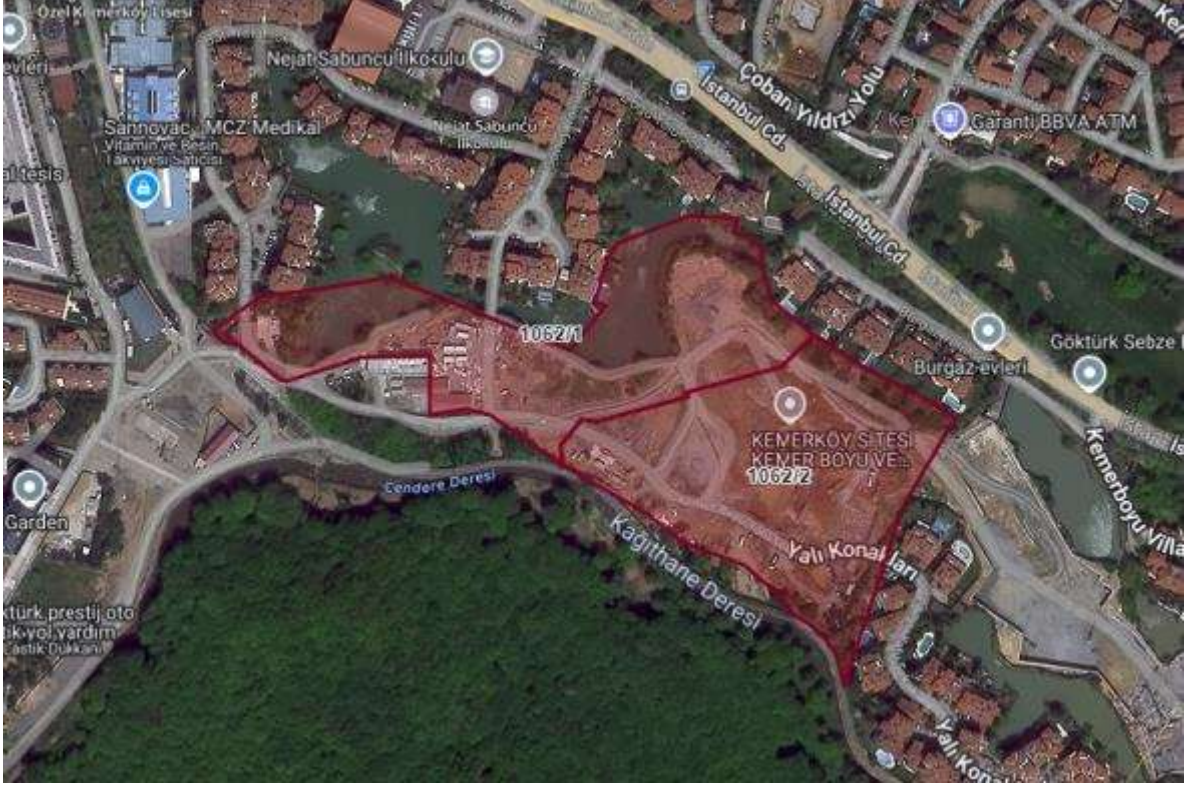




AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi,
1062 Ada 1 ve 2 Parsel Numaralı "Arsa" Nitelikli Taşınmazlar İçin**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ZİRAAT GYO A.Ş.

30.12.2024/ 2024 ÖZEL 0139



YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	09.10.2024
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	09.10.2024 / 2024 ÖZEL 0139
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 Ada 1 ve 2 Parsel numaralı “Arsa” nitelikli taşınmazlara ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yılsonuna esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	30.12.2024 / 2024 ÖZEL 139
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	1062 Ada 1 Parsel ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 246439/2524800 HİSSE TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş 2278361/2524800 HİSSE 1062 Ada 2 Parsel ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş 78479/2575326 HİSSE TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş 2496847/2575326 HİSSE
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün tapu bilgileri “ 3.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ” başlığında raporun 11. sayfasında açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	Eyüp Sultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahen alınan bilgi ve imar paftasına göre; değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parseller belediye ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içerisinde olup, 29.05.2023 tarihli, Göktürk Mh. Rezerv Yapı alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre; - 1062 ada 1 ve 2 parseller ayrıık Nizam, EMSAL:0.87, Maks: 5 kat müsaadeli yapılaşma koşullarına sahip “Gelişme Konut Alanı Lejantında” kalmaktadırlar.
KISITLAYICI DURUMLAR	25.12.2024 tarih saat 14:44 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan TAKBİS kayıtlarının incelenmesinden değerlendirme konusu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun “ 3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri ” başlığında 11. ve 12. Sayfalarında açıklanmıştır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 30.12.2024 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	1062 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN (ARSA) DEĞERİ = 1.716.860.000 TL ZİRAAT GYO A.Ş. 246439/2524800 Hisse Değeri= 167.578.129,57 TL T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş 2278361/2524800 Hisse Değeri= 1.549.281.270,43 TL 1062 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN %66 İNŞA SEVİYELİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ = 2.094.270.000,00 TL ZİRAAT GYO A.Ş. 246439/2524800 Hisse Değeri 204.416.113,96 TL T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş 2278361/2524800 Hisse Değeri 1.889.853.886,04



