



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021-1764

Kasım , 2021

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 / Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900019



Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	12.11.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1765
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değeri ve Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 Ada 22 nolu parselde bulunan BAHÇELİ DÜKKAN vasıflı taşınmazın güncel piyasa değeri ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk yedi (47) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, 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 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631054938900016

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kaydı	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	19
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	19
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	19
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	19
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	19
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	20
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	22
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	26
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	30
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	30
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	30
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
7.	SONUÇ.....	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	31
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	32
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	32
9.	RAPOR EKLERİ.....	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1763/ 12.11.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Alemdar Mahallesi, Ankara Caddesi No: 4 / FATİH / İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 Ada 22 nolu parselde bulunan BAHÇELİ DÜKKAN
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde görelî memurdan alınan şifahi bilgide parselin 04.10.2012 tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik - Kentsel Arkeolojik – Kentsel – Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre, 2. Derece Koruma Bölgesinde; T2 Rumuzlu Ticaret Alanında yer almakta olup Hmax: 9,5m yapılaşma şartlarına sahiptir. Parsel üzerinde tescilli eski eser bulunmakta olup yapılaşma durumunda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından karar alınması gereklidir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmaz tasarrufu etkileyecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
<u>KDV Hariç Piyasa Değeri</u>	36.500.000,00-TL (Otuz Altı Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Hariç Piyasa Kira Değeri</u>	160.000,00-TL/ay (Yüz Altmış Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Buğra Uğur YAP – SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 6.10.2021 itibariyle başlanmış 09.11.2021 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor 12.11.2021 tarihinde Özel 2021-1763 rapor numarasıyla tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 Ada 22 nolu parselde bulunan BAHÇELİ DÜKKAN vasıflı taşınmazın güncel piyasa ve kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, 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 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 05.10.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra Uğur YAP tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından son üç yılda hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 063 054938900019

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere İstanbul'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17 Yenimahalle - Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Osmanağa Mah. Rıhtım Cad. Ziraat Bankası Blok No: 4 Kat: 4-6 PK: 34714 Kadıköy/İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.
Ödenmiş Sermayesi : 4.693.620.000 –TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı : 7.000.000.000 –TL
Halka Açıklık : % 18,94
Telefon : 0 216 369 77 72-73
E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 Ada 22 nolu parselde bulunan BAHÇELİ DÜKKAN vasıflı taşınmazın güncel piyasa değeri ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

2.4 İşin Kapsamı

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.

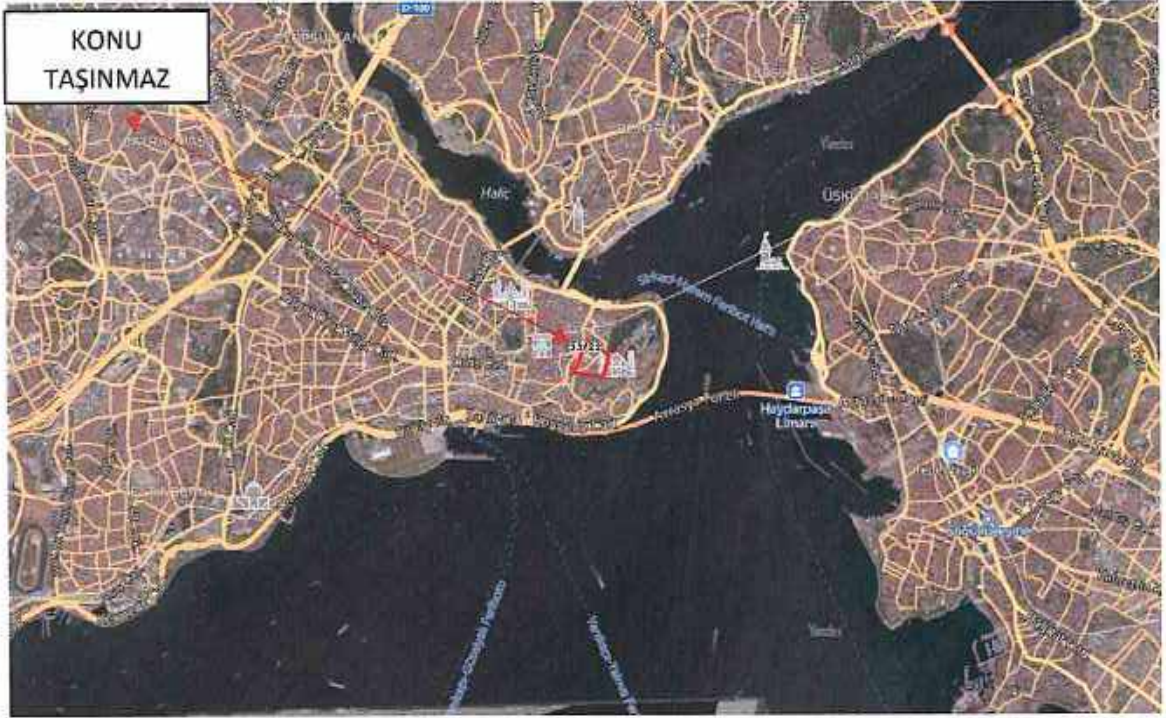
NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Sınır Sok.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 / Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:250696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900010

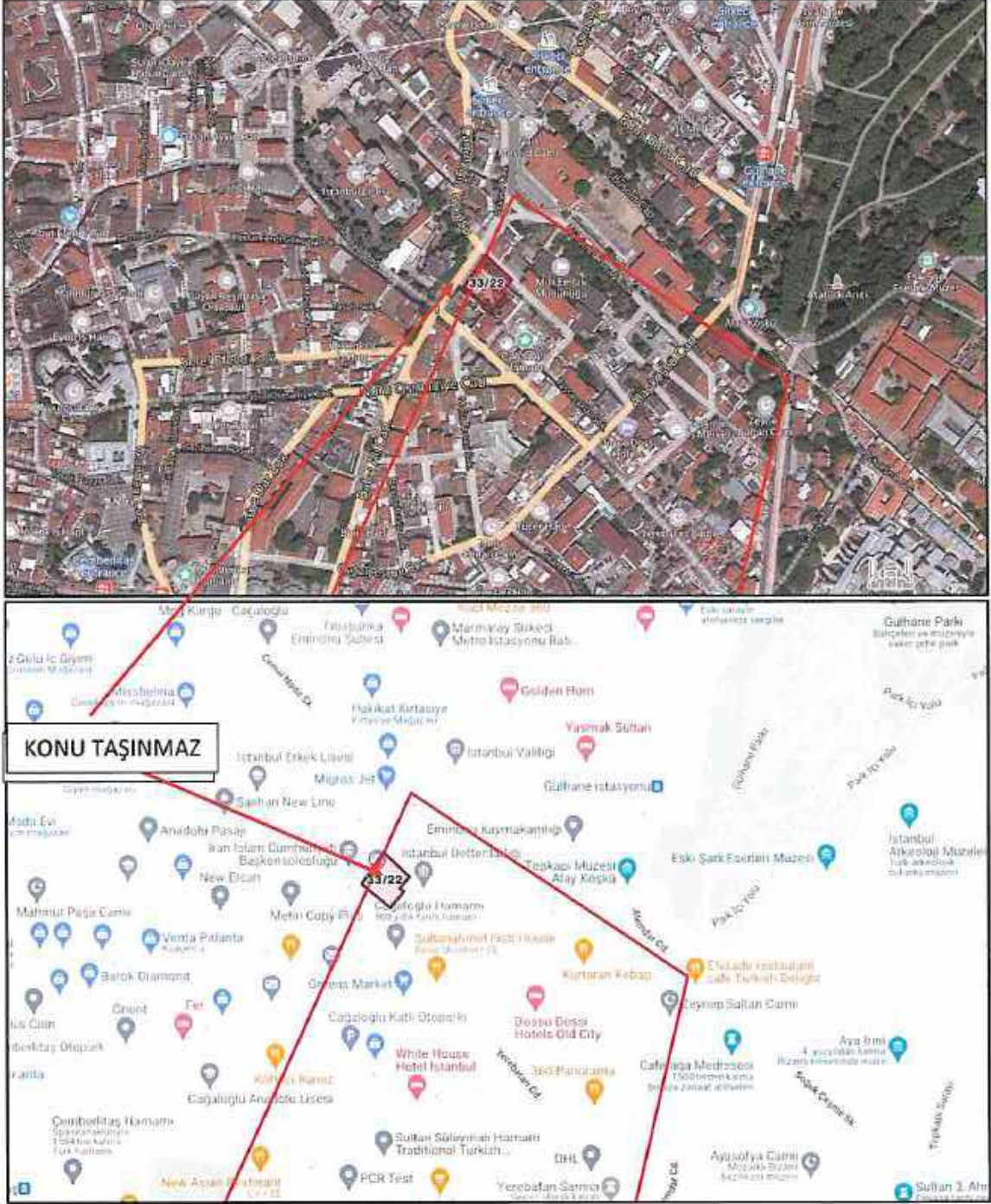
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi sınırları içerisinde Ankara Caddesi üzerinde bulunan 4 nolu binadır. Tarif olarak ise; Reşadiye Caddesi üzerinde doğu istikametinde ilerlerken, Kennedy Caddesine gelmeden yaklaşık 50m önce sağda yer alan Ankara Caddesine dönlür. Taşınmaz, bu cadde üzerinde yaklaşık 600m ileride solda konumlandır. Konu taşınmaz lokasyon olarak oldukça merkezi ve hareketli bir yerde bulunmakta olup, toplu taşıma araçları (metro, otobüs, minibüs vb.) ve sosyal donatı alanlarına yürüme mesafesindedir.

Taşınmazın yakın çevresinde kendisine benzer nitelikli tarihi yapılar bulunmakta olup ticari açıdan şehrin en merkezi lokasyonlarından biridir.





Koordinatlar

Enlem: 41.0112 - Boylam: 28.9752

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No: 7/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 031 054 97 89 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr Şe:maye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0681054938900019

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kaydı

İL – İLÇE	: İSTANBUL/FATİH
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ALEMDAR – MAHMUDIYE MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 1/92
ADA - PARSEL	: 33/22
YÜZÖLÇÜM	: 1.286,20 m ²
TAŞINMAZ ID	: 24484099
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BAHÇELİ DÜKKAN
MALİK - HİSSE	: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNİM SEBEBİ – TARİH- YEVMIYE	: Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması, 10.11.2016-22871

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden malik tarafından alınan 11.11.2021 tarihinde alınan Tapu Kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan:

- Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA AYNİ SERMAYE OLARAK KONULACAKTIR.) Tarih: - Sayı: - (24.10.2016 tarih 21404 yevmiye ile.)

Şerh:

- İSTANBUL ELEKTİRİK İŞLERİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SENELİĞİ 24 LİRADAN 5 SENE MÜDDETLE KİRA MUKAVELESİ 30/06/1939 YEV:2361 Lehtar:) İSTANBUL ELEKTİRİK İŞLERİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ (30.06.1939 tarih 2361 yevmiye ile.)

- T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 24/12/1990 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ 14/01/1991 YEV:184 Lehtar: TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) (14.01.1991 tarih 184 yevmiye ile.)

**Söz konusu kira şerhleri elektrik kullanımı ile ilgili olup olumsuz bir durum bulunmadığı ilgili kurumundan öğrenilmiştir.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu taşınmaz tapu kaydına göre 'Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması' işlemi ile 10.11.2016 tarihinde Ziraat GYO A.Ş mülkiyetine geçmiştir. Gayrimenkulün hukuki durumunda ve imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde görelî memurdan alınan şifahi bildide parselin 04.10.2012 tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik - Kentsel Arkeolojik – Kentsel – Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre, 2. Derece Koruma Bölgesinde; T2 Rumuzlu Ticaret Alanında yer almakta olup Hmax: 9,5m yapılaşma şartlarına sahiptir. Parsel üzerinde tescilli eski eser bulunmakta olup yapılaşma durumunda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından karar alınması gereklidir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Fatih Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereklî Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gereklîliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Fatih Belediyesi'nde yapılan incelemede aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

Mimari Proje : 25.01.1986 onay tarihli mimari proje

Yapı Ruhsatı : 19.11.1988 tarih 3/44 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 12.2.1990 tarih 990/412 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz Yapı Denetim Kanunu öncesi inşa edildiğinden Yapı Denetim Kanunu hükümlerine tabi değildir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerî tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerî farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde yapı ruhsatı alınmış, mimari projesi onaylanmış ve iskân belgesi alınmış bina bulunmaktadır. Söz konusu değerlendirme, hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait 11.11.2019 tarih M2934A4EB128 numaralı D sınıfı enerji belgesi vardır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Fatih, Suriçi'ndeki Eminönü ve Fatih ilçelerinin birleştirilmesi ile tek bir ilçeye dönüşmüştür. Bugün Fatih ilçesine bağlı bir semt olan Eminönü, 1928'de İstanbul Merkez ilçesinin ikiye ayrılmasıyla ilçe haline gelmişti. Fatih ise, İstanbul'un merkez ilçesinde yer alan bir şube idi. 8 Mart 1984 yılında yapılan bir düzenlemeyle İstanbul, Büyükşehir Belediyesi'ne dönüştürülmüş; Fatih ise Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe belediyesi durumuna getirilmişti. Ancak 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5757 sayılı

kanunla, Tarihi Yarımada'nın iki ilçesi, "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür.

