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

3.2. MEVCUT TESİSAT

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	---	----------------------------------	--	---	--

3.3. ISITMA SİSTEMİ

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	---	-------------------------------	---------------------------------------	---

3.4. YAPI NİZAMI

<input checked="" type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
---	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

3.5. GAYRİMENKULUN TÜRÜ

<input checked="" type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input checked="" type="checkbox"/> Dükkan	<input type="checkbox"/> Diğer
---	--------------------------------	------------------------------------	--	--------------------------------

3.6. İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------	-----------------------------------

3.7. SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTO PARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTO PARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
---	--	--------------------------------------	--------------------------------	--

3.8. YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3-B	31	7 Kat	9	1. Derece

3.9. ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Konu taşınmazın çevresinde benzer nitelikte ticari-konut nitelikli yapılaşmalar yer almaktadır. Daire nitelikli bağımsız bölümlerin kısmen şehir manzarası bulunmaktadır.	Konu taşınmaz yamuk şekline yakın formda olup, Abdi İpekçi caddesine cephesi ~12m., derinliği ~32m. uzunluktadır.	-	Konu taşınmaz az eğimli arazi yapısındadır.

4. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ**4.1. İMAR DURUMU**

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	21.11.2005
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Bayrampaşa Belediye Başkanlığı	YÜKSEKLİK (H)	6 Kat
TAKS	--	EMSAL	-
KAKS	--	İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	- - -	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
LEJANT	Ticaret Alanı		

PARSELİN TERKLERİ	-
KISITLAMALAR,	Bayrampaşa Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmede alınan bilgilere göre, 21.11.2005 tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planında, Ticaret alanında, bitişik nizam, 6 kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu söylenmiştir. Ayrıca parselde yola terk olduğu ancak terk miktarı hakkında bilgi verilmediği ifade edilmiştir.

4.2. RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	
ONAYLI PROJE TARİH VE NO	31.12.1986 86/12594
RUHSAT TARİH VE NO	13.07.1987 Cilt: 15 Sayfa: 19 (KAT İLAVESİ YAPI RUHSATI)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	24.11.1989 89/10387 (YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ) 26.12.2018 A731J4NS (YAPI KAYIT BELGESİ)
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	EVET
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Yerinde yapılan incelemede konu mülklerin projesine uygun inşa edildiği görülmüştür.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Bayrampaşa Belediyesi Kent Rehberi sisteminde yer alan görüntü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	-
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Ana gayrimenkulde 24.11.1989 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlendiği görülmüştür.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	21.12.2020 tarih M293420064CC1 numaralı sertifikası vardır.

5. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR
Konu mülkler projesine uygun inşa edilmiştir. Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede 13.07.1987 tarih Cilt: 15, Sayfa: 19 sayılı kat ilavesi yapı ruhsatı, 10.04.1978 tarihli 978/8-22sayılı bodrum, zemin, 5 normal katlı yapı için verilmiş yapı kullanma izin kağıdı, 24.11.1989 tarih 89/10387 sayılı bodrum, zemin, 5 normal kat için ön ve arka cephede yer alan daireler için verilen yapı kullanma izin belgesi, zemin katta 1 nolu bağımsız bölüm 26.12.2018 tarihli A731J4NS belge numaralı 379m2 arsa üzeri 1075m2 alan için verilmiş (Konut+Ticari) yapı kayıt belgesi görülmüştür. 15.03.1978 tarihli belgede 29.04.1977 tarih 977/11-9 sayılı ruhsatı olduğu belirtilmiştir.

6. GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ (BİNA-TARLA-ARSA)
Ekspertizi yapılan konu mülklerin bulunduğu ana gayrimenkul İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Abdi İpekçi Caddesi üzerinde konumlu 473 ada, 44 parsel nolu arsa üzerinde konumlu betonarme binadır. Ana gayrimenkul Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 31.12.1986 tarih 86/12594 numaralı mimari projesine göre bodrum, zemin 5 normal kattan oluşmaktadır. Ana gayrimenkulde projesine göre bodrum katta bodrum, zemin, 1. normal katla bağlantılı işyerine ait eklenti bulunmaktadır. Zemin katta bodrum, zemin, 1. normal katla bağlantılı 1 adet işyeri, 1. normal katta bodrum, zemin, 1 normal kat ile bağlantılı işyerine ait eklenti, 2, 3, 4, 5 nolu normal katlarda 2'şer adet mesken olmak üzere ana gayrimenkulde na gayrimenkulde toplam 9 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. Bina girişi Abdi İpekçi caddesinde tarafında zemin katta, Numunebağı caddesi tarafında 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Abdi İpekçi caddesi tarafından zemin kattan sağlanan girişte 2, 3, 4, 5 nolu normal katlarda sırasıyla 2, 4, 6, 8 numaralı bağımsız bölümler, Numunebağı caddesi tarafından bodrum kattan sağlanan girişte 2, 3, 4, 5 nolu normal katlarda sırasıyla 3, 5, 7, 9 numaralı bağımsız bölümler bulunmaktadır. Dış cephe sıva üzeri boyalıdır. Bina giriş kapıları alüminyum doğrama camlı kapı, merdivenler dökme mozaik, yerler kısmen dökme mozaik, kısmen seramik kaplıdır. Ana gayrimenkulde asansör bulunmamaktadır.

7. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ

2, 4, 6, 8 numaralı bağımsız bölümler sırasıyla 2. 3. 4. 5. normal katlarda yer almaktadır, konu mülklere giriş Abdi İpekçi caddesi tarafından zemin kattan sağlanmaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 31.12.1986 tarih 86/12594 numaralı mimari projesine göre 3 oda, salon, mutfak, banyo, wc, balkon, koridor ve antre düzeninde brüt 99m² alana sahiptir. Daire giriş kapıları ahşap kapı, iç kapılar ahşap doğrama kapıdır. Pencereler pvc doğramadır. Yerler kısmen seramik, kısmen parke kaplamadır. Duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Mutfakta ahşap doğrama dolaplar ve tezgah bulunmaktadır. Banyoda yer ve duvarlar seramik kaplı olup duş yeri, lavabo bulunmaktadır.