	1062 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN %100 TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ = 3.173.140.000,00 TL ZİRAAT GYO A.Ş. 246439/2524800 Hisse Değeri 309.721.739,73 TL T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. 2278361/2524800 Hisse Değeri 2.863.418.260,27 TL 1062 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ= 1.751.220.000,00 TL ZİRAAT GYO A.Ş. 78479/2575326 Hisse Değeri 53.365.668,80 TL T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. 2496847/2575326 Hisse Değeri 1.697.854.331,20 TL 1062 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN %66 İNŞA SEVİYELİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ = 2.193.625.000,00 TL ZİRAAT GYO A.Ş. 78479/2575326 Hisse Değeri 66.847.263,75 TL T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. 2496847/2575326 Hisse Değeri 2.126.777.736,25 TL 1062 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN %100 TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ = 3.323.630.000,00-TL ZİRAAT GYO A.Ş. 78479/2575326 Hisse Değeri 101.282.384,74 TL T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. 2496847/2575326 Hisse Değeri 3.222.347.615,26 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Erkan GÜNDOĞDU (Lisans No: 403224)
KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Emrullah ACAR (Lisans No: 404715)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından **ZİRAAT GYO A.Ş.** için 30.12.2024 tarihinde 2024 ÖZEL 0139 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

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

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

Erkan GÜNDOĞDU Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403224) ERKAN GÜNDOĞDU Dijital olarak imzalayan ERKAN GÜNDOĞDU Tarih: 2024.12.30 17:54:11 +03'00'	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838) hüdaverdi sönmez Dijital olarak imzalayan hüdaverdi sönmez ÖA: cn=hüdaverdi sönmez, o, ou=açıkurumsal, email=hüdaverdis@acidegerleme.com.tr, c=TR Tarih: 2024.12.30 17:47:06 +03'00'	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715) EMRULLAH ACAR Dijital olarak imzalayan EMRULLAH ACAR ÖA: cn=EMRULLAH ACAR, o=AÇI KURUMSAL, ou, email=emrullahacar@gmail.com, c=TR Tarih: 2024.12.30 17:50:13 +03'00'
--	---	---

İçindekiler

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1- Rapor Tarihi ve Numarası.....	7
1.2- Rapor Türü	7
1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	7
1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı	7
1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	7
1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	8
Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	8
2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi	8
2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	8
2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar.....	9
2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	9
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	10
3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	10
3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri.....	11
3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri	11
3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	12
3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı.....	13
3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu	13
3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi	15
3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler	15
3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi,	16
3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı	16
3.10- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş	16

3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;	16
3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule ilişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi.....	16
3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi.....	16
3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri:	17
BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	17
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler	17
4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	24
4.3- Taşınmazların Yapısal Özellikleri	26
4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri	27
4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler	27
4.6- Genel Değerleme Yöntemleri.....	28
4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri	29
4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler	30
4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri.....	32
4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar.....	33
4.11- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	35
4.12-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	35
4.13-Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
4.14- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri	36
4.15- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması	36
4.16- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi	36
4.17- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ.....	37

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. nin 09.10.2024 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 09.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 30.12.2024 tarihinde 2024 ÖZEL 0139 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. (246439/2524800) hisse ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş (2278361/2524800) hisse ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 ada 1 parsel nolu taşınmaz ile ZİRAAT GYO A.Ş. (78479/2575326) hisse ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş (2496847/2575326) hisse ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 ada 2 parsel nolu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen hazırlanan değerlendirme raporudur

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

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

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Erkan GÜNDOĞDU tarafından 23.12.2024 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 25.12.2024 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; değerlemeye konu edilmiş Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 ada 1,2 parseller üzerinde bulunan “ARSA” nitelikli taşınmazların, nitelikli taşınmazların mevcut haliyle günümüz piyasa koşullarında, UDS 104 Değer Esaslarında tanımlanan Pazar Değeri’dir. UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

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

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

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

- -Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1'nci Maddesinin 2'nci Fıkrası.
- -Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan 'Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular'
- -Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- -Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017).