Kuzeyinde Eyüp ilçesi, kuzeydoğusunda Haliç, güneyde Marmara, batıda Zeytinburnu ve kuzeybatıda Bayrampaşa ilçelerine komşu olan Tarihi Yarımada Fatih, Suriçi dediğimiz bölgede yer alır. Fatih ilçesi 57 mahalleden oluşur.

Tarihi Yarımada'nın tamamını kaplayan Fatih, adını 1453 yılında İstanbul'u fetheden Osmanlı hükümdarı Fatih Sultan Mehmet'ten almaktadır. İstanbul'un fethinden sonra Sultan II. Mehmed Han'ın emriyle İstanbul'un dördüncü tepesine inşa edilen Fatih Cami'nin etrafında gelişmeye başlayan Fatih, hızla klasik bir Osmanlı-Türk şehri halini almıştır. Günümüze kadar ulaşabilen ahşap evleri, cami ve medreseleri, sıbyan mektepleri ve çeşmeleri ile Osmanlı-Türk yaşam tarzının ve mimarisinin en güzel örneklerinin görülebileceği bir merkez olan Fatih, bu mistik havasının yanı sıra Roma ve Bizans gibi çok önemli uygarlıkların seçkin eserlerini de bünyesinde barındırmaktadır. Fatih, sahip olduğu özellikler dolayısıyla "İlk İstanbul" veya "Asıl İstanbul" olarak da anılmaktadır.

Tarihi Yarımada Fatih, Roma İmparatorluğu'nun en önemli merkezlerinden biri olma özelliğine sahip bir yer olmasının yanında 1058 yıl Bizans'a, 469 yıl Osmanlı Devleti'ne başkentlik yapmıştır. Bu özelliği dolayısıyla Tarihi Yarımada'da bu üç önemli medeniyete ait çok önemli eserleri bir arada görmek mümkündür. Ancak, Yenikapı'daki Marmaray Projesi çalışmaları sırasında bulunan son bulgularla ilçenin tarihinin, 8500 yıl öncesine kadar gittiği belirlenmiştir. Bilinen dünya tarihinin de yeniden yazılmasına neden olacak bu bulgular, Fatih'in tarihi ve kültürel açıdan önemini daha da artırmıştır.

Tarihi Eserler

Şehrin en eski yerleşim alanlarına sahip Fatih ilçesi, tarih-sel yapılar açısından oldukça zengindir. Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinde cazibesinden hiçbir şey kaybetmemiştir ve sınırları içinde çok önemli tarihi ve turistik eserler barındırır.

Coğrafi Konumu ve Özellikleri

İstanbul'un dünya ölçeğinde öne çıkmasında önemli bir rolü olan ve kentin kimliğinin oluşmasında etkin rol oynayan söz konusu kültürel birikimin varlığının yoğun olarak bir arada yer aldığı en önemli kentsel mekân Tarihi Yarımada'dır. Tarihi Yarımada (sur içi) toplam 1562 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Fatih, 41°02' kuzey enlemleri ile 28°55'34 doğu boylamları arasında yer almaktadır.

Fatih, kuzeyde Eyüp ilçesi, kuzeydoğu'da Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ve kuzeybatıda Bayrampaşa ilçelerine komşudur.

Kuzeyden güney-güneydoğu'ya doğru Ayvansaray Mahallesi, Balat, Yavuz Sultan Selim, Cibali, Yavuz Sinan, Sarı Demir, Rüstem Paşa, Hobyar ve Hocapaşa Mahalleleri sıralanır. Doğu'da Sarayburnu'nda Cankurtaran (doğu ucu); Marmara kıyılarında Sultanahmet, Küçük Ayasofya, Sehsuvarbey, Muhsine Hatun, Nişanca, Katip Kasım, Aksaray, Cerrahpaşa, Kocamustafapaşa, Yedikule Mahalleleri yer alır. Batıda Sümbülfendi, Silivrikapı, Mevlanakapı, Topkapı, Karagümrük ve Derviş Ali Mahalleleri ile çevrilen Fatih ilçesi, 57 mahalleden oluşur.

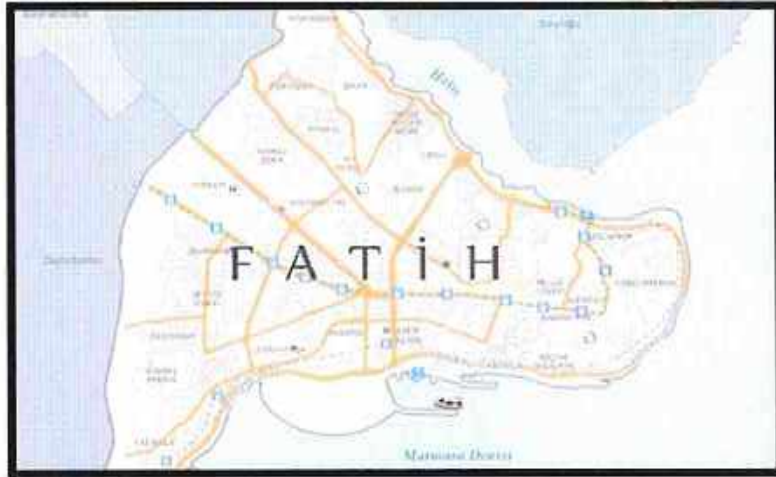
Denizden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur.

Tarihi Yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur. Şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.

- 1- Topkapı Sarayı, Ayasofya ve Sultanahmet Camiinin bulunduğu tepe.
- 2- Çemberlitaş ve Nuriosmaniye Camiinin bulunduğu tepe.
- 3- Beyazıt Camii, Üniversite ve Süleymaniye'nin bulunduğu tepe.
- 4- Fatih Camiinin bulunduğu tepe.
- 5- Yavuz Selim Camiinin bulunduğu tepe.
- 6- Edirnekapı semtinde, Mihrimah Sultan Camiinin bulunduğu tepe.
- 7- Kocamustafapaşa semtinin bulunduğu tepe.

İstanbul'un en eski ilçelerinden olan Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır.

İstanbul'un ulaşımını sağlayan 3 ana cadde Fatih ilçesinden geçer. Bunlar; Saraçhane başından Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa Caddeleri, Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Vatan Caddesi ve Aksaray'ı yine Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. Millet Caddesi, Ordu Caddesi ile birleşerek, Eminönü semtine ulaşır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan sahil yolu geçer (Kennedy Caddesi). İstanbul'u Avrup'a bağlayan ve şehrin batı yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan demiryolu da bu caddeye paralel devam eder. Ayrıca, tramvay hattı ile Karaköy'e, Atatürk Hava Limanı'na, Yenibosna ve Esenler Otogarı'na ulaşım imkânı vardır.



Fatih Nüfusu - İstanbul

FATİH
Nüfus: 396.594

Fatih nüfusu 2020 yılına göre 396.594.

Bu nüfus, 199.149 erkek ve 197.445 kadından oluşmaktadır.

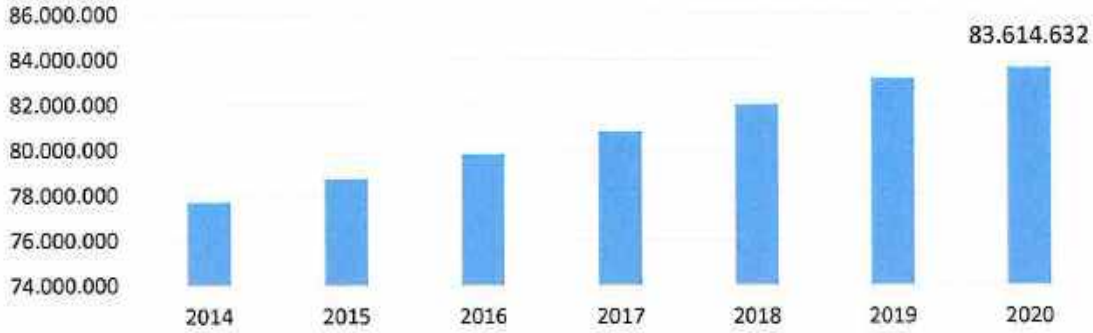
Yüzde olarak ise: %50,21 erkek, %49,79 kadındır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

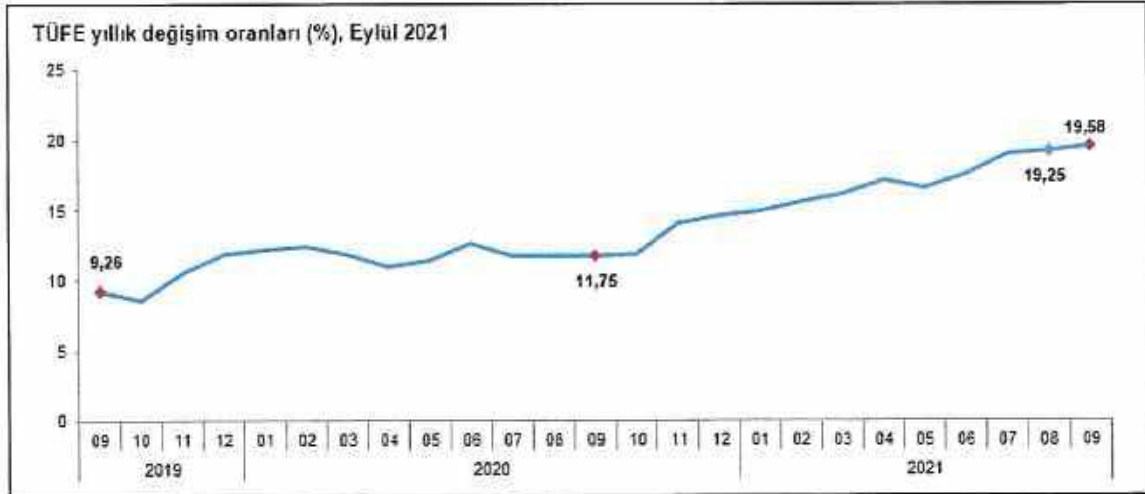
Δ Nüfus:

Yıllara Göre Türkiye Nüfus Verileri - TÜİK

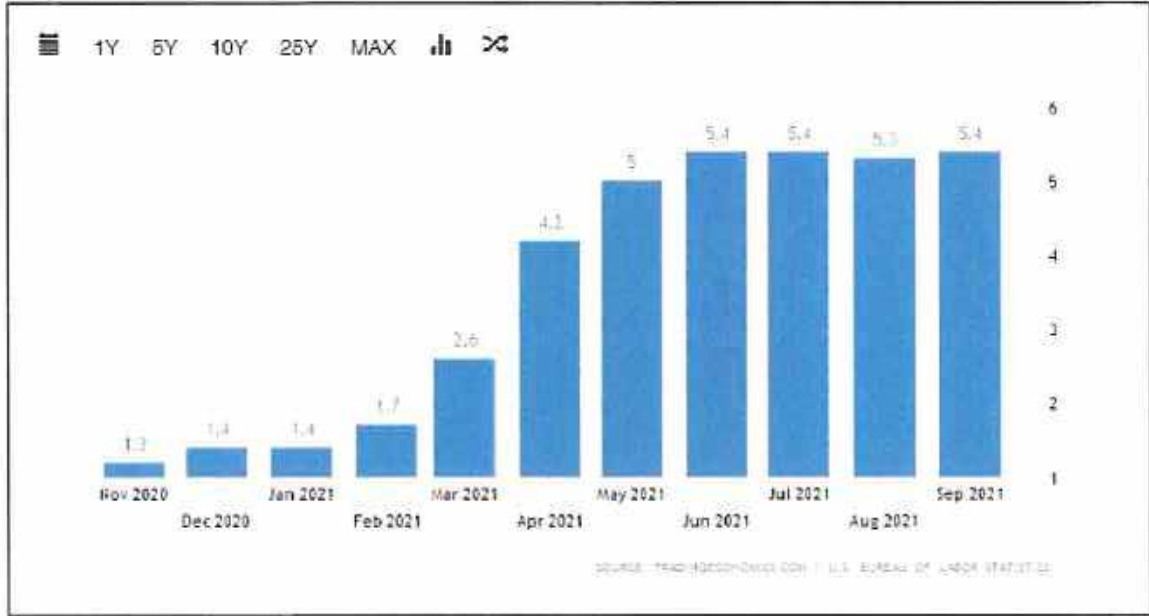


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

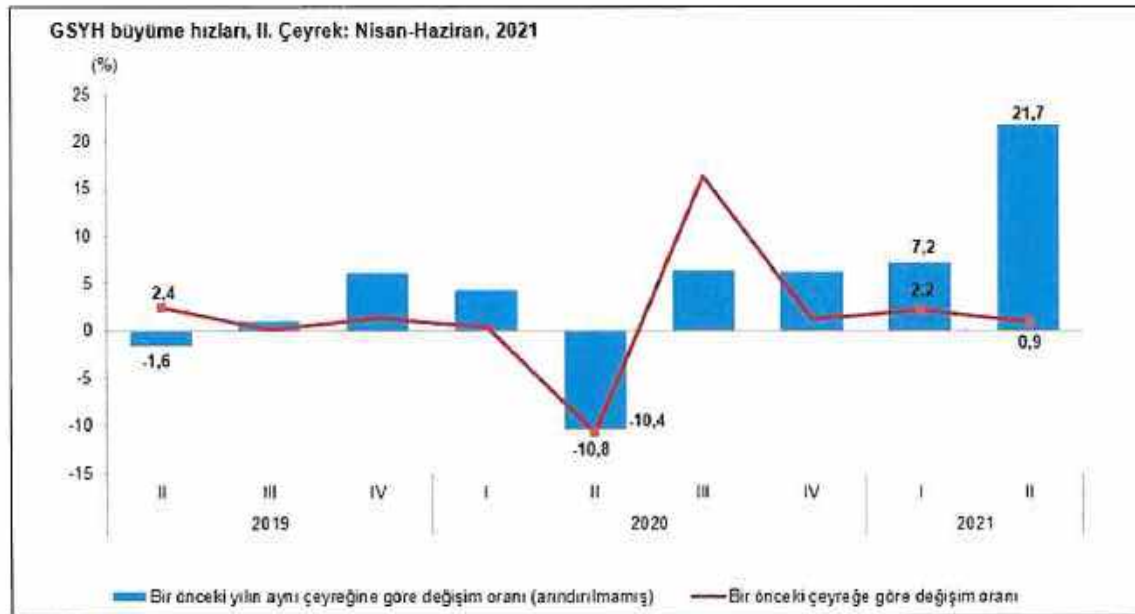


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



ABD Çalışma Bakanlığı'nın Çarşamba günü açıkladığı verilere göre tüketici fiyatı endeksi, Ağustos ayında yüzde 0,3 oranında yükseldikten sonra Eylül ayında da yüzde 0,4 oranında arttı. Tüketici fiyatları, Eylül ayına kadar olan 12 aylık süreçte yüzde 5,4 oranında artış gösterdi. Ağustos ayında yıldan yıla artış, yüzde 5,3 oranında gerçekleşmişti. (tr.tradingeconomics.com)

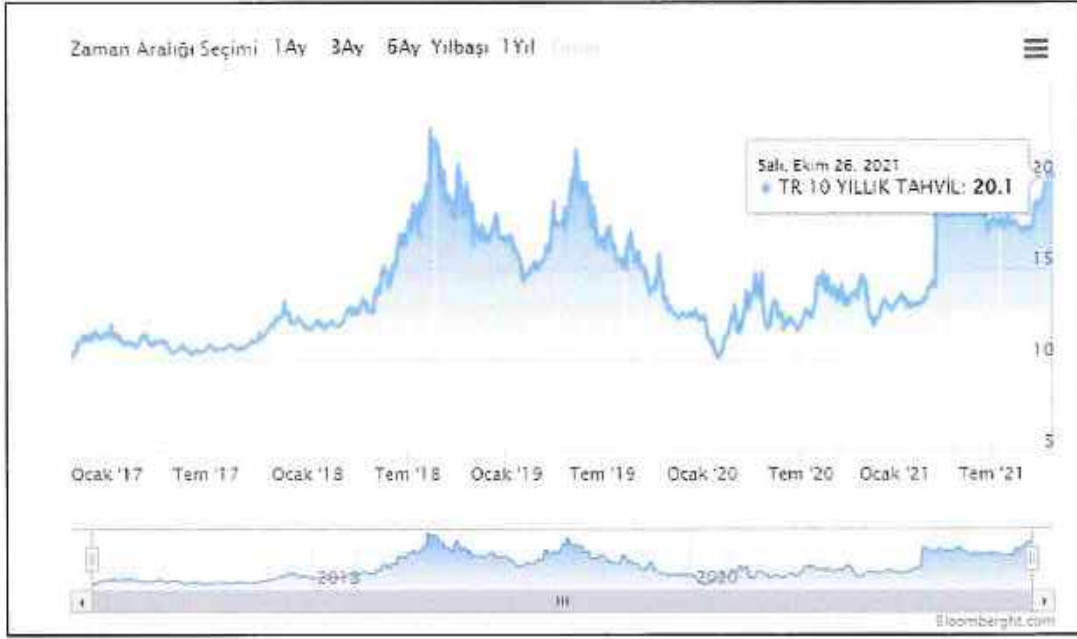
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



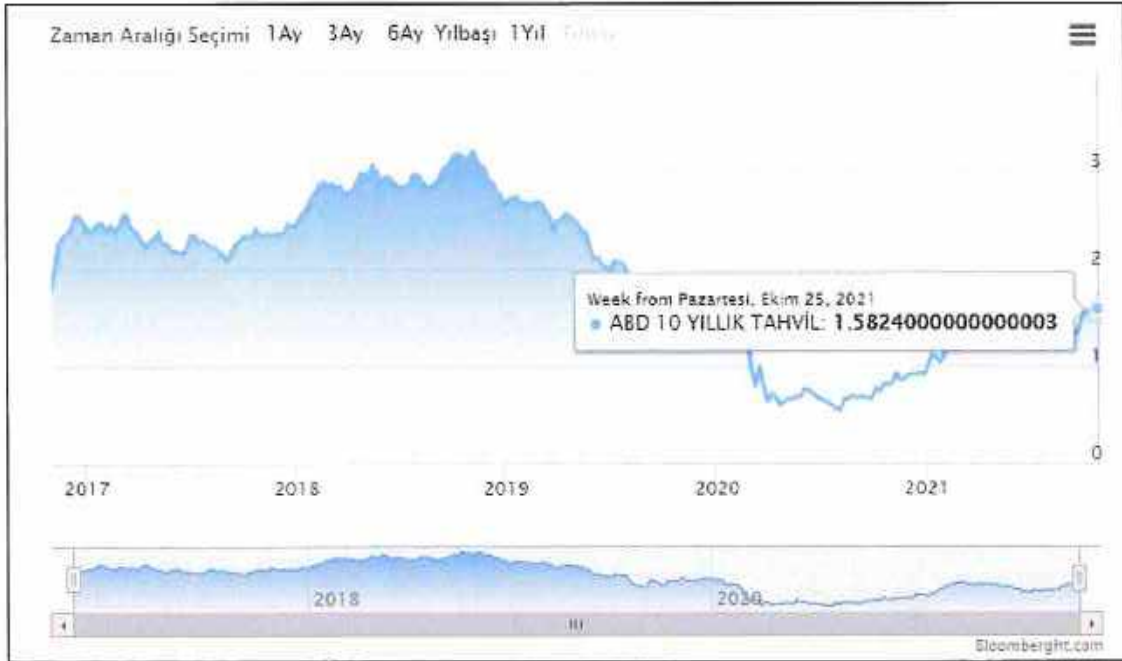
GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı. (TÜİK)

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:250696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0671054938900019

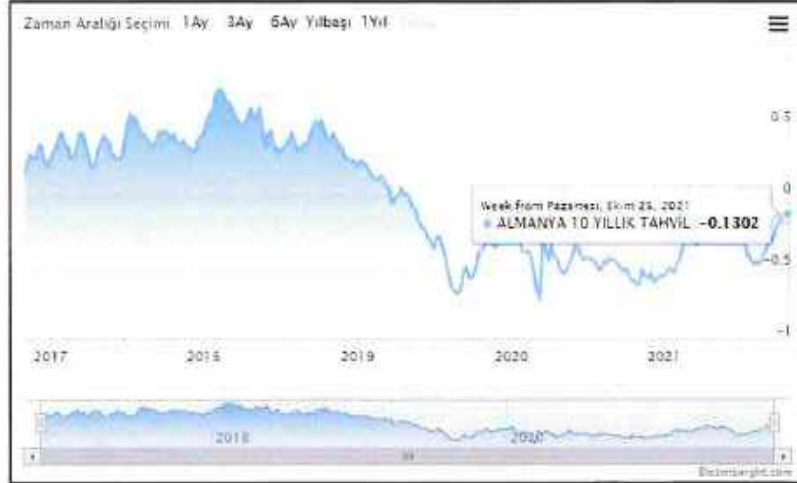
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

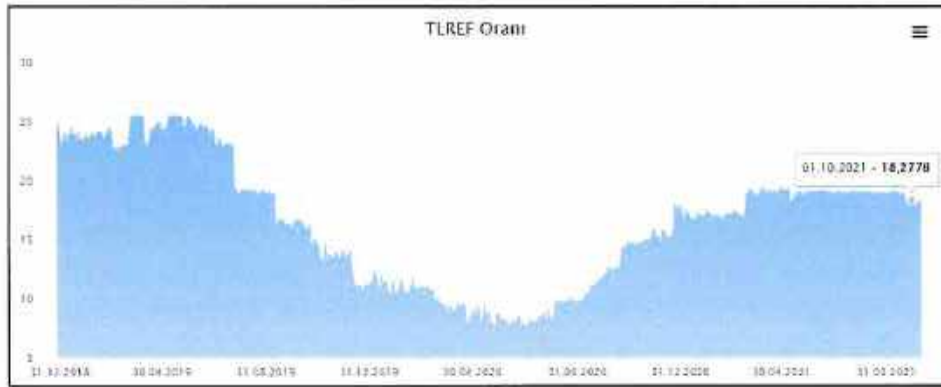


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,582 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

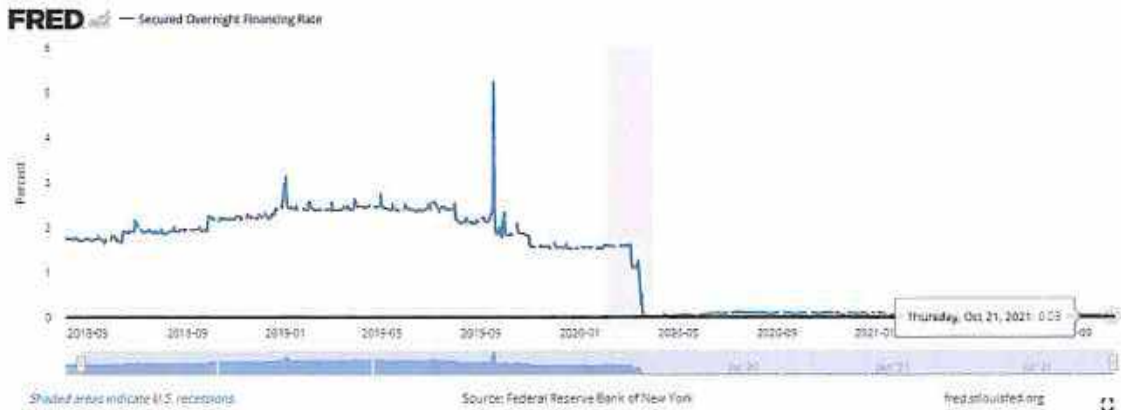


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvilini ise O'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,1302 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi:



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



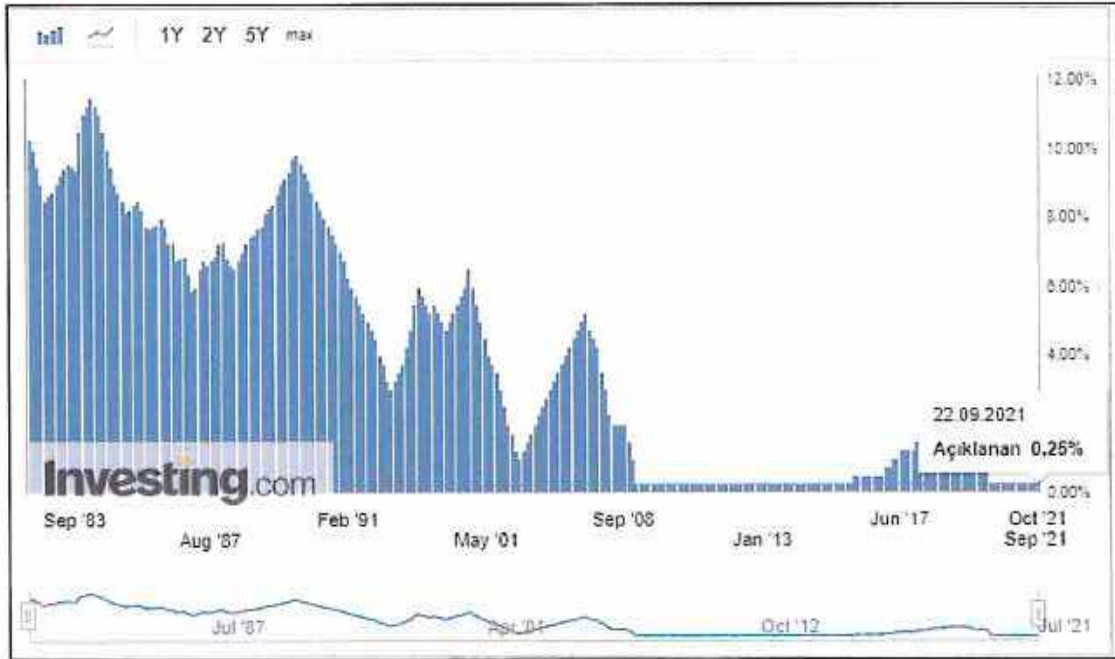
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Ekim itibariyle 0,5% altına seyrine devam etmektedir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631064938900019

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %16,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. 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. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 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.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:

Rapora konu parsel üzerinde bulunan bina, betonarme tarzda inşa edilmiş olup 2 bodrum + zemin + 3 normal kattan ibarettir. 2 bodrum, zemin ve 1.katlar banka şubesi olarak kullanılmakta olup 2. ve 3.kat boş durumdadır. Ana taşınmaz toplamda 1.452m² brüt alanıdır. Bina girişi kuzeybatı aksından, Ankara Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

2. Bodrum Kat: Onaylı mimari projesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre depo, arşiv ve kasa düzeninde 247m² kullanım alanıdır.