3 numaralı bağımsız bölüm 2. normal katta yer almaktadır, giriş Numunebağı caddesi tarafından 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 31.12.1986 tarih 86/12594 numaralı mimari projesine göre 2 oda, salon, mutfak, banyo, wc, 2 balkon, koridor ve antre düzeninde brüt 104m² alana sahiptir. Daire giriş kapısı ahşap kapı, iç kapılar ahşap doğrama kapıdır. Pencereler pvc doğramadır. Yerler kısmen seramik, kısmen parke kaplamadır. Duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Mutfakta ahşap doğrama dolaplar ve tezgah bulunmaktadır. Banyoda yer ve duvarlar seramik kaplı olup duş yeri, lavabo bulunmaktadır.

5, 7, 9 numaralı bağımsız bölümler sırasıyla 3. 4. 5. normal katlarda yer almaktadır, konu mülklere giriş Numunebağı caddesi tarafından 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 31.12.1986 tarih 86/12594 numaralı mimari projesine göre 3 oda, salon, mutfak, banyo, wc, 2 balkon, koridor ve antre düzeninde brüt 121m² alana sahiptir. Daire giriş kapıları ahşap kapı, iç kapılar ahşap doğrama kapıdır. Pencereler pvc doğramadır. Yerler kısmen seramik, kısmen parke, kısmen halıfllek kaplamadır. Duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Mutfakta ahşap doğrama dolaplar ve tezgah bulunmaktadır. Banyoda yer ve duvarlar seramik kaplı olup duş yeri, lavabo bulunmaktadır.

8. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU (Yakın Çevre, Ulaşımı ve Çevre Yapılaşma Bilgileri)

Ekspertizi yapılan konu mülkler İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, Abdi İpekçi caddesi üzerinde yer alan 473 ada, 44 parsel nolu arsa üzerinde yer alan betonarme binada konumlanmıştır. Konu

mülklere ulaşım için, Bayrampaşa Belediye Başkanlığı batısındaki Abdi İpekçi caddesinde kuzey yönde 150m ilerledikten sonra sağda konumlu bina girişi ve banka girişi ile konu mülklere ulaşılır.

Yakın çevresinde benzer nitelikte 5-6 katlı konut ve işyeri nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülklere ulaşım özel araçlar ve Bayrampaşa Yenidoğan istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülkler (E: 41.036005 B: 28.912126) koordinatlarında yer almaktadır.

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkent Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdürmüştür. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Bayrampaşa ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Bayrampaşa, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın bir ilçesidir. Bayrampaşa İlçesi, kuzeyden Sultangazi, doğudan Eyüpsultan, batıdan Esenler ve güneyden Fatih ve Zeytinburnu ilçeleri ile çevrilidir.

11 mahalleden oluşan Bayrampaşa İlçesinin nüfusu, İlçe Resmî verilerine göre 274.735 kişi olarak tespit edilmiştir.

1927'de Bulgaristan'ın Filibe şehrinden göç eden ve yöreye ilk yerleşen göçmen grubuna tarım için ayrılan bölgede bağcılık yapılmış, sağmal inekler yetiştirilmek üzere Velibey (Demirkapı), Ferhatpaşa ve Cicoz adlı çiftlikler kurulmuştur. İstanbul halkının 1950'lere kadar mesire yeri olan ve gelenlerin istedikleri kadar üzüm yedikleri, ancak dışarıya çıkartamadıkları meşhur Numunebağları, Abdi İpekçi Caddesi ile O-1 Karayolu arasındaydı. (Anılan bağlardan geriye "Numunebağ Caddesi" adı kalmıştır.) Bugünkü Bayrampaşa'nın ilk

çekirdeğini oluşturan ve 1954'te köy statüsüne getirilen Sağmalcılar, Rami Bucağı sınırları içindeydi ve Maltepe Askeri Kışlası nedeniyle "Kışla Arkası" olarak da anılıyordu.

1927'den itibaren gruplar halinde Bulgaristan ve Yugoslavya'dan gelen göçmenlere ilaveten 1955'te İstanbul'un iki büyük caddesi olan Vatan ve Millet Caddeleri yapılırken evleri istimlake uğrayan vatandaşların çoğunun Sağmalcılar Köyü'ne yerleşmesi, nüfusun artışına neden oldu. Ayrıca, 1950'den itibaren bölgede yapılan fabrikalar, ilçeyi sanayi bölgesi haline getirdi.

Sağmalcılar Köyü 1960'ta belediye oldu. Mimar Sinan tarafından İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak amacıyla döşenen ve o sırada hala faal durumda bulunan su kanallarına, inşa edilen binaların atık su ve tuvalet tesisatlarının yanlış bağlanması ve bu su kanallarına bağlı çeşme sularının bölge halkı tarafından kullanılması sonucunda semtte kolera salgını çıktı. Salgın çok kişinin hayatına mal oldu. Sağmalcılar adını zihinlere kolera sözcüğüyle birlikte yerleştiği düşünülerek ve IV. Murad'ın sadrazamlarından Bayram Paşa'nın burada bir çiftlik sahibi olmasından esinlenilerek Sağmalcılar adı Bayrampaşa olarak değiştirildi.