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, 18.11.2011 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 270.000.TL sermaye ile kurulmuş olup, 26.12.2019 tarih itibari kayıtlı sermayesi 1.000.000-TL. ye çıkartılmıştır. Şirket, SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.03.2012 tarih ve 338 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde hizmeti vermektedir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel:0312 2840975-2840300 Fax:0312 2840976

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

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer yaratacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak, hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmek.

Misyon

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

Arza İlişkin Özet Bilgiler

Ödenmiş Sermaye; 4.693.620.000-TL.

Kayıtlı Sermaye Tavanı; 7.000.000.000-TL.

Halka Arz; %18,94

Şirket Adresi: Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye / İSTANBUL

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

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; ZİRAAT GYO A.Ş. nin talebi üzerine ZİRAAT GYO A.Ş. (246439/2524800) hisse ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş (2278361/2524800) hisse ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 ada 1 parsel nolu taşınmaz ile ZİRAAT GYO A.Ş. (78479/2575326) hisse ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş (2496847/2575326) hisse ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 ada 2 parseller üzerinde bulunan “ARSA” nitelikli taşınmazların, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

Konu taşınmazlar için, Ziraat GYO A.Ş. talebi doğrultusunda 28.12.2022 tarihinde 2022 ÖZEL 082 numaralı, ve 28.12.2023 tarihinde 2023 ÖZEL 047 numaralı olmak üzere 2 adet değerleme raporu düzenlenmiştir.

2.5- İşin Kapsamı

Konu taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 G fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen yıl

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporunu Sermaye Piyasası Mevzuatı ve asgari hususlar çerçevesinde hazırlanarak müşteriye imzalı olarak teslim edilmesidir.

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mah. 1062 ada 1-2 parselde yer alan arsalardır. Taşınmazlara ulaşım için referans olarak; Turgut Özal Ortaokulu mevkiinden İstanbul Caddesi üzerinde güney doğu istikametinde yaklaşık 1,26 km ilerlendikten sonra sol kolda kalan Palmiye Sokağına dönülür Palmiye sokak üzerinde 330 metre ilerlendikten sonra sol kolda bulunmaktadır. Taşınmazlara; Ana Cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile kolay bir şekilde sağlanabilmektedir.

Taşınmazlarının bulunduğu bölge Sosyo ekonomik yönden üst ve orta düzey gelir grubunun genellikle konut ve konut altı ticaret ve ofis olarak tercih ettikleri yerleşim birimidir. Göktürk Mahallesi 5-15 yıllık binaların yoğun olduğu kira ve satış değerlerinin yüksek olduğu yerleşim bölgelerinden olup otopark sorunu bulunmamaktadır. Ticari faaliyetler taşınmazlara yakın konumlu yer alan ana caddeler üzerindeki binaların alt katlarında ve AVM lerde yürütülmektedir. Bölge Okullara, Kamu kurumlarına, Hastanelere, yakın konumdadır.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇESİ	EYÜPSULTAN	ADA	1062
BUCAĞI		PARSEL	1
MAHALLESİ	GÖKTÜRK Köyü	MEVKİİ	
ZEMİN NO	126793455	ALANI (m ²)	25248,00
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ARSA	BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ	-
ARSA PAYI	-	BLOK	-
CİLT	36	KATI	-
SAYFA	3571	BAĞIMSIZ BL NO	
İKTİSAP TARİHİ	11.01.2023	YEVMIYE	1101
MALİKLER	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. 2278361/2524800 ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 246439/2524800		

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇESİ	EYÜPSULTAN	ADA	1062
BUCAĞI		PARSEL	2
MAHALLESİ	GÖKTÜRK Köyü	MEVKİİ	
ZEMİN NO	126793456	ALANI (m ²)	25753.26
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ARSA	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	-
ARSA PAYI	-	BLOK	-
CİLT	36	KATI	-
SAYFA	3572	BAĞIMSIZ BL NO	
İKTİSAP TARİHİ	11.01.2023	YEVMIYE	1101
MALİKLER	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. 2496847/2575326 ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 78479/2575326		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

25.12.2024 tarih saat: 14:44 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan TAKBİS kaydının incelenmesinden değerlendirme konusu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde;
1062 ada 1 ve 2 Parsel Müsterek olarak;

Şerh: Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İSTANBUL 25.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 07/07/2022 tarih 2014/190 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) 07.07.2022 tarih 23086 yevmiye numarası.