1. Bodrum Kat: Onaylı mimari projesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre arşiv düzeninde 247m² kullanım alanıdır.

Zemin Kat: Onaylı mimari projesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre banka şubesi, bekleme ve servis alanı ve ofisler düzeninde 247m² kullanım alanıdır.

1. ve 2. Katlar: Onaylı mimari projesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre banka şubesi, servis ve müşteri bekleme alanı düzeninde her biri brüt 247m² kullanım alanına sahiptir.

3. Normal Kat: Onaylı mimari projesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre banka şubesi, servis ve müşteri bekleme alanı düzeninde her biri brüt 217m² + 30m² Teras kullanım alanına sahiptir.

Taşınmazın dış cephesi sıva üzerine boyalıdır. Giriş kapısı cam üzeri alüminyum doğramadır. İç kısımlarda ofis ve ortak mahallerde alçı düzleme üzeri saten boyalıdır. Taşınmaz içerisinde zeminler tüm mahallerde seramik kaplamadır. Katlar arasında geçişi sağlayan merdiven hacimleri mermer plak kaplıdır, korkuluklar krom kaplamalı demir doğramadan imal edilmiştir. Yapı içerisinde iç kapılar ahşap doğrama, teknik hacim olarak kullanılan alanlarda ise alüminyum doğramadan imaldir. Yapının ısıtması doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır. Taşınmaz bakımlı olup herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapıda yapılan incelemelerde taşınmazın mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz için yeniden bir ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın bodrum katları, zemin katı ve 1.katı hâlihazırda Ziraat Bankası tarafından banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazarın kapanması zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerleme yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Bina]: Rapora konu taşınmazın yakın çevresinde, konum olarak daha iyi, Ticaret ve Turizm İmarlı 750m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 5 kat ve 2.750m² kapalı alanı bulunan bina, arsası ile birlikte 50.000.000,00-TL bedel ile satılıktır. 45.000.000,00 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir. Bina yaklaşık 3 yaşında olup bakımlı durumdadır.

Yapı Değeri : 2.750 m² x 3.636 TL/m² = ~ 10.000.000,00 TL

Arsa Değeri : 45.000.000,00 TL – 10.000.000,00 TL = ~ 35.000.000,00 TL

İstanbul House Gayrimenkul: 0533 011 02 22

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 97 89 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr Şeyhane:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Rapora konu taşınmazın yakın çevresinde, konum olarak daha kötü, Konut İmarlı 110m² alanlı arsa 2.850.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonucu 2.500.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.

Emsal 3 [Satılık Bina]: Rapora konu taşınmazın yakın çevresinde, konum olarak daha kötü, Turizm İmarlı 152m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 3 kat ve 400m² kapalı alanı bulunan bina, arsası ile birlikte 8.300.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonucu 8.000.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir. Bina yaklaşık 10 yaşında olup bakımlı durumdadır ve lüks yapıdadır.

Yapı Değeri : 400 m² x 3750 TL/m² = ~ 1.500.000,00 TL

Arsa Değeri : 8.000.000,00 TL – 1.500.000,00 TL = ~ 6.500.000,00 TL

My Gayrimenkul: 0533 819 07 07

Emsal 4 [Satılık Bina]: Rapora konu taşınmazın yakın çevresinde, konum olarak daha kötü, Konut+ Ticaret İmarlı 180m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 4 kat ve 500m² kapalı alanı bulunan bina, arsası ile birlikte 7.500.000 -TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonucu 7.000.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.

Yapı Değeri : 500 m² x 2.500 TL/m² = ~ 1.250.000,00 TL

Arsa Değeri : 7.000.000,00 TL – 1.250.000,00 TL = ~ 5.750.000,00 TL

My Gayrimenkul: 0533 819 07 07

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA - SATILIK BİNA)													
İçerik	SATILIK ARSA								SATILIK BİNA				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 1	Emsal 3	Emsal 4						
Brüt alanı (m ²)	750,00m ²	110,00m ²	152,00m ²	180,00m ²	2.750,00m ²	400,00m ²	500,00m ²						
Satış fiyatı	35.000.000 TL	2.500.000 TL	6.500.000 TL	5.750.000 TL	45.000.000 TL	8.000.000 TL	7.000.000 TL						
m ² birim fiyatı	46.667 TL	22.727 TL	42.763 TL	31.944 TL	16.364 TL	20.000 TL	14.000 TL						
Pazarlık	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Konum şerefiyesi	0%	-	30%	+	5%	-	20%	+	0%	+	5%	-	20%
Kullanım alanı - Yapı kalitesi şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	35%	+	35%	+	35%
İmar Durumu Şerefiyesi	35%	-	5%	+	35%	-	25%	-	0%	+	0%	+	0%
İndirgenmiş birim fiyat	25.667 TL	28.409 TL	21.382 TL	27.153 TL	22.091 TL	26.000 TL	21.700 TL						
Ortalama Birim fiyat	25.653TL/m ²				23.264TL/m ²								

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, köşe başında konumlu 57m² alanlı olduğu beyan edilen 50 m² olduğu düşünülen dükkan 5.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Emsal köşe konumda olup taşınmaza nazaran avantajlıdır.

Mutliçözüm Gayrimenkul: 0542 728 80 84

Emsal 6 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza nazaran daha iyi konumda, 62m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 6.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Emsal alanı küçük olması ve köşe konumda olması bakımında avantajlıdır.

Eminönü Emlak: 0545 114 12 12

Emsal 7 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, taşınmaza benzer yapının içinde tam katta 100 m² alanlı ofis 2.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum olarak ara cadde cephe olması sebebiyle dezavantajlıdır.

Coldwell Banker Gayrimenkul: 0212 521 00 77

Emsal 8 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, konum ve manzara bakımından avantajlı taşınmaza benzer yapının içinde 4.katta 45 m² alanlı olduğu beyan edilen 40 m² olduğu düşünülen ofis 1.200.000 TL bedelle satılıktır.

Özkanlar Gayrimenkul: 0212 227 52 51

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN - SATILIK OFİS)								
İçerik	SATILIK DÜKKAN				SATILIK OFİS			
	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m ²)	50,00m ²		62,00m ²		100,00m ²		40,00m ²	
Satış fiyatı	5.000.000 TL		6.000.000 TL		2.000.000 TL		1.200.000 TL	
m ² birim fiyatı	100.000 TL		96.774 TL		20.000 TL		30.000 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum -manzara şerefiyesi	15%	-	13%	-	5%	+	40%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	10%	-	10%	-	0%	+	20%	-
Yapı Kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	70.000 TL		69.677 TL		20.000 TL		10.500 TL	
Ortalama Birim fiyat	69.839TL/m²				15.250TL/m²			

Emsal 9 [Kiralık Dükkan]: Taşınmaza yakın konumda, taşınmaza göre ticari potansiyelin daha düşük olduğu caddede konumlu 70 m² alanlı dükkan 18.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal alanı küçük olsa da konum bakımından dezavantajlıdır.

NOT: Yapılan görüşmede taşınmazın satılması durumunda 4.000.000 TL altında bir bedele satılmayacağı belirtilmiştir. Yaklaşık amortisman süresi 18,50 yıl. Kapitalizasyon oranı : 0,0540

Eminönü Gayrimenkul: 0212 514 12 12

Emsal 10 [Kiralık Dükkan]: Taşınmaza yakın konumda, taşınmaza nazaran ticari yoğunluğu daha iyi cadde üzerinde yer alan 125m² alanlı dükkan 50.000 TL bedelle kiralıktır. Yapılan görüşmede taşınmazın satılması durumunda 11.000.000 TL isteyebileceği bilgisi alınmıştır.

NOT: Yaklaşık amortisman 18,33 yıl. Kapitalizasyon oranı : 0,0545

Emiroğlu Emlak : 0532 314 83 32

Emsal 10 [Kiralık Ofis]: Taşınmaza yakın konumda, deniz manzaralı, içerisi yapılı 5. Katta bulunan 197 m² alanlı ofis 35.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal aynı zamanda 10.000.000 TL bedelle satılıktır.

NOT: Yaklaşık amortisman 23,80 yıl. Kapitalizasyon oranı : 0,0420

Big Real Nişantaşı Gayrimenkul: 0212 231 17 87

Emsal 11 [Kiralık Ofis]: Taşınmaza yakın konumda, deniz manzaralı , ara cadde cephe 180 m² alanlı büro 40.000 TL bedelle kiralıktır.

Babiali Emlak : 0532 313 92 52

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN - KİRALIK OFİS)								
İçerik	KİRALIK DÜKKAN				KİRALIK OFİS			
	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 10		Emsal 11	
Brüt alanı (m ²)	70,00m ²		125,00m ²		197,00m ²		180,00m ²	
Kira fiyatı	18.000 TL		50.000 TL		35.000 TL		40.000 TL	
m ² birim fiyatı	257 TL		400 TL		178 TL		222 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	7%	-	7%	-
Konum -manzara şerefiyesi	5%	+	25%	-	30%	-	30%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Yapı Kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	231 TL		238 TL		94 TL		107 TL	
Ortalama Birim fiyat	235TL/m²				100TL/m²			

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer

Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresinde satılık/satılmış, kiralık/satılık arsa, bina ofis, dükkan emsalleri dikkate alınmıştır. Taşınmazın İstanbul İli Fatih ilçesinin ticari hareketliliği yüksek Eminönü bölgesinde olması, yapının kullanım amaç ve şeklinin hizmet/ticari nitelikli olması, bölge ihtiyacına cevap verebilecek seviyede olması, imar durumu, yapılaşma oranı, gibi etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazın arsa değeri tespit edilirken bölgede detaylı araştırma yapılmış ancak satılık/satılmış aynı veya farklı lejanta sahip arsa emsali bulunamamıştır. Söz konusu parselin konumlu olduğu aksın çevre teşekkülü incelenmiş satılık binalardan arsa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak zemin katlar dükkân/işyeri, normal katların ofis ağırlıklı yapılaştığı gözlenmiştir. Bu doğrultuda bina değerine ulaşmak için bölgede bulunan dükkân ve ofis emsalleri ile satılık bina emsalleri dikkate alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Taşınmazın mevcut konumu itibarıyla, ticaret binası olarak kullanıma uygun olması, ulaşım imkanlarının iyi olması değerini olumlu yönde etkilemiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapının tapu kayıtlarında niteliğinin "Banka Binası" olması, bu nitelikte ve kapsamda kullanılan taşınmaz için çevrede emsal teşkil edilebilecek benzer herhangi bir taşınmazın bulunmaması ve yakın zamanda bölgede satışı yapılmış arsa ve bina emsali bulunamamış olması nedeniyle Pazar yaklaşımı yöntemi ile bölgedeki satılık/kiralık dükkân ve ofis nitelikli taşınmazlar gerekli düzeltmelerle emsal alınarak taşınmazın her katına kat irtifakı kurulmuş gibi düşünülerek ayrı ayrı değer verilerek Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

KAT ANALİZİ SATIŞ VE KİRA DEĞERİ TABLOSU					
Kat	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Birim Değer (TL/m ²)	Nihai Değer (TL)	Kira Birim Değer (TL/m ²)	Aylık Kira Değer (TL/ay)
2.BODRUM KAT	247,00	₺15.182,19	₺3.750.000,00	₺48,58	₺12.000,00
1.BODRUM KAT	247,00	₺19.230,77	₺4.750.000,00	₺60,73	₺15.000,00
ZEMİN KAT	247,00	₺69.838,06	₺17.250.000,00	₺242,91	₺60.000,00
1.NORMAL KAT	247,00	₺15.182,19	₺3.750.000,00	₺125,51	₺31.000,00
2.NORMAL KAT	247,00	₺15.182,19	₺3.750.000,00	₺101,21	₺25.000,00
3.NORMAL KAT	217,00	₺14.976,96	₺3.250.000,00	₺78,34	₺17.000,00
GENEL TOPLAM	1.452,00	-	₺36.500.000,00	-	₺160.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemine göre, taşınmazın her katının ayrı ayrı değerlendirilmesi sonucu ile ulaşılan piyasa değeri (KDV hariç) **36.500.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

--- İlave olarak toplam kapalı alan üzerinden , bölgedeki konut yapıları ve ticari binalar dikkate alınarak kira değeri de belirlenmiştir. Benzer ticari binaların toplam kapalı alan üzerinden birim değerinin 23.000 – 25.000 TL/m² civarında olabileceği tespit edilmiştir. Taşınmaz için 23.264 TL/m² değer takdir edilmiştir.