Eyüp İlçesi'nin bir semti olarak gelişmesini sürdüren Bayrampaşa Mayıs 1990 tarihinde ilçe statüsüne yükseltildi. Böylece Eyüp Belediyesi'nden ayrılarak müstakil belediye teşkilatına kavuşturuldu. Bayrampaşa, cadde ve sokakları ile oldukça planlı bir şehir görünümündedir. Semt merkezi Orta, Vatan ve Yenidoğan Mahallelerini içine almaktadır. Diğer mahalleleri: Altıntepsi, Cevatpaşa, İsmetpaşa, Kartaltepe, Kocatepe, Terazidere, Yıldırım ve Muratpaşa'dır.

Büyük İstanbul Otogarı, sebze hali, metro merkezi, otobüs terminali, PTT santrali, Bayrampaşa Devlet Hastanesi, Sağlık Ocağı ve Dispanseri başlıca kamu kuruluşlarıdır. Kızılay, Türk Hava Kurumu, Bayrampaşa Vakfı, Sosyal Doku Vakfı, Anadolu Gençlik Derneği, Göz Nuru Vakfı ilçedeki sosyal yardım kuruluşlarıdır. İlçede 2 adet anaokulu, 15 adet ilkokul, 14 adet ortaokul, 13 adet lise dengi okul, çok sayıda özel öğretim kurumu ve çeşitli üniversitelerin fakülteleri bulunmaktadır. Cami sayısı 30'u aşmıştır. Bunlardan Bayrampaşa Merkez Camii, belediye başkanlığı binası karşısındadır. Osmanlı klasik mimarisinin izlerini taşımaktadır. Kubbe ve şerefeleri Edirne Selimiye Camii'nin tarzını andırır. Caminin alanı 860 m²'yi bulmaktadır. 2 stadyum ve 4 kapalı spor salonu ve içinde 2 adet yüzme havuzu bulunan Hidayet Türkoğlu spor merkezi Bayrampaşa'nın önemli spor tesisleridir. Semt folkloru çeşitlilikler göstermektedir. Ülkemizin her yöresinden ve yurt dışından gelen insanlar, geldikleri bölgenin ve ilin farklı oyun, türkü ve geleneklerini getirmişlerdir. Bulgaristan'dan gelen göçmenlerin kurdukları Balkan Oyunları, Folklor Derneği ilçe folkloruna canlılık kazandırmaktadır.

Tarihi eserler bakımından önemli bir yeri olan Maltepe Askeri Hastanesi, 1827'de yaptırılmıştır. Bina dört cephelidir. Orta yerinde büyük bir avlusu vardır. Ön cephesi tek, öteki yönleri ikişer katlıdır. Tavanları yüksek, odaları ve koğuşları geniştir. Giriş kapısı Türk-rokoko tarzında mermerden inşa edilmiştir. Nizamiye Kapısının üzerinde Haşim imzalı "Tuğra-i Hümayun" ve çok uzaktan okunabilen besmele ile "Fih-i Şifa-ün'lin nas" ayetini içeren altın suyu ile celi yazı, altında ve kapının iki tarafında Yesarizade Mustafa İzzet Efendi'nin yeşile boyanmış ta'lik yazısı ile "Çaresaz-ı derdimendan Hazret-i Mahmüd Han" (Dertlerin dermanı olan sultan 2. Mahmud) dizesi ile başlayan ve "Cism-i Han Mahmud ola asattan daim masun (Tanrı Sultan Mahmud'u daima kötülüklerden korusun) dizesi ile sona eren 32 beyitlik bir kitabe bulunmaktadır. 1922'de lağvedilen hastane bir müddet askeri okul ve daha sonra kışla haline getirilerek 66. Tümen'in karargahı olarak kullanılmıştır. Bugün Çevik Kuvvet Şube Müdürlüğü'ne hizmet binası olarak ayrılmıştır. I. Süleyman'ın (Kanuni) emriyle Koca Sinan tarafından yapılan su terazilerinden ve su maslaklarından pek az iz kalmıştır. Belediye Parkı'ndaki Atatürk Anıtı ilçede yeni anıtlardır. Bayrampaşa'da bulunan kapalı ceza ve tevkifevinin yapımına 1955'te başlanmış, 1968'de tamamlanarak hizmete sokulmuştur. Sultanahmet Ceza ve Tevkifevi buraya taşınmıştır. 120.000 m²'lik bir alanı kaplamaktadır. 30.000 m²'lik bölümü hücre kısmına ayrılmıştır. Kadın ve çocuk koğuşları ayrıdır. Bünyesinde 100 yataklı bir hastane vardır. Bayrampaşa Cezaevi 2009 yılında Silivri'ye taşınmış ve cezaevi kapatılmıştır.

8.3.ÇEVRESEL ÖZELLİKLER					
Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı		Kırsal
		X			
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası		% 25'in altında
	x				
Gelişme	Hızlı		Sabit		Yavaş
	X				
Arz/Talep	Arz az		Dengeli		Arz fazla
			X		
Mülk değeri	Artıyor		Sabit		Azalıyor
			X		
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası		6 aydan fazla
	X				
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı		
			X		
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100	
				X	
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100	
			x		

9. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), geçen yıla ilişkin üretim yöntemiyle hesaplanan gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYH) sonuçlarına göre, Türkiye ekonomisi 2019'da yüzde 0.9, geçen yılın son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşti. Türkiye ekonomisi 2019 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 6 büyürken, bu büyüme son 7 çeyreğin en hızlı büyümesi olarak gerçekleşti. Böylece Türkiye ekonomisi son çeyrek verilerine göre dünyanın en hızlı büyüyen ikinci ekonomisi oldu.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak 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 3.3 arttı. İnşaat sektörü yüzde 8.6, mesleki idari ve destek hizmeti faaliyetleri ise 1.8 azaldı. Kişi başına GSYH değeri, 2019'da cari fiyatlarla 51 bin 834 lira (9 bin 127 dolar) olarak hesaplandı. Bu değer, 2018'de 45 bin 463 lira (9 bin 632 dolar) olarak belirlenmişti.