***Beyan:** -Diğer (Konusu: 1051 ada 2 ve 3 parseller için Komşu parsel ile ortak otopark alanı vardır) Tarih:- Sayı: - (06.12.2022 tarih, 39080 yevmiye)

***Beyan:** -Diğer (Konusu: 1062 ada 1 ve 2 parseller için Komşu parsel ile ortak otopark alanı vardır) Tarih:- Sayı: - (31.07.2023 tarih, 23063 yevmiye)

***Şerh:** -1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (6104 no lu trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 49 yıllığı 1.TL den 49 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır) (27.06.2024 tarih, 18667 yevmiye)

1062 ada 2 parsel için;

***İrtifak:** M. Bu Parsel Aleyhine Tek Genel Müdürlüğü Lehine Krokisinde Sarı Boyalı 22m2 lik kısım üzerinde daimi İrtifak Hakkı. 02.04.1993 Tarih 1188 Yevmiye Numarası.

***İrtifak:** A: Bu Parsel Aleyhine Tek Genel Md. Lehine Krokisinde Sarı ile Boyalı 1574m2 lik kısım üzerinde daimi İrtifak.02.04.1993 Tarih 1189 Yevmiye Numarası.

***İrtifak:** B: Tek Genel Md. Lehine Sarı ile Boyalı 3485 M2 lik Kısımda daimi İrtifak hakkı 02.04.1993 Tarih 1190 Yevmiye Numarası.

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

-Tapu senedi; Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 Ada 1 ve 2 Parsel nolu 'Arsa' nitelikli taşınmazlardır.

Değerleme konusu;

- 1062 ada 1 parsel ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 246439/2524800 ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş 2278361/2524800 adına,
- 1062 ada 2 parsel ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 78479/2575326 ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş 2496847/2575326 adına

-İmar Çapı; Eyüp Sultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahen alınan bilgi ve imar paftasına göre; değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseller belediye ve imar sınırları içerisinde olup, 29.05.2023 tarihli, Göktürk Mah. Rezerv Yapı alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre;

- 1062 ada 1 ve 2 parsel Ayrık Nizam, EMSAL:0.87, Maks: 5 kat müsaadeli imar koşullarına sahip 'Gelişme Konut Alanında' kalmaktadırlar.

-Yapı Ruhsatı Belgesi; Eyüp Sultan Belediyesinde yapılan incelemede:

- 1062 ada 1 parsel için 14.02.2023 tarihli A-B-C-D1-D2-E-F1-F2-G blok olmak üzere 9 blok için ayrı ayrı düzenlenmiş isim değişikliği yapı ruhsatı belgesi; 13.02.2023 tarihli A-B-C1-C2-D1-D2-E1-E2-F-G blok ve Sosyal Tesis olmak üzere 11 blok için ayrı ayrı düzenlenmiş isim değişikliği yapı ruhsatı belgesi ve 15.02.2023 tarihli A1-A2-A3-A4-B1-B2-B3-B4-B5-B6-C1-C2 blok olmak üzere 12 blok için ayrı ayrı düzenlenmiş isim değişikliği yapı ruhsatı belgesi olduğu görülmüştür. 15.05.2023 tarih ve 135786863 sayılı A2 blok tadilat ruhsat, 16.05.2023 tarih 114681596 sayılı B blok tadilat ruhsatı, 15.05.2023 tarih 112879898 sayılı C1 blok tadilat ruhsatı, 15.05.2023 tarih ve 109829598 sayılı D blok tadilat ruhsatı belgesi, 22.12.2023 tarih ile A1-C2-E1-E2 Bloklar İçin İsim Değişikliği Ruhsatı, 21.12.2023 TARİH İLE A2-B-C1-D Bloklar İÇİN İsim Değişikliği Ruhsatı Belgesi olduğu görülmüştür.

- 1062 ada 2 parsel için 13.02.2023 tarihli A-B-C1-C2-D1-D2-E1-E2-F-G blok olmak üzere 10 blok için ayrı ayrı düzenlenmiş isim değişikliği yapı ruhsatı belgesi, 22.12.2023 tarih ile C1-C2-D2-E1-E2-F Bloklar ve Sosyal Merkez için İsim Değişikliği Ruhsatı, 29.01.2024 TARİH İLE G Blok için İsim Değişikliği Ruhsatı, 23.01.2024 TARİH İLE A-B-D1 Bloklar için İsim Değişikliği Ruhsatı olduğu görülmüştür.

-Yapı Kullanma İzin Belgesi; Eyüp Sultan Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazlara ait yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır.