Yapının toplam kapalı alanı proje üzerinden belirlenen alan üzerinden dikkate alınmıştır.

Pazar yaklaşımı yöntemine göre, taşınmazın arsa alanının kattığı şerefiye de dahil olarak toplam kapalı alan üzerinden taşınmaz değeri ;

$$1.452 \text{ m}^2 \times 23.264 \text{ TL/m}^2 = 33.780.000,00 \text{ TL}$$

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın arsa alanının kattığı şerefiyede dahil olarak toplam kapalı alan üzerinden taşınmaz değeri (KDV hariç) **33.780.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Takdir edilen değer içerisinde taşınmaz iç hacminde bulunan tefrişatlar dikkate alınmamıştır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

NET KURUMSAL
 GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
 Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
 Maltepe V.D. 631 05/1 93 89 /İc.Sic.No:256696
 www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00- TL
 Mersis No: 0631014938900019

4/AK
 34
 SGR
 1

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, imar durumu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur. Bölgedeki satılık binalardan yapı değeri çıkarılarak arsa değerine ulaşılmıştır.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için aşağıdaki değer takdir edilmiştir.

Taşınmaz arsa değeri : $1.286,20 \text{ m}^2 \times 25.653 \text{ TL/m}^2 = \sim 33.000.000,00 \text{ TL}$

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmaz son tarihli tadilat ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen toplam inşaat alanının 1452 m^2 olduğu tespit edilmiştir. Söz konu yapının 1986 yılında inşaatına başlanmış olmasına rağmen mahallinde yapılan incelemede binanın bakımlı olduğu görülmüş ve yıpranma süresi maliyet hesabında dikkate alınmamıştır. Binanın banka binası olarak kullanılması sebebiyle iç ve dış cephelerinde tadilatlar yapıldığı ve günümüz koşullarına uygun yapı kalitesine ulaşıldığı görülmüştür. Artan inşaat maliyetleri göze alındığında mevcut yapının, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resmi gazetede yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" de belirtilen bedellerden 5A yapı maliyet birimi olan 2.970 TL/m^2 olarak belirlenmiştir. Belirlenen bedel üzerinden yaklaşık %20 amortisman uygulanmış ve yapı değeri belirlenmiştir.

Taşınmaz yapı değeri : $1.452 \text{ m}^2 \times 2970 \text{ TL/m}^2 \times (1-0,20) \text{ yıpranma} = \sim 3.450.000,00 \text{ TL}$

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri	: 33.000.000,00 TL	Yapı Değeri	: 3.450.000,00 TL
TOPLAM	: 36.450.000,00 TL		

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **36.450.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direkt gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde Ana gayrimenkul vasfındaki taşınmaz içerisinde (Kat İrtifakı kurulu değildir.) normal katlarda ofis nitelikli olarak düşünülen taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 20 -24 yıldır. Bölgede ana cadde cepheli dükkanlarda 15-16 yıl civarında amortisman süresi olduğu görülmüş olup taşınmazın konumu itibarıyla ticari potansiyelin düşük olması sebebiyle tek bir kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Buna göre tüm bina için 0,0526 (%5,26), olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Ana gayrimenkulde bodrum katlar, zemin kat ve normal katlar kendi içinde farklı nitelik ve şerefiye içerdiklerinden dolayı her biri için ayrı hesaplama yapılmıştır. Bu hesaplama göre taşınmazın tamamı için ön görülen kira değeri doğrultusunda yaklaşık 19 yılda geri dönüş sağladığı görülmektedir ki bu taşınmazın tam konumu ve çevre teşekkülleri itibarıyla anlamlı olduğu düşünülmektedir.

KATLAR	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ ~ (TL)
1.BODRUM KAT	BANKA	247,00	48,58	₺12.000,00	₺144.000,00	/	0,0526	₺2.737.642,59
2.BODRUM KAT	BANKA	247,00	60,73	₺15.000,00	₺180.000,00	/	0,0526	₺3.422.053,23
ZEMİN KAT	BANKA	247,00	242,91	₺60.000,00	₺720.000,00	/	0,0526	₺13.688.212,93
1.NORMAL KAT	BANKA	247,00	125,51	₺31.000,00	₺372.000,00	/	0,0526	₺7.072.243,35
2.NORMAL KAT	BANKA	247,00	101,21	₺25.000,00	₺300.000,00	/	0,0526	₺5.703.422,05
3.NORMAL KAT	BANKA	217,00	78,34	₺17.000,00	₺204.000,00	/	0,0526	₺3.878.327,00
TOPLAM		1.452,00		₺160.000,00	₺1.920.000,00		0,0526	₺36.501.901,14

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~**36.500.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 160.000-TL olarak tespit edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır. Ayrıca bölgenin genelde tarihi yapılardan oluşması ve sit alanında kalıyor olması sebebiyle yeni yapılaşmanın mevcut yapıların restorasyonu şeklinde olduğu için proje geliştirme analizi yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz 'BAHÇELİ DÜKKAN' vasıflı olup tama değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın niteliğinin bina olması, tek bir nizamda kullanılıyor olması, kat irtifakının bulunmaması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmaz, bina olarak işletilmesi sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmaz için üç farklı yöntem de değerlendirilmiştir. Maliyet yönteminde güncel imar durumuna göre arsa değeri belirlendiğinden kat eksiği olması sebebiyle arsa değeri düşük çıkmakta olup bu sebeple maliyet yöntemi dikkate alınmamıştır.

Gelir yaklaşımında, taşınmazın kat irtifakının kurulu olmaması, farklı kiralama stratejilerini nispeten içermeyecek olması, tek bir amaç doğrultusunda mevcut şekliyle tek bir kütle hacim olarak kullanılması gibi etkenler kira birim değerlerinde yüksek kırımlara sebep olabileceğinden dolayı gelir yaklaşımı nihai yaklaşım olarak tercih edilmemiştir.

Taşınmazın ana gayrimenkul vasfında olması, bölgede bu şekilde müstakil bir yapı emsali bulunmaması ve yakın zamanda satış görmemesi sebebiyle, kat kat toplam kullanım alanları üzerinden mevcut kullanım niteliklerine göre birer birim değer takdirinde bulunmuş ve Pazar yaklaşımı nihai olarak tercih edilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için , raporda açıklamalar bulunan tüm değerlendirme yöntemleri kullanılmış olup ilave olarak gerekli tüm asgari husus ve bilgilere de rapor içerisinde yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz tapu kaydı üzerinde tasarrufu etkileyici bir tapu kaydı bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen bina bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fılli Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yapı kullanma izin belgesine uyumlu olarak kullanılan taşınmazın yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; , müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Fatih İlçesi Alemdar Mahallesi, 33 Ada 22 nolu parselde bulunan BAHÇELİ DÜKKAN vasıflı taşınmazın güncel piyasa değeri ve kira değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın 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 ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki 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.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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 Pazar Yaklaşımı Yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **36.500.000,00-TL** ve Yazıyla **Otuz Altı Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası'dır.**

%18 KDV Dahil Toplam Değeri: 43.070.000,00-TL dir.

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen aylık piyasa kira değeri şu şekildedir;

Rakamla; **160.000-TL/ay** ve Yazıyla **Yüz Altmış Bin Türk Lirası'dır.**

%18 KDV Dahil Toplam Kira Değeri: 188.800-TL dir.

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. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:9.9432 TL 'dir.*

Buğra Uğur YAP Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporun sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
 - Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
 - Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
 - Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
 - Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
 - Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
 - Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
 - Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
 - Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
 - Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
 - Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
 - Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.
- İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631/054 93 79 Tic.Sic.No:250696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900019

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	33/22
Taşınmaz Kimlik No:	24484099	AT Yüzölçüm(m2):	1286.20
İl/İlçe:	İSTANBUL/FATİH	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fatih	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALEMDAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	MAHMUDIYE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/92	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ DÜKKAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA AYNİ SERMAYE OLARAK KONULACAKTIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)		Fatih - 24-10-2016 10:24 - 21404	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361645010	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL	-	1/1	1286.20	1286.20	Ticaret	-

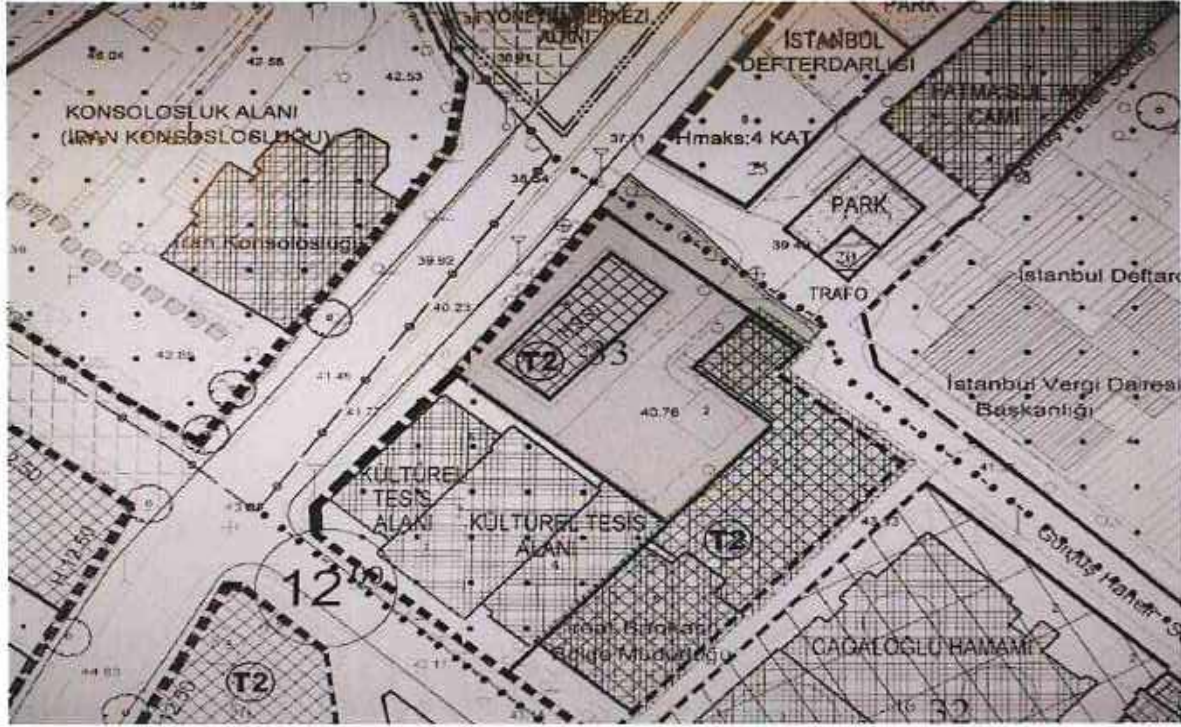
1 / 3

	YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V					Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 10-11-2016 22871	
--	---------------------------------------	--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İSTANBUL ELEKTİRİK İŞLERİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SENELİĞİ 24 LİRADAN 5 SENE MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ 30/06/1939 YEV:2361	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5797464) İSTANBUL ELEKTİRİK İŞLERİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Fatih 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1939 00:00 - 2361	
Serh	T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 24/12/1990 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ 14/01/1991 YEV:184	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTİRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Fatih 2.Bölge(Kapatıldı) - 14-01-1991 00:00 - 184	

İmar Çapı ve Parsel Krokisi



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:7/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631054938900019

İstanbul Çarşılar
No: 100/100/100
No: 100/100/100
No: 100/100/100
No: 100/100/100