Hane halkı nihai tüketim harcamaları 2019'da bir önceki yıl zincirlemiş hacim endeksine göre yüzde 0.7 arttı ve GSYH içindeki payı yüzde 57.4 oldu. Hane halkı nihai tüketim harcamaları, geçen yılın dördüncü çeyreğinde 2018'in aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak yüzde 6.8 yükseldi. Devletin nihai tüketim harcamaları yüzde 2.7 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu yüzde 0.6 azaldı. Geçen yıl, 2018'in zincirlenmiş hacim endeksine göre mal ve hizmet ihracatı yüzde 6.4 yükselirken, ithalat yüzde 3.6 düştü. Mal ve hizmet ihracatı, 2019'un dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise zincirleme hacim endeksi olarak yüzde 4.4, ithalatı da yüzde 29.3 yükseldi. İş gücü ödemeleri 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 19.9, net işletme artışı/karma gelir yüzde 11.5 yükseldi. İş gücü ödemeleri geçen yılın dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19.5, net işletme artışı/karma gelir yüzde 16.7 artış kaydetti. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla gayrisafi katma değer içerisindeki payı 2018'nin aynı çeyreğinde yüzde 33.8 iken bu oran geçen yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 35.1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise yüzde 48.7'den yüzde 47'ye düştü.

Konjonktürel politik hareketlerin takip edildiği ve jeopolitik risklerin gündemden düşmediği bir yılın daha sonuna yaklaşıırken, ülkeler arası siyasi çatışmaların temelinde yatan ekonomik sisteme hakim olma isteği ve bu paralelde oluşan "ticaret savaşı" gelişmeleri, 2019'da piyasaları ve ekonomik kararları etkileyen temel konu oldu.

Brexit gelişmelerinin de yakından takip edildiği 2019'da, Avrupa ekonomisinde istenen toparlanmanın yakalanmaması, İtalya, İspanya ve İngiltere'de siyasi belirsizliklerin oluşması küresel ekonomiye dair yavaşlama kaygılarının artmasını tetikledi.

Gelişmeler çerçevesinde ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) gibi önde gelen merkez bankalarının ekonomiyi desteklemek amacıyla para politikalarında yeniden gevşemeye dönmesi ekonomiye ilişkin risklerin azalmasını sağladı.

Tüm bunlar doğrultusunda 2019 yılı globalleşmenin getirdiği domino etkisi ile tüm ülkelerde olduğu gibi Türkiye ekonomisinde de iç gelişmelerden çok dış gelişmelerin öne çıktığı bir yıl oldu.

Yurt dışındaki riskler ve iç gelişmeler çerçevesinde, ekonomi yönetimi yıl genelinde gerek açıkladığı tedbirlerle gerekse hayata geçirdiği reformlarla ekonomide sert savrulmaların önüne geçti. Böylece 2019, Türkiye'de enflasyonun yüzde 20'lerden tek haneye gerilediği, daralma döneminden tekrar büyümeye geçildiği, ihracatta rekorların kırıldığı ve rekor cari fazlaların görüldüğü bir yıl oldu.

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de ocak ayında yüzde 20,35 düzeyinde gerçekleşen enflasyon, kademeli bir şekilde düşüşe geçerek ekimde yüzde 8,55'e kadar geriledi. Kasımda yüzde 10,56 ile yeniden çift haneye çıkan enflasyonun, yılı Yeni Ekonomi Programı'nın (YEP) hedefi olan yüzde 12'ye yakın bir seviyede tamamlayacağı öngörülüyor.

Büyüme tarafında yıl içinde dengelenme sürecinden dönüşüm sürecine geçildiği görüldü. Bu anlamda geçen yılı yüzde 2,6 büyümeyle tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,3 ve ikinci çeyreğinde yüzde 1,6 daraldı. Üçüncü çeyrekte beklentileri aşarak yüzde 0,9 büyüyen ekonominin, YEP hedefleri doğrultusunda 2019'u yüzde 0,5'lik Gayrisafi Yurt içi Hasıla artışıyla tamamlaması bekleniyor.

Geçen yıl 27,6 milyar dolarla son 9 yılın en düşük seviyesinde gerçekleşen cari açığın, 2019'da kademeli iyileştiği ve artıya geçtiği görüldü. Türkiye, son 12 aylık cari dengede haziranda yaklaşık 17 yılın ardından ilk kez fazla verdi. "Türkiye'nin yumuşak karnı" olarak nitelendirilen ödemeler dengesinde elde edilen başarının 2020'de de sürdürülmesi yönünde kararlı bir duruş sergileyen ekonomi yönetiminin, cari açığın milli gelir içindeki payı için 2020 hedefi yüzde 1,2 düzeyinde bulunuyor.

Bu yıl ekonomik göstergelerde YEP'te belirtilen hedeflere yakın bir tablonun oluşması dikkati çekerken, bu durum söz konusu programda 2020 için çizilen çerçeveye dair güveni de artırdı.

YEP'te enflasyon hedefleri, 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla yüzde 12, yüzde 8,5, yüzde 6 ve yüzde 4,9 düzeyinde bulunuyor. Programda işsizlik oranının 2019'da yüzde 12,9, 2020'de yüzde 11,8, 2021'de yüzde 10,6 ve 2022'de yüzde 9,8 olması hedefleniyor. Büyüme hedefleri ise 2019 için yüzde 0,5, sonraki 3 yıl için yüzde 5'er olarak yer alıyor.