**TAPUYA GİDEREK
NÜSHA**

Belediye mülki

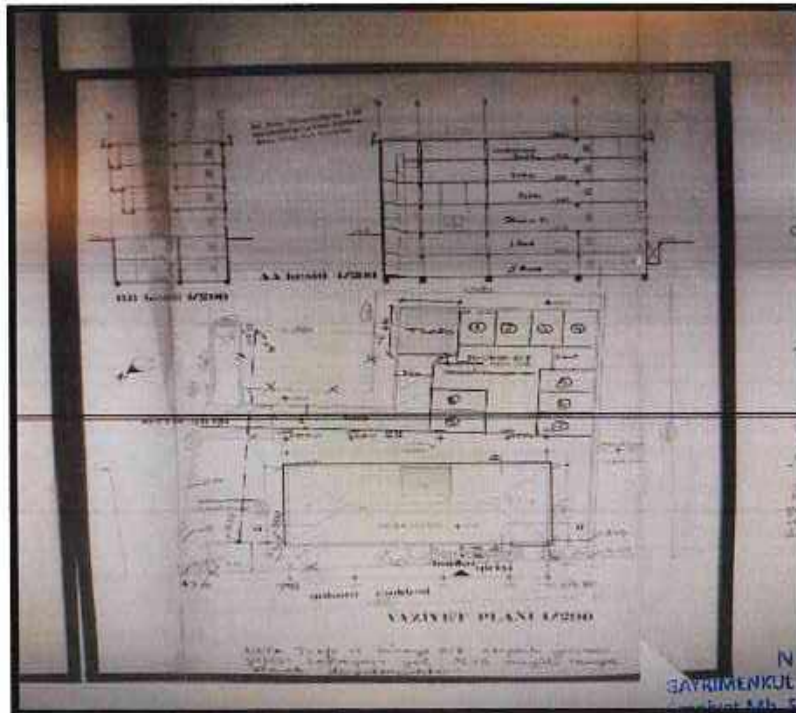
Arzname

NO	İÇERİ	MÜKELLEFİ	SOKAK	PARSEL	ALAN	PROJELİNE KURUM	NO	SARFI NO
100/100/100	100/100/100	100/100/100	100/100/100	100/100/100	100/100/100	100/100/100	100/100/100	100/100/100

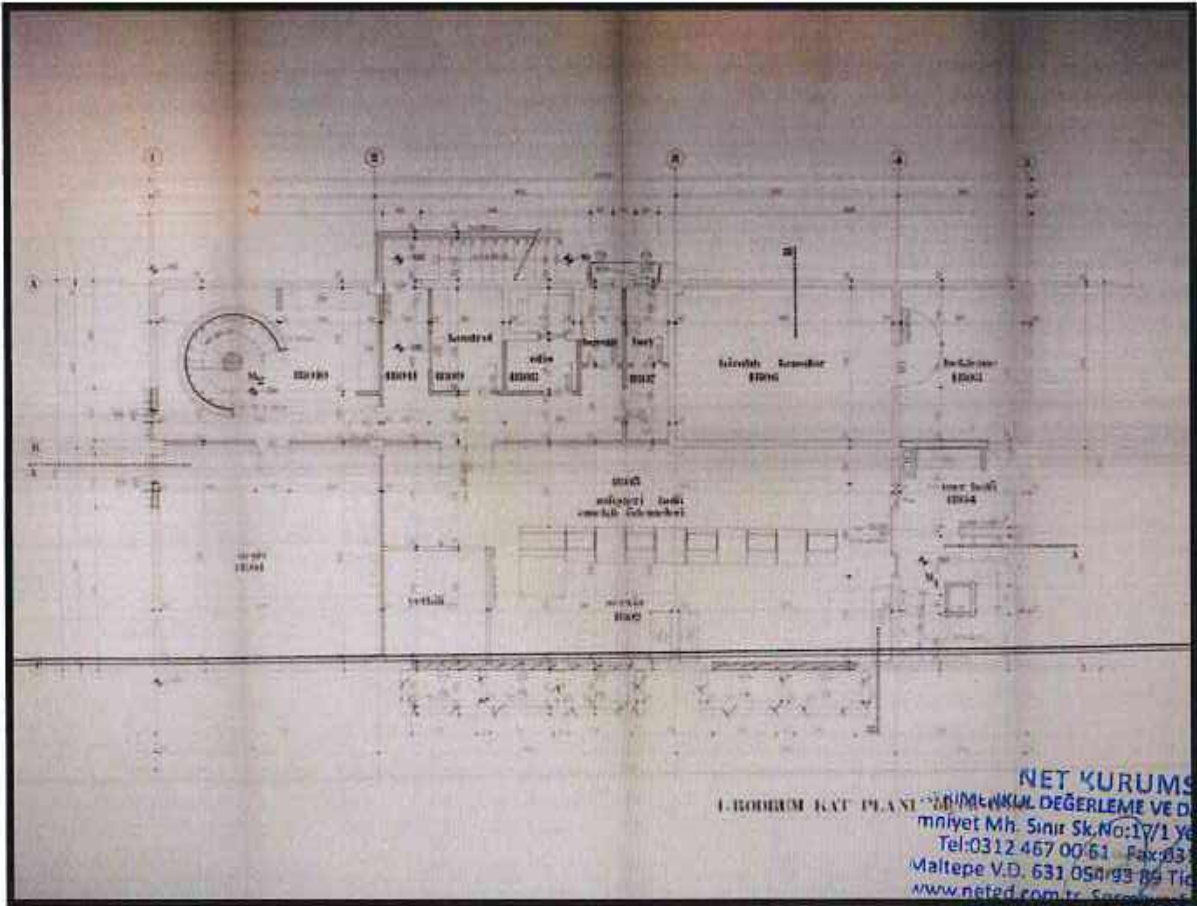
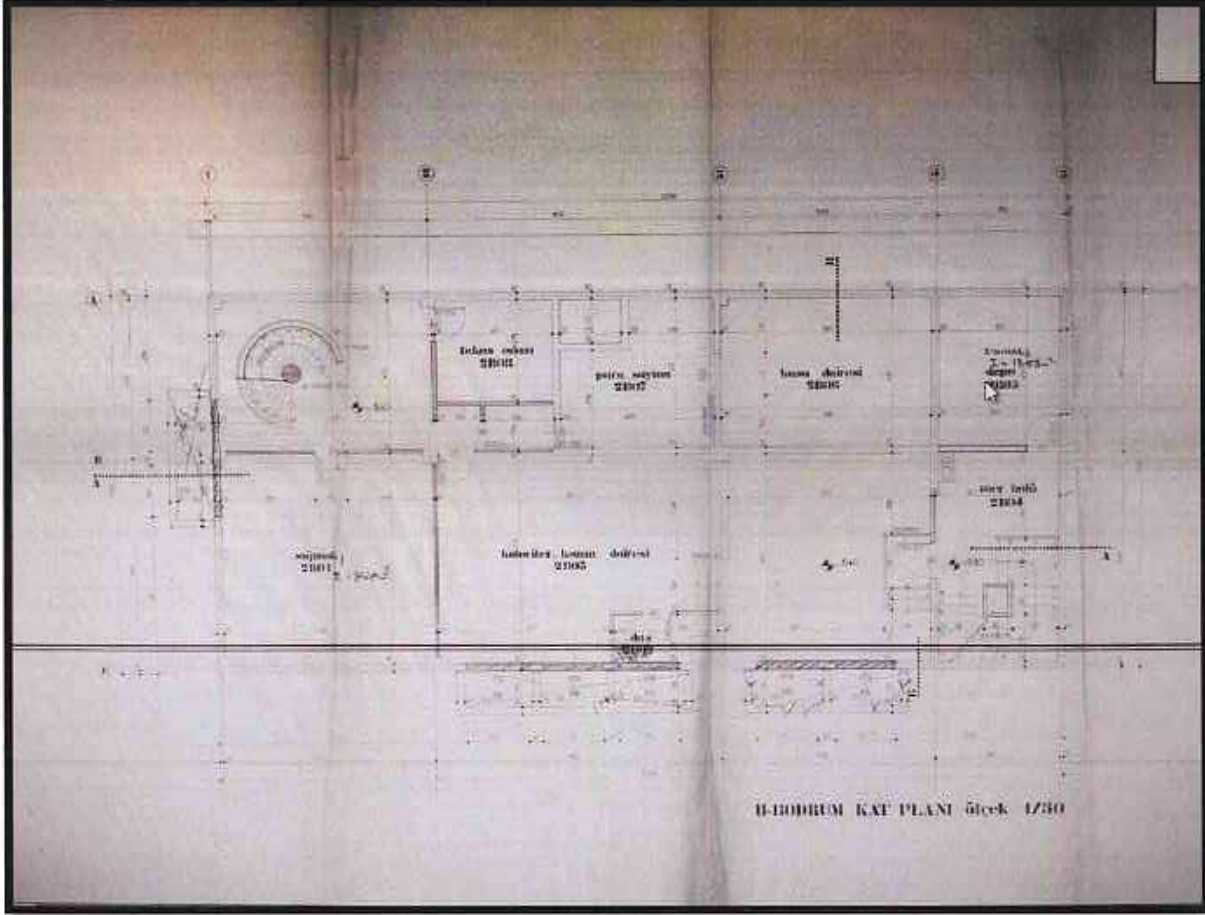
TC ZİRAAT BANKASI
İNŞAAT VE EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ

CAĞALOĞLU mevkii köy/mc. İhtisat bina ve müstakim mülkiyat prop.

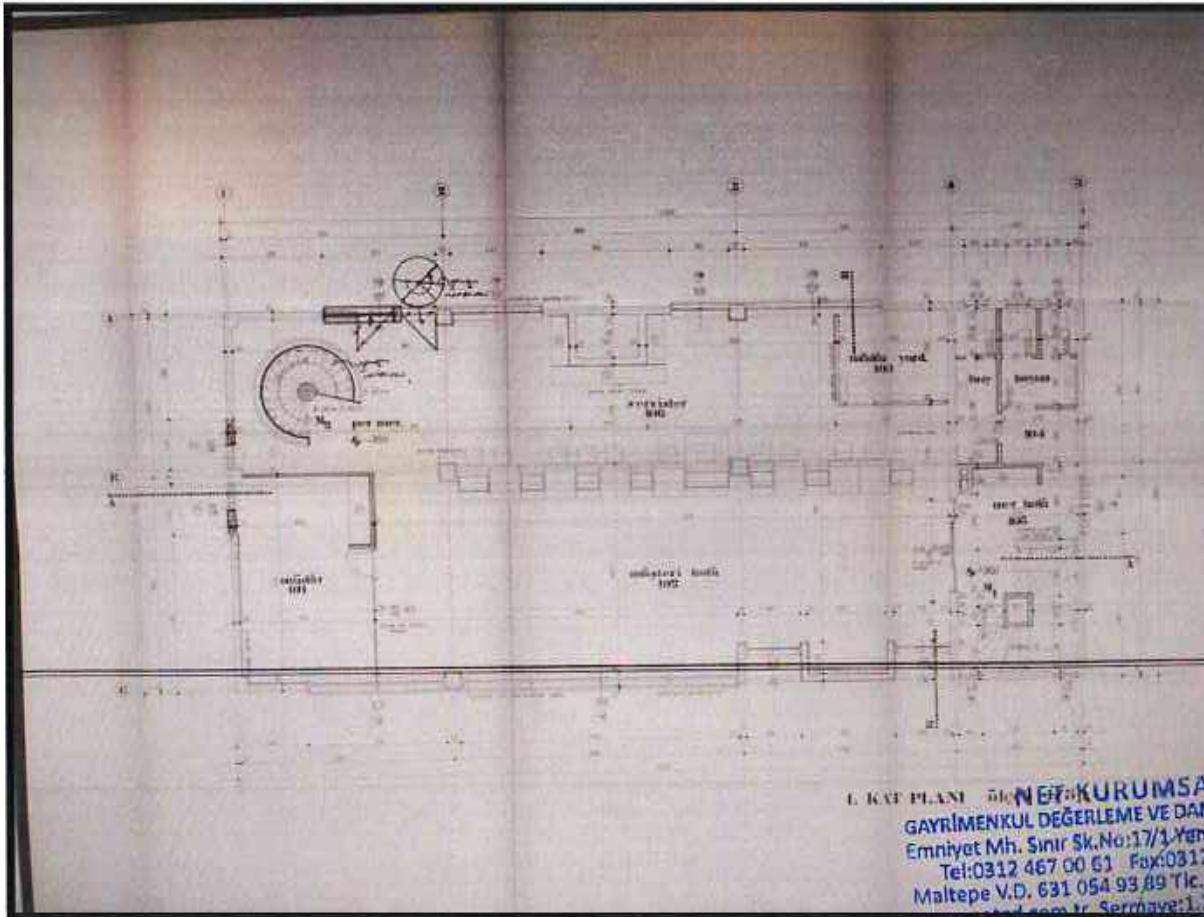
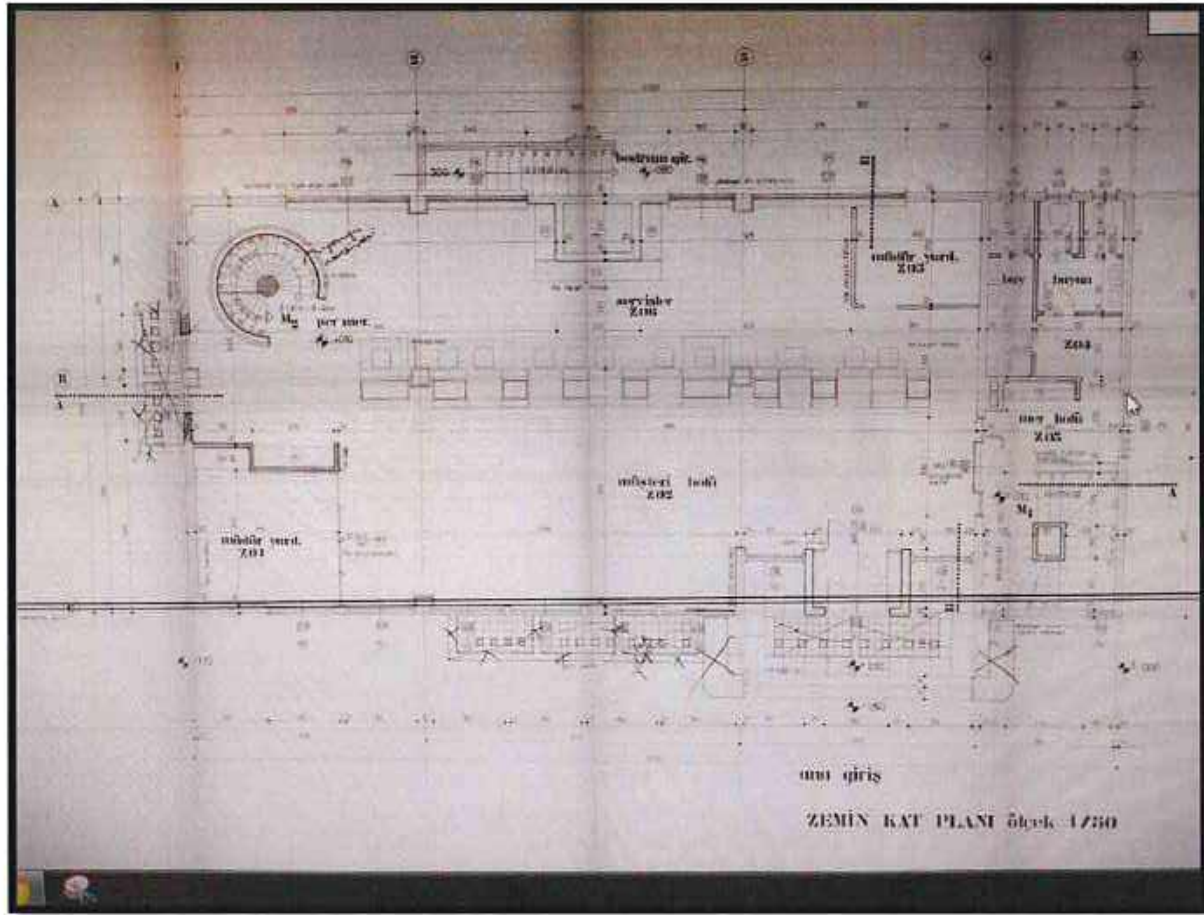
NO: 100/100/100
İÇERİ: 100/100/100
MÜKELLEFİ: 100/100/100
SOKAK: 100/100/100
PARSEL: 100/100/100
ALAN: 100/100/100
PROJELİNE KURUM: 100/100/100
NO: 100/100/100
SARFI NO: 100/100/100