Bu yıl Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) son 4 toplantıda toplam 1200 baz puanlık faiz indirimi yaparken, politika faizi yıl başında bulunduğu yüzde 24 seviyesinden yüzde 12'ye inmiş oldu.

Sadece faiz indirimleri ile değil, repo ve swap ihaleleri, zorunlu karşılık düzenlemeleri ve sözleşme yönlendirmeleri ile öne çıkan TCMB'nin, finansal piyasalarda sağladığı istikrar ile ekonomiye çok önemli bir şekilde destek sağladığı görüldü.

Bu kapsamda TCMB'nin 2019'daki seri faiz indirimlerine gelecek yıl ara vereceği ve bekle-gör politikasını benimseyebileceği konuşulsa da, ekonomistler 2020'de politika faizinde 150-300 baz puan daha azaltım bekliyor. Böylece piyasalarda politika faizinin 2020'de yüzde 9,0 ila yüzde 10,5 arasında şekilleneceği öngörülüyor.

TCMB'nin reel sektör, finansal sektör ve profesyonellerle geniş kapsamlı olarak gerçekleştirdiği aralık ayı beklenti anketine bakıldığında ise 2019 sonunda enflasyonun yüzde 11,62 düzeyinde gerçekleşeceği, ekonominin de yüzde 0,4 büyüyeceği öngörülüyor.

Söz konusu ankette 12 ay sonrasına yönelik enflasyonun yüzde 10,07, büyümenin yüzde 3,2 ve politika faizinin yüzde 10,60 düzeyinde gerçekleşeceği öngörülüyor.

Uluslararası kurumların Türkiye ekonomisine yönelik tahminlerine bakıldığında, yıl içinde çeşitli revizyonların gündeme gelmesi dikkati çekti. Bu açıdan özellikle 2019'de ekonominin sert daralacağını bekleyen uluslararası kurumların yılsonuna yaklaştıkça bu öngörülerini büyüme yönünde güncelledikleri

görülmüyor. Bu da ekonomiye yönelik tahminlerde son birkaç yıldır önemli revizyonlarla gündeme gelen kurumların 2020 beklentilerine temkinli yaklaşımı beraberinde getiriyor.

Bu kapsamda, nisan ayında açıkladığı raporda 2019'da Türkiye ekonomisinin yüzde 2,5 daralacağı beklentisine yer veren Uluslararası Para Fonu (IMF), bu beklentisini eylülde yüzde 0,25 büyüme yönünde değiştirdi. Aynı dönemde IMF, Türkiye ekonomisine yönelik 2020 büyüme beklentisi ise yüzde 2,5'ten yüzde 3'e revize etti.

IMF, nisan raporunda belirlediği Türkiye ekonomisine yönelik enflasyon beklentisini Ekim'de 2019 için yüzde 17,5'ten yüzde 15,7'ye, 2020 için ise yüzde 14,1'den yüzde 12,6'ya çekti.

Dünya Bankası da 2019'da Türkiye'ye yönelik büyüme tahminini ocak ayında açıkladığı raporda yüzde 1,6 olarak belirlerken, bu rakamı yıl içinde yüzde eksi 1,0'e revize etmişti. Banka ekim ayında ise Türkiye'de milli gelirin 2019'da değişiklik göstermeyeceği, dolayısıyla büyümenin yüzde 0 düzeyinde gerçekleşeceği öngörüsünde bulundu. Dünya Bankası'nın Türkiye ekonomisine yönelik 2020 beklentisi yüzde 3 düzeyinde bulunuyor.

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) ise yılbaşında 2019 için Türkiye ekonomisine yönelik yüzde eksi 1,8 olan daralma beklentisini mayısta yüzde eksi 2,6'ya revize etmiş, eylülde bu rakamı yüzde eksi 0,3 olarak öngörmüştü. Örgüt kasımda, Türkiye ekonomisinin bu yılı yüzde 0,3 büyümeye kapatacağı beklentisini duyurmuştu. OECD, 2020 için Türkiye ekonomisine yönelik beklentisini ise yüzde 3 düzeyinde belirledi.

Bu göstergelerin yanı sıra 2020 yılının başında Çin'in Wuhan kentinde başlayan corona virüs salgını tüm dünyada büyük bir panik oluşturdu. Türkiye sınırlarını aşip ülkeyi de etkisi altına alan bu salgının ekonomik etkileri de belirginleşmeye başladı. Corona virüsü birçok ülkeyi etkilediği gibi Türkiye için de olumlu ve olumsuz etkileri olacağını söyleyebiliriz.

Corona virüsü salgını sonucunda petrolde meydana gelen ciddi düşüş tüm dünya piyasasını alt üst etti. Enerji fiyatlarında meydana gelen bu düşüş enflasyon açısından olumlu olabilir. Ayrıca Türkiye enerjide dışa bağımlı olduğu için bu durum bizim açımızdan olumlu gözüküyor.

FED'in geçtiğimiz sene faizlerde yaptığı artış Türkiye'yi oldukça olumsuz etkilemişti. Fakat corona virüsü sonrası ABD Merkez Bankası faizlerde indirmeye gitti. Döviz borcu olan bir ülke olarak faizlerdeki bu gelişme bizim açımızdan olumlu etkileri olacağını düşünüyoruz.

Bunun yanı sıra Tüm dünyada hayatı durma noktasına getiren bu kriz sonucu birçok ülkede sokağa çıkma yasağı ilan edilmesi ve birçok ülkede sokağa çıkma yasağı olmasa da evden çalışma modeline dönülmesi ve sanayi üretime ara vermiş durumdadır. Aynı şekilde Ülkemizde de sorunlu olmadıkça sokağa çıkılmaması yönünde yapılan uyarılar doğrultusunda birçok sanayi tesisinde üretime ara verildi. Bankalar ve hizmet sektöründe ise mümkün olduğunca az kişi ile çalışılmaya ve mümkün oldukça evden çalışmaya dönülmüş durumdadır. Ekonomiye olan etkileri ileride ortaya çıkacaktır.

Gayrimenkul sektörü

Gayrimenkul piyasasının Sosyo-ekonomik alanlardaki gelişme ve dalgalanmalardan doğrudan etkilendiği bilinmektedir. 2007 yılı sonunda dünyada yaşanan mortgage krizi nedeniyle inşaat ve gayrimenkul piyasasının, uluslararası ve ulusal düzeyde bir durgunluk dönemine girdiği anlaşılmaktadır. Kısmen etkileri azalmış olan küresel ekonomik krize bağlı durgunluk, gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemekte, emlak satışlarının ve fiyatların azda olsa bir düşüş içinde olduğu gözlenmektedir. Ancak 2010 yılı başından itibaren gayrimenkul piyasasında az da olsa bir hareketlilik gözlenmektedir. Faizlerin düşmesi emlak sektörünü cazip duruma getirmiş olup buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında da yukarı doğru bir seyir gözlenmektedir. Geçmişten bugüne bakıldığında krizler başladığında ilk konut sektörünün bundan etkilendiği ve krizden çıkış başladığında ilk çıkışın yine konut sektöründe olduğu görülmektedir. 2017 yılından beri gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk 2018 yılında dövizde yaşanan ani yükseliş ile inşaat maliyetlerinin çok artması ile gayrimenkul sektörü durma noktasına gelmiştir. 2019 yılı genel olarak küresel bazda artan büyüme endişeleri ve alınmaya çalışılan önlemlerle geçen bir yıl oldu. Yaşanan ticaret savaşları, küresel ekonomik dengesizlikleri beraberinde getirdi. Bu durumun varlık fiyatlarında aşağı yönlü beklentileri güçlendirmiştir.

Gelişmiş ülkelerde sağlanan parasal teşviklerin ve uygulanan faiz politikalarının istenilen başarıya ulaşamadığını gözlemledik. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon politikalarına göre benzer uygulamalar yaparak, ekonomik büyüme stratejileri oluşturmaya çalıştılar.

Ülkemizde ise ekonomik olarak yaşanan dalgalanmaların özellikle son dönemde faiz alanında etkilerinin giderek daha normalleşmektedir.

İnşaat sektörünün, yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla, ülke ekonomimiz için son derece büyük bir öneme sahiptir. Geçtiğimiz 20 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir büyüme gerçekleştirmiştir. 2019 yılına baktığımızda gerçekleşen konut satışı rakamlarının, konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğunu söyleyebiliriz. Son dönemde ise özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler, özellikle ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmış olup, hem tüketici hem de üretici açısından canlılığı artırmaya başlamıştır.

Konut satışlarında yabancıya satışların da önemli bir yere sahiptir. Yabancı satışlarda, 2019 yılında yaklaşık 45.000 adet konut satışı yapıldı. 2020 yılında özellikle hazır konutlar olmak üzere beklentiler bu rakamın çok üzerindedir

9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

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

İlçe eski hantal görüntüsünden modern bir görüntüye geçiş aşamasındadır. Otogar’ın arkasına açılmış olan Carrefoursa ve Bauhaus, merkezde belediyenin yanında açılan Turkuazoo ilçenin ticari hayatını canlandırmıştır. Demirkapı Caddesi, Bayrampaşa’nın ticaret merkezi sayılabilir. Ayrıca yeni açılan IKEA semtin tanınmasına sebep olmuştur. 2009 yılının sonlarına doğru yapımı tamamlanan Forum İstanbul AVM hizmete açılmıştır.

Ayrıca İstanbul’un en büyük ulaşım noktası olan Büyük İstanbul Otogarı bu ilçededir. Konu mülklerin bulunduğu bölge, genellikle ESKİ yapılaşmaların yoğun olarak yer aldığı Yenidoğan mahallesinde konumludur.

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlardan- mesken niteliğinde olanlar daire, ofis nitelikte kullanıma uygundur.

9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Merkezi konumda olması• Altyapı olanaklarının tam olması• Ulaşım imkanlarının tam olması• Cadde üzerinde yer alması	<ul style="list-style-type: none">• Eski binada yer alması• Otopark olmaması• Asansör olmaması• Piyasada yaşanan belirsizlik

10. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.

- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI (Emsal Satışlar ve/veya Emsal Kiralar)

Satılık Emsaller

EMSAL 1: Konu mülklerle aynı cadde üzerinde, 48A kapı numaralı, 16-20 yıllık binada giriş katta 2 bölümlü 155m² brüt alanlı olarak ifade edilen, satılık dükkan için 1.599.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 10.316-TL/m²) **Sahibinden** Tel: 0535 731 91 35

Konu mülkün emsal mülke göre şerefiyeli olması nedeniyle emsalde istenen fiyata %30 düzeltme, %5 pazarlık payı dikkate alınmıştır. (m² birim değeri: 10.316-TL/m² x 0,95 x 1,30 = 12.740-TL/ m²)

EMSAL 2: Konu mülklerle aynı cadde üzerinde, 111 kapı numaralı, 5-10 yıllık binada bodrum katı 170m², giriş katı 170m², 1. normal katı 160m², toplam 500m² brüt alanlı olarak ifade edilen, satılık dükkan için 5.250.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 18.750-TL/m²) (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 170m² / 3 + Zemin Kat: 170m² + 1. Normal Kat: 160m² / 3 = 280m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0535 731 91 35

Konu mülkün emsal mülke göre eski olması nedeniyle emsalde istenen fiyata -%10 düzeltme, %5 pazarlık payı dikkate alınmıştır. (m² birim değeri: 18.750-TL/m² x 0,95 x 0,90 = 16.031-TL/ m²)