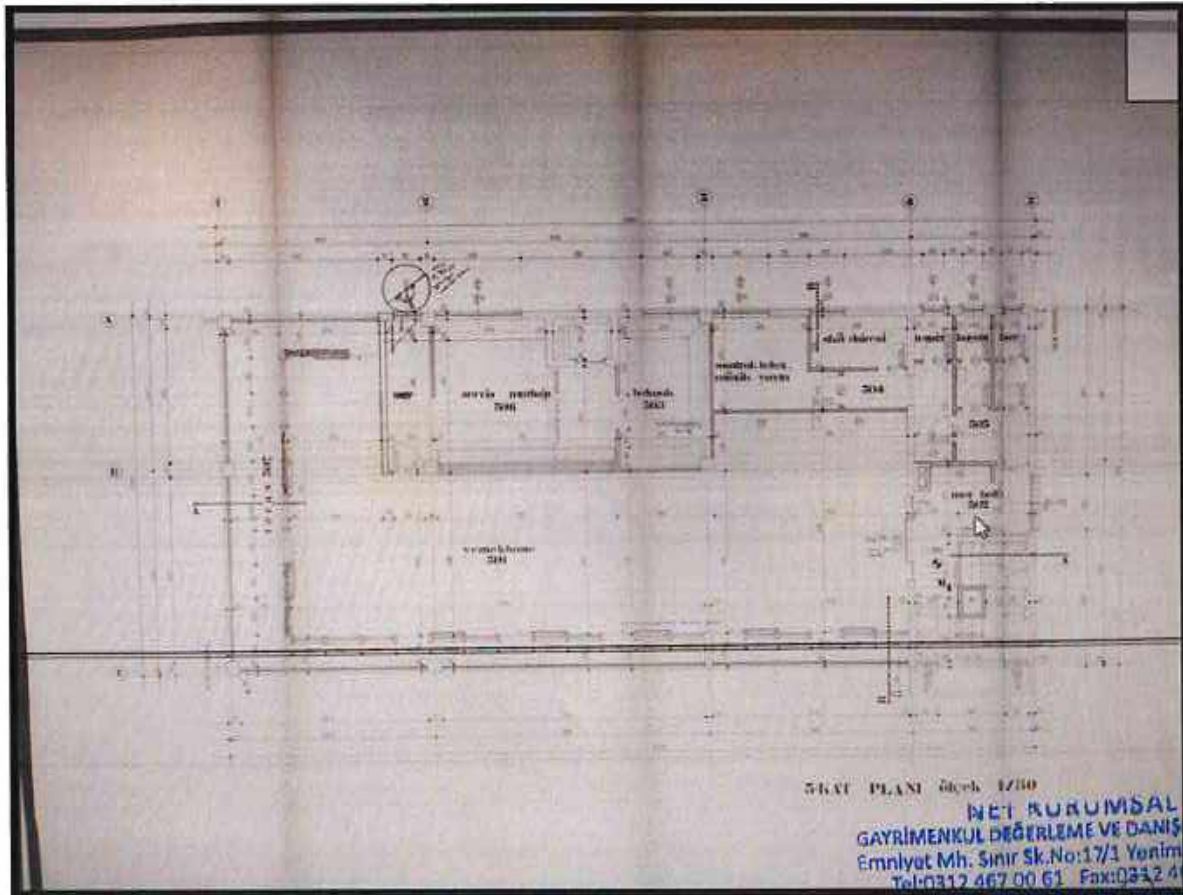
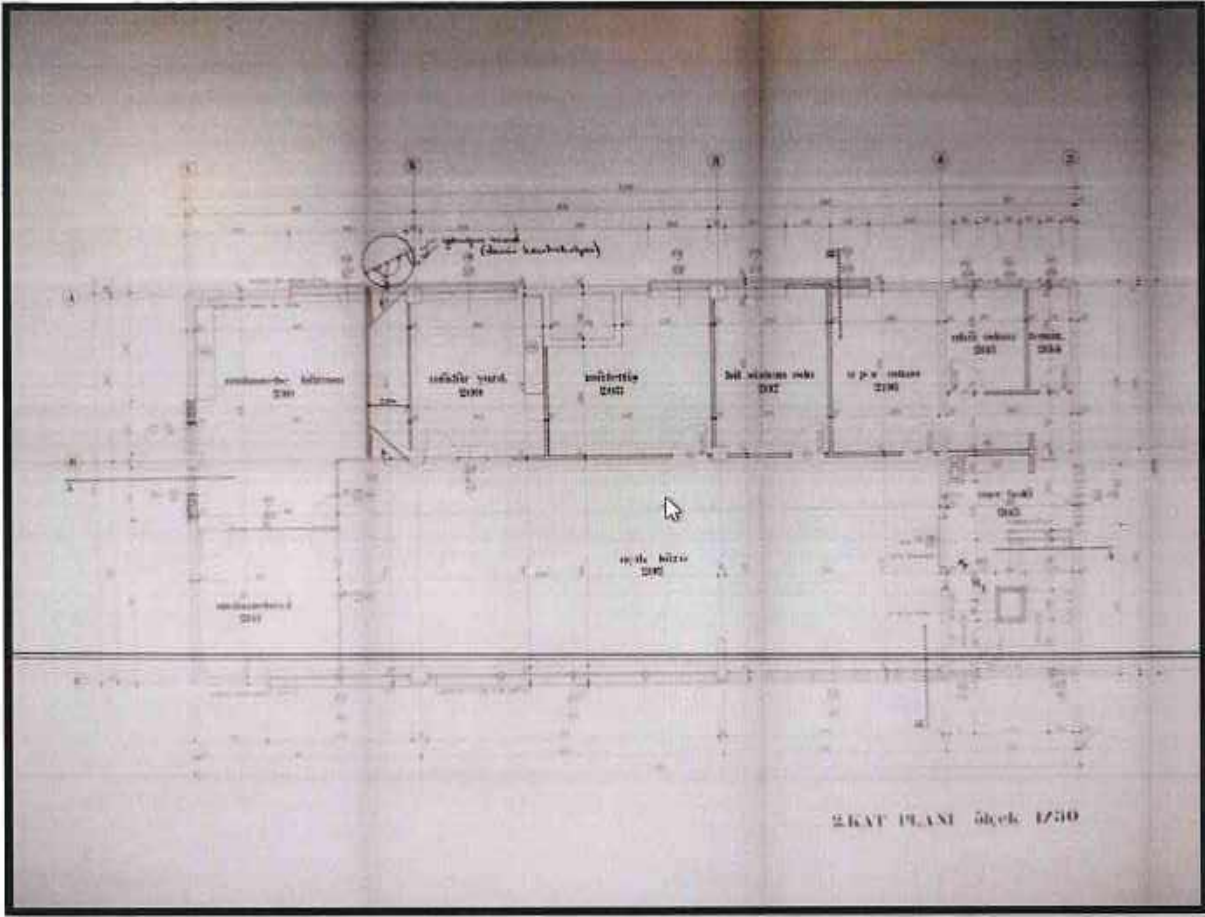
NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 681 054 93 89 Tic.Sic.No:256896
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0831054938900019



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Milyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:258696
www.neted.com.tr Sermayesi:100.000,00 TL
Mersis No: 0631054030000010



1. KAT PLANI ölçek 1/250
NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1.Yenişehir/Antk.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:258696
www.netkurumsal.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 31
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tel:0312 258 69 6
www.netgd.com.tr Sermaye:1.000.000,00,-TL
Mersis No: 0631054931900019

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Düzenlenmiş İnce İşletimi AÇIKLAMASI istisnasız)

Çizim No: _____
Araştırma No: _____
Durum No: _____

950/432 Tescim ve İhtisat

Yapım adı: Y.O. SIRAAT BAKLISI

Çevre Eği. No. Adı, Durum ve Adresi: Y.O. SIRAAT BAKLISI

İhtisat Adına Yapı Kurulup İşlenir: _____
Yapı İşletiminde İşlenen: _____
İhtisat İşletim Adına Kurulup İşlenir: _____
Yapı İşletiminde İşletim Adına Kurulup İşlenir: _____