EMSAL 3: Konu mülklere yakın konumda, Demirkapı caddesi üzerinde, 16-20 yıllık binada bodrum katı 60m², giriş katı 60m², 1. normal katı 60m², toplam 180m² brüt alanlı olarak ifade edilen, satılık dükkan için 2.350.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 23.500-TL/m²) (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 60m² / 3 + Zemin Kat: 60m² + 1. Normal Kat: 60m² / 3 = 100m²) **Sahibinden** Tel: 0541 266 13 13

Konu mülkün şerefiyeli konumda olması nedeniyle emsalde istenen fiyata -%20 düzeltme, %5 pazarlık payı dikkate alınmıştır. (m² birim değeri: 23.500-TL/m² x 0,95 x 0,80 = 17.860-TL/ m²)

EMSAL 4: Konu mülklere yakın konumda, Uluyol caddesi üzerinde, 5-10 yıllık İstanbul Tower plazada, giriş katta tek bölümlü 203m² net alanlı olarak ifade edilen, satılık dükkan için 5.000.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 24.631-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0535 295 07 27

Konu mülkün şerefiyeli projede olması nedeniyle emsalde istenen fiyata -%20 düzeltme, %10 pazarlık payı dikkate alınmıştır. (m² birim değeri: 24.631-TL/m² x 0,90 x 0,80 = 17.734-TL/ m²)

EMSAL 5: Konu mülklere yakın konumda, Numunebağı caddesi 44 kapı numaralı 31-35 yıllık binada, 5. katta 3+1 120m² brüt alanlı olarak ifade edilen, 100m² net alanı olduğu düşünülen satılık daire için 560.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 5.600-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0546 929 25 25

Emsalde istenilen fiyatta %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 5.600-TL/m² x 0,95 = 5.320-TL/ m²)

EMSAL 6: Konu mülklere yakın konumda, Numunebağı cadesi cephe 26 yıllık yan binasında, 5. katta cadde cephe 1+1 75m² brüt alanlı olarak ifade edilen, 66m² net alanı olduğu düşünülen satılık ofis için 425.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 6.439-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0542 521 26 75

Emsalde istenilen fiyatta %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 6.439-TL/m² x 0,90 = 5.795-TL/ m²)

EMSAL 7: Konu mülklere yakın konumda, Abdi İpekçi cadesi cephe yeni binada, 2. katta cadde cephe 2+1 80m² brüt alanlı olarak ifade edilen, 70m² net alanı olduğu düşünülen satılık daire için 475.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 6.786-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 446 00 66

Emsalde istenilen fiyatta yeni olması sebebiyle -%10 fiyat düzeltmesi, %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 6.786-TL/m² x 0,90 x 0,90 = 5.497-TL/ m²)

EMSAL 8: Konu mülklere yakın konumda, Abdi İpekçi cadesi cephe Çizme İş Merkezinde, 2. katta 45m² brüt alanlı olarak ifade edilen, 40m² net alanı olduğu düşünülen satılık işyeri için 310.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 7.750-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 376 02 39

Emsalde istenilen fiyatta iş merkezi içinde olması sebebiyle -%15 fiyat düzeltmesi, %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 7.750-TL/m² x 0,85 x 0,90 = 5.929-TL/ m²)

EMSAL 9: Konu mülklere yakın konumda, Demirkapı cadesi cephe Karagöz İşhanında, 1. katta 1+1 45m² brüt alanlı olarak ifade edilen, 40m² net alanı olduğu düşünülen satılık işyeri için 310.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 7.750-TL/m²) **Sahibinden** Tel: 0544 874 35 92

Emsalde istenilen fiyatta iş merkezi içinde olması sebebiyle -%15 fiyat düzeltmesi, %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 7.750-TL/m² x 0,85 x 0,90 = 5.929-TL/ m²)

EMSAL 10: Konu mülklere yakın konumda, Hürriyet sokak üzerinde, 21-25 yıllık binada, 3. katta 2+1 100m2 brüt alanlı olarak ifade edilen, 80m2 net alanı olduğu düşünülen satılık işyeri için 410.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 5.125-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0552 828 52 05

Emsalde istenilen fiyatta sokak içinde olması sebebiyle %15 fiyat düzeltmesi, %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 5.125-TL/m² x 1,15 x 0,95 = 5.599-TL/ m²)

Kiralık emsaller

EMSAL 11: Konu mülklere yakın konumda, Abdi İpekçi caddesi 31A kapı numaralı, 5-10 yıllık binada, bodrum katı 75m2, giriş katı 75m2, 150m2 olarak ifade edilen depolu dükkan için aylık kira 20.000 TL istenilmektedir. (m² birim değeri: 200-TL/m²) (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 75m2/3 + Zemin Kat: 75m2 = 100m2) **Emlak ofisi** Tel: 0212 612 13 33

Emsal mülk alanları konu mülk alanlarından küçük olması sebebi ile emsalde istenilen fiyatta -%50 fiyat düzeltmesi, %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 200-TL/m² x 0,50 x 0,10= 90-TL/ m²)

EMSAL 12: Konu mülklere yakın konumda, Abdi İpekçi caddesi 35A kapı numaralı, yeni binada, bodrum katı 75m2, giriş katı 75m2, 150m2 olarak ifade edilen depolu dükkan için aylık kira 15.000 TL istenilmektedir. (m² birim değeri: 150-TL/m²) (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 75m2/3 + Zemin Kat: 75m2 = 100m2) **Emlak ofisi** Tel: 0507 241 14 54

Emsal mülk alanları konu mülk alanlarından küçük olması sebebi ile emsalde istenilen fiyatta -%30 fiyat düzeltmesi, %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 150-TL/m² x 0.70 x 0,90 = 94,50-TL/ m²)

EMSAL 13: Konu mülklere yakın konumda, Abdi İpekçi caddesi üzerinde, 31-35 yıllık binada 2. katta 2+1 90m2 brüt alanlı olarak ifade edilen, 70m2 olduğu düşünülen kiralık daire için aylık 1.750-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 25-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0212 544 44 26 Emsal %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 25-TL/m² x 0,95 = 23,75-TL/ m²)

EMSAL 14: Konu mülklere yakın konumda, Abdi İpekçi caddesi üzerinde, karşı binası olan yeni binada 1. katta 2+1 70m2 brüt alanlı olarak ifade edilen, 60m2 olduğu düşünülen kiralık ofis için aylık 3.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 50-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0542 693 78 89 Emsalin konu mülke göre yeni olması sebebiyle -%30 fiyat düzeltmesi, %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 50-TL/m² x 0,70 x 0,90 = 31,50-TL/ m²)

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE

UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ

Emsal taşınmazların daire ve dükkan nitelikleri göz önüne alınarak kiralık ve satılık emsallerden yola çıkılarak emsallerin katlarına konumuna göre düzeltme yapılarak birim fiyatlara ulaşılmıştır.

10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI

Toplam değer: 4.325.000,00-TL
Değerleme detayı aşağı tabloda yer almaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	KAT	CEPHESİ	YAPI ALANI	M2 BİRİM FİYATI	SATIŞ DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	%18 KDV DAHİL KİRA DEĞERİ
2	MESKEN	2	BATI	99	5.454-TL/M2	540.000,00 ₺	1.850,00 ₺	2.183,00 ₺
3	MESKEN	2	DOĞU	104	4.663-TL/M2	485.000,00 ₺	1.650,00 ₺	1.947,00 ₺
4	MESKEN	3	BATI	99	5.454-TL/M2	540.000,00 ₺	1.750,00 ₺	2.065,00 ₺
5	MESKEN	3	DOĞU	121	4.628-TL/M2	560.000,00 ₺	1.850,00 ₺	2.183,00 ₺
6	MESKEN	4	BATI	99	5.454-TL/M2	540.000,00 ₺	1.750,00 ₺	2.065,00 ₺
7	MESKEN	4	DOĞU	121	4.628-TL/M2	560.000,00 ₺	1.850,00 ₺	2.183,00 ₺
8	MESKEN	5	BATI	99	5.454-TL/M2	540.000,00 ₺	1.750,00 ₺	2.065,00 ₺
9	MESKEN	5	DOĞU	121	4.628-TL/M2	560.000,00 ₺	1.850,00 ₺	2.183,00 ₺
						4.325.000,00 ₺	14.300,00 ₺	16.874,00 ₺

10.2. MALİYET YÖNTEMİ

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 bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün 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. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirilmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

10.2.1.YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	-	-	-
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	-	-	-
BİTMİŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI ()			-
YIPRANMA MİKTARI (%0)			-
TOPLAM YASAL DEĞER (ARSA)			-

10.2.2.MEVcut DURUM DEĞERLEMESİ –PİYASA DEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	--	--	-
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	-	-	-
BİTMİŞLİK ORANI(%....)	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI(%.....)			-
YIPRANMA MİKTARI (%0)			-
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ PİYASA DEĞERİ (ARSA)			-

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorte etme Süresi = Değer

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	300 ay
10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık Kira Bedeli : 14.300 TL/ Yıllık Kira Bedeli : 171.600 TL
10.3.3. YÖNTEMİN ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	14.300 TL x 300 ay = 4.290.000 TL

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER**10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ**

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda tespit edilen kiralık emsaller 10.1.1 Emsal araştırması bölümüne eklenmiştir. Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak Değerleme tablosunda konu mülklerin katı cephesi ve büyüklüğü dikkate alınarak kira değerleri tespit edilmiştir.

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırma sonucu kat karşılığı oranının %50 civarında olduğu tespit edilmiştir.

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak 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.

10.4.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede 6306 sayılı (kentsel dönüşüm yasası) kanun kapsamında benzer parsellerdeki eski binalar kat karşılığı yenilediği, imar mevzuatı göz önünde tutularak konut kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

11. EKSPERİN KANAATI Satılabilir Alıcısı az Satışı zor Satılmaz**12. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI**

Konu mülkün değerlemesinde emsal satışların karşılaştırılması yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan bu yöntem; benzer mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde mukayesesi yapılmakta ve konu taşınmaz için değer takdir edilir. Emsal satışlar yöntemi ile ulaşılan değer nihai değer olarak belirlenmiştir.

Konu mülkler ana gayrimenkulün tamamını oluşturmadığından maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

13. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve 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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır., Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topografya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi ve 22.c maddesi uyarınca;

22.b) "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."

22.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."

22.r) (Değişiklik:RG-09/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Değerleme tarihi itibarıyla de fiili kullanım şekli meskenidir. Bu haliyle mesken vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu, bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Emsal satışların karşılaştırılması yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 4.325.000,00-TL ve Yazıyla; (Dörtmilyonüçyüzyirmibeşbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: %%1 KDV oranına tabi olan konut değeri: 4.325.000,00-TL + KDV(%1) 43.250,00-TL = 4.368.250,00-TL KDV dahil satış değeri

Usd kurundan değeri; 561.520,58 USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1USD: 7,7023

Hazırlayan

Süleyman ÖKSÜM

Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 407675

Kontrol

Serhat Bozan

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401262

Onay

Faruk BOZAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401226

14. EKLER

- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI
- MİMARİ PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
- ENERJİ KİMLİK BELGELERİ
- TAPU KAYITLARI