Bölüm I - Yapı Kullanma İzin Belgesinin İçeriği

1. Yapı yapmaya başlamaya izin verilmektedir **İKİ**

2. İşlenmiş yapı için verilmektedir **İKİ**

3. Devresinde olan yapıya devam etmeye izin verilmektedir **İKİ**

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatname ile ilgili bilgiler

1. Ruhsatname No: 29.11.1986
a) Tarih: 29.11.1986
b) Çizim No: 34
c) Araştırma No: 950/432 sayılı landülüs projesi

2. Yürürlük tarihi: _____
a) Tarih: _____
b) Çizim No: _____
c) Araştırma No: _____
d) Durum No: _____

Bölüm III - Kullanma amacı ve yapı türü

Kullanma amacı	Ticariyelik (0/1)	Kullanma amacı	Ticariyelik (0/1)	İKİ
1. Erişim		4. Kuvvetli İşletim		
2. Aşırı yük		5. Özel Müdahale		
3. Düşük Malzeme kullanımı		6. Kuvvetli İşletim		
4. Yüksek yük kullanımı		7. Yüksek İşletim		
5. Yüksek İşletim		8. Yüksek İşletim		
6. Yüksek İşletim		9. Yüksek İşletim		
7. Yüksek İşletim		10. Yüksek İşletim		
8. Yüksek İşletim		11. Yüksek İşletim		
9. Yüksek İşletim		12. Yüksek İşletim		
10. Yüksek İşletim		13. Yüksek İşletim		
11. Yüksek İşletim		14. Yüksek İşletim		
12. Yüksek İşletim		15. Yüksek İşletim		
13. Yüksek İşletim		16. Yüksek İşletim		
14. Yüksek İşletim		17. Yüksek İşletim		
15. Yüksek İşletim		18. Yüksek İşletim		
16. Yüksek İşletim		19. Yüksek İşletim		
17. Yüksek İşletim		20. Yüksek İşletim		
18. Yüksek İşletim		21. Yüksek İşletim		
19. Yüksek İşletim		22. Yüksek İşletim		
20. Yüksek İşletim		23. Yüksek İşletim		
21. Yüksek İşletim		24. Yüksek İşletim		
22. Yüksek İşletim		25. Yüksek İşletim		
23. Yüksek İşletim		26. Yüksek İşletim		
24. Yüksek İşletim		27. Yüksek İşletim		
25. Yüksek İşletim		28. Yüksek İşletim		
26. Yüksek İşletim		29. Yüksek İşletim		
27. Yüksek İşletim		30. Yüksek İşletim		
28. Yüksek İşletim		31. Yüksek İşletim		
29. Yüksek İşletim		32. Yüksek İşletim		
30. Yüksek İşletim		33. Yüksek İşletim		
31. Yüksek İşletim		34. Yüksek İşletim		
32. Yüksek İşletim		35. Yüksek İşletim		
33. Yüksek İşletim		36. Yüksek İşletim		
34. Yüksek İşletim		37. Yüksek İşletim		
35. Yüksek İşletim		38. Yüksek İşletim		
36. Yüksek İşletim		39. Yüksek İşletim		
37. Yüksek İşletim		40. Yüksek İşletim		
38. Yüksek İşletim		41. Yüksek İşletim		
39. Yüksek İşletim		42. Yüksek İşletim		
40. Yüksek İşletim		43. Yüksek İşletim		
41. Yüksek İşletim		44. Yüksek İşletim		
42. Yüksek İşletim		45. Yüksek İşletim		
43. Yüksek İşletim		46. Yüksek İşletim		
44. Yüksek İşletim		47. Yüksek İşletim		
45. Yüksek İşletim		48. Yüksek İşletim		
46. Yüksek İşletim		49. Yüksek İşletim		
47. Yüksek İşletim		50. Yüksek İşletim		
48. Yüksek İşletim		51. Yüksek İşletim		
49. Yüksek İşletim		52. Yüksek İşletim		
50. Yüksek İşletim		53. Yüksek İşletim		
51. Yüksek İşletim		54. Yüksek İşletim		
52. Yüksek İşletim		55. Yüksek İşletim		
53. Yüksek İşletim		56. Yüksek İşletim		
54. Yüksek İşletim		57. Yüksek İşletim		
55. Yüksek İşletim		58. Yüksek İşletim		
56. Yüksek İşletim		59. Yüksek İşletim		
57. Yüksek İşletim		60. Yüksek İşletim		
58. Yüksek İşletim		61. Yüksek İşletim		
59. Yüksek İşletim		62. Yüksek İşletim		
60. Yüksek İşletim		63. Yüksek İşletim		
61. Yüksek İşletim		64. Yüksek İşletim		
62. Yüksek İşletim		65. Yüksek İşletim		
63. Yüksek İşletim		66. Yüksek İşletim		
64. Yüksek İşletim		67. Yüksek İşletim		
65. Yüksek İşletim		68. Yüksek İşletim		
66. Yüksek İşletim		69. Yüksek İşletim		
67. Yüksek İşletim		70. Yüksek İşletim		
68. Yüksek İşletim		71. Yüksek İşletim		
69. Yüksek İşletim		72. Yüksek İşletim		
70. Yüksek İşletim		73. Yüksek İşletim		
71. Yüksek İşletim		74. Yüksek İşletim		
72. Yüksek İşletim		75. Yüksek İşletim		
73. Yüksek İşletim		76. Yüksek İşletim		
74. Yüksek İşletim		77. Yüksek İşletim		
75. Yüksek İşletim		78. Yüksek İşletim		
76. Yüksek İşletim		79. Yüksek İşletim		
77. Yüksek İşletim		80. Yüksek İşletim		
78. Yüksek İşletim		81. Yüksek İşletim		
79. Yüksek İşletim		82. Yüksek İşletim		
80. Yüksek İşletim		83. Yüksek İşletim		
81. Yüksek İşletim		84. Yüksek İşletim		
82. Yüksek İşletim		85. Yüksek İşletim		
83. Yüksek İşletim		86. Yüksek İşletim		
84. Yüksek İşletim		87. Yüksek İşletim		
85. Yüksek İşletim		88. Yüksek İşletim		
86. Yüksek İşletim		89. Yüksek İşletim		
87. Yüksek İşletim		90. Yüksek İşletim		
88. Yüksek İşletim		91. Yüksek İşletim		
89. Yüksek İşletim		92. Yüksek İşletim		
90. Yüksek İşletim		93. Yüksek İşletim		
91. Yüksek İşletim		94. Yüksek İşletim		
92. Yüksek İşletim		95. Yüksek İşletim		
93. Yüksek İşletim		96. Yüksek İşletim		
94. Yüksek İşletim		97. Yüksek İşletim		
95. Yüksek İşletim		98. Yüksek İşletim		
96. Yüksek İşletim		99. Yüksek İşletim		
97. Yüksek İşletim		100. Yüksek İşletim		

Bölüm IV - Yapıya ilişkin diğer bilgiler

1. Yapıya ilişkin diğer bilgiler: 29.11.1986
2. Yapıya ilişkin diğer bilgiler: 29.11.1986

Bölüm V - Yapıya ilişkin diğer bilgiler

1. Yapıya ilişkin diğer bilgiler: 220.000.000 TL

Bölüm VI - Diğer bilgiler

1. Diğer bilgiler: _____

2. Diğer bilgiler: _____

3. Diğer bilgiler: _____

4. Diğer bilgiler: _____

5. Diğer bilgiler: _____

6. Diğer bilgiler: _____

7. Diğer bilgiler: _____

8. Diğer bilgiler: _____

9. Diğer bilgiler: _____

10. Diğer bilgiler: _____

11. Diğer bilgiler: _____

12. Diğer bilgiler: _____

13. Diğer bilgiler: _____

14. Diğer bilgiler: _____

15. Diğer bilgiler: _____

16. Diğer bilgiler: _____

17. Diğer bilgiler: _____

18. Diğer bilgiler: _____

19. Diğer bilgiler: _____

20. Diğer bilgiler: _____

21. Diğer bilgiler: _____

22. Diğer bilgiler: _____

23. Diğer bilgiler: _____

24. Diğer bilgiler: _____

25. Diğer bilgiler: _____

26. Diğer bilgiler: _____

27. Diğer bilgiler: _____

28. Diğer bilgiler: _____

29. Diğer bilgiler: _____

30. Diğer bilgiler: _____

31. Diğer bilgiler: _____

32. Diğer bilgiler: _____

33. Diğer bilgiler: _____

34. Diğer bilgiler: _____

35. Diğer bilgiler: _____

36. Diğer bilgiler: _____

37. Diğer bilgiler: _____

38. Diğer bilgiler: _____

39. Diğer bilgiler: _____

40. Diğer bilgiler: _____

41. Diğer bilgiler: _____

42. Diğer bilgiler: _____

43. Diğer bilgiler: _____

44. Diğer bilgiler: _____

45. Diğer bilgiler: _____

46. Diğer bilgiler: _____

47. Diğer bilgiler: _____

48. Diğer bilgiler: _____

49. Diğer bilgiler: _____

50. Diğer bilgiler: _____

51. Diğer bilgiler: _____

52. Diğer bilgiler: _____

53. Diğer bilgiler: _____

54. Diğer bilgiler: _____

55. Diğer bilgiler: _____

56. Diğer bilgiler: _____

57. Diğer bilgiler: _____

58. Diğer bilgiler: _____

59. Diğer bilgiler: _____

60. Diğer bilgiler: _____

61. Diğer bilgiler: _____

62. Diğer bilgiler: _____

63. Diğer bilgiler: _____

64. Diğer bilgiler: _____

65. Diğer bilgiler: _____

66. Diğer bilgiler: _____

67. Diğer bilgiler: _____

68. Diğer bilgiler: _____

69. Diğer bilgiler: _____

70. Diğer bilgiler: _____

71. Diğer bilgiler: _____

72. Diğer bilgiler: _____

73. Diğer bilgiler: _____

74. Diğer bilgiler: _____

75. Diğer bilgiler: _____

76. Diğer bilgiler: _____

77. Diğer bilgiler: _____

78. Diğer bilgiler: _____

79. Diğer bilgiler: _____

80. Diğer bilgiler: _____

81. Diğer bilgiler: _____

82. Diğer bilgiler: _____

83. Diğer bilgiler: _____

84. Diğer bilgiler: _____

85. Diğer bilgiler: _____

86. Diğer bilgiler: _____

87. Diğer bilgiler: _____

88. Diğer bilgiler: _____

89. Diğer bilgiler: _____

90. Diğer bilgiler: _____

91. Diğer bilgiler: _____

92. Diğer bilgiler: _____

93. Diğer bilgiler: _____

94. Diğer bilgiler: _____

95. Diğer bilgiler: _____

96. Diğer bilgiler: _____

97. Diğer bilgiler: _____

98. Diğer bilgiler: _____

99. Diğer bilgiler: _____

100. Diğer bilgiler: _____

YAPI İZİN BELGESİ
(Yeni, Ekim, Tadilat İçin ve Diğer Amaçlarla)

BÖLÜM I - Yapının adı (Adres) : ...

BÖLÜM II - İnşaat süresinin tahmini kapsamı :

1 - Yeni yapı için veriliyor EGT
2 - Kötü yapı için tadilat için veriliyor
3 - Tadilat için 4 - Tadilat için veriliyor
5 - Kötü yapı için veriliyor

BÖLÜM V

No ve Adı	TARİHİ		Değer	Tabii
	Faiz	Notlar		
Miktar
...

BÖLÜM VI - Yapının kat sayı, süresi ve maliyeti :

1. Kat sayı : ...
2. Süresi : ...
3. Maliyeti : ...

BÖLÜM VII - Yapının kullanım amacı ve yapıldığı :

Kullanım Amacı	Yapıldığı Yer	Kullanım Amacı	Yapıldığı Yer	KOT
1. Ev	...	1. Konut	...	...
2. İşyeri	...	2. İşyeri	...	...
3. Dükkan	...	3. Dükkan	...	...
4. Depo	...	4. Depo	...	...
5. Diğer	...	5. Diğer	...	...
6. Diğer	...	6. Diğer	...	...
7. Diğer	...	7. Diğer	...	...
8. Diğer	...	8. Diğer	...	...
9. Diğer	...	9. Diğer	...	...
10. Diğer	...	10. Diğer	...	...
TOPLAM	...	TOPLAM	...	...

BÖLÜM VIII - İnceleme sonucunda :

1. Yapı ...
2. ...
3. ...

YAPILAN İZİNLER VE İZİNLERİN KESİLMESİNE NEDEN OLAN DURUMLAR :

1. ...
2. ...
3. ...

YAPILAN İZİNLER VE İZİNLERİN KESİLMESİNE NEDEN OLAN DURUMLAR :

1. ...
2. ...
3. ...

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:171 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 / Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 T.c.Sic.No:250696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 063105938900019



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü
Tipi:	İdari Bina / Kamu	Veriliş Tarihi:	11.11.2019	
İnşaat Başlatma Tarihi:	29.11.1988	Geçerlilik Tarihi:	11.11.2029	
Taçkatı Yalıtımı:		Performans Sınıfı:	D	
Toplam Alanı:	1.462,64	Emisyon Sınıfı:	D	
Adres/Panelsi/Patla:	33 / 22 / 26			
İSANT Bina No:	263026494			
Adı:	ÇAĞALOĞLU BİNASI			
Adresi:	ALEMDAR MAH. ANKARA CAD. NO:4 FATİH/İSTANBUL			

Sahibinin Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



SİTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birimli (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birimli (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	97.221,69	125,73	0,00	0,00	D
Isınma	76.299,38	98,66	0,00	0,00	E
Su Isıtma/Su Soğutma	5.781,52	7,37	0,00	0,00	C
Sogutma	4.063,75	5,28	0,00	0,00	B
Havalandırma	1.345,87	1,74			C
Aspirasyon	9.817,16	12,70			F
Kaçınılmaz	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Perforatörler	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M293A7A4EB128	Adı Soyadı:	İSMAIL ÇALAYIR	
Veriliş Tarihi:	11.11.2019	Firması:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi:	11.11.2029	Sertifika No:	SZ-14-0055	
İptal Edilen EKB No:		İmza:	VE DANIŞMANLIK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Orta Mahalle, Ankara Cad. No: 2 Tunalı Plaza K:1 D: 207 Kat:İSTANBUL Tel: 0312 260 44 11 Faks: 0312 260 4269 Tlx: No: 807365	

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Orta Mahalle, Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 85 Tlc.Sic.No:258896
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631054938900019





NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:11/1 Yeşimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631/054 93 49 Tic.Sic.No:250696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 51 Fks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 19 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019



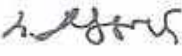
Tarih: 07.02.2018 No: 40993

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VII-128.7) uyarınca:

Buğra Uğur YAP

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İbrahim HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Fatma ERTEGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih: 13.07.2015 No: 40622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VII-128.7) uyarınca:

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İbrahim HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Fatma ERTEGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih: 04.08.2010 No: 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca:

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İbrahim ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Neval ÖZTANGUT
BAŞKAN

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:19/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 19 Tic.Sic.No:250696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0637054938900019



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 4393302186 - Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.11.2019

Belge No: 2019-02.5828

Sayın Buğra Uğur YAP

(T.C. Kimlik No: 41518491382 - Lisans No: 408393)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırat Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 | Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 69 Tlc.Sic.No:256096
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-₺
Mersis No: 0631054938900019