-Mimari Proje; Eyüp Sultan Belediyesinde yapılan incelemede, taşınmazlara kat irtifakı kurulmadığından kat irtifak mimari proje bulunmamaktadır. 1062 ada 1 parsel için (A1, A2 Blok), (B blok), (C1, C2 Blok), (D Blok), (E1, E2 Blok); 1062 ada 2 parsel için (A Blok), (B blok), (C1, C2 Blok), (D1, D2 Blok), (E1, E2 Blok), (F Blok), (G Blok) düzenlenmiş mimari projeler bulunmaktadır.

-Enerji Kimlik Belgesi: Eyüp Sultan Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazlara ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

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

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Eyüp Sultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahen alınan bilgi ve imar paftasına göre; değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parseller belediye ve imar sınırları içerisinde olup, 29.05.2023 tarihli, Göktürk Mah. Rezerv Yapı alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre;

- 1062 ada 1 ve 2 parsel ayrıık Nizam, EMSAL:0.87, Maks: 5 kat müsaadeli 'Gelişme Konut Alanında' kalmaktadırlar.





PLAN NOTLARI: EYÜP İLÇESİ, GÖKTÜRK YERLEŞMESİNİN BİR KISMINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI (28.01.2015 T.T.Lİ-23.11.2016 T.T.Lİ24.11.2020 T.T.Lİ)

GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan, plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile beraber bir bütündür.
2. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili Kadastro Müdürlüğü'nden veya ilgili yetkili özel kurumlardan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır. Uygulama aplikasyon krokisi üzerinden yapılacaktır.
3. Planlama alanında, "1.Derece Deprem Bölgesi" parametrelerine uyulacaktır.
4. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında devlet orman alanı sınırından itibaren orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla 10.00 m.'lik yapı yaklaşma sınırı bırakılacaktır. Ancak söz konusu parselin parsel derinliğinin planda verilen şartlarda, yapılaşmaya uygun olmaması durumunda, yapı yaklaşma mesafesi, iki bina arasında olması gereken minimum mesafeden (6.00m) az olmaz.
5. Bu plan sınırları içinde yapılacak yapıların yüksekliği H: 5 katı geçemez.

ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT ALANLARI

1. Planda gösterilen konut alanlarında ihtiyaç olması halinde; zemin üstü katlar konut olarak kullanılmak kaydıyla zemin katlarında ticari faaliyetler yapılabilir. Ancak parsel alanı 3000 m²'den büyük ve "2. Derece Kent İçi Yol" a cepheli konut alanlarındaki parsellerin; "2. Derece Kent İçi Yol" dan cephe alan yapıların ilk 20,00 metreye kadar olan kısımlarında, tamamı ticaret kullanımı olan yapılar yapılabilecek olup, kalan kısımları planda verilen konut yapılaşma şartlarına uymak kaydıyla konut yapılabilecektir. Ticaret kullanımında olan kısımda yapılacak yapılarda, konut yapılması durumundaki yapılanma hakkı geçilemez. Bu alanlarda meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

***Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 10.000 m²'den büyük parsel oluşması durumunda emsal değeri maksimum %20 arttırılır.**

2. Planda ayrıık nizam olarak belirtilen konut alanlarında Emsal: 0.30, maksimum yapı yüksekliği 3 kattır. Yapı düzeni ayrıık nizam olup ön bahçe mesafesi minimum 5.00 m., arka bahçe mesafesi minimum 3.00 m. ve yan bahçe mesafesi minimum 3.00 m.'dir. Konut alanlarında maks TAKS=0.40'tır.

3.İlgili kurumlardan uygun görüş almak koşusuyla planda belirtilen yapılaşma şartlarında konut kullanımına ayrılan parsellerde özel veya kamuya ait yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi ile özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticari katlı otopark, özel spor vb. binaları yapılabilir.

YAPI YASAĞI YA DA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

(Dere Koruma Alanı (Bandı)- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar)

1. İSKİ Genel Müdürlüğü kurum görüşü çerçevesinde belirlenen derelere, dere kadastral sınırı bulunan yerlerde kadastral dere aksından, kadastral dere yatağı bulunmayan derelerde ise fiili (halihazır) derenin sağında ve solunda 25'er, 12,5'er ve 7,5'er metre olmak üzere toplam 50, 25 ve 15 metre genişliğinde koruma bantları ayrılmıştır. Planda Yeşil Saha ve Park olarak belirlenmiş alanlar haricinde, **Dere Koruma Alanı (Bandı) yapı yaklaşma sınırı olup, emsal hesabına dahildir.**

2. 14.08.2000 tarihle Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda planlama alanında "Uygun Olmayan Alanlar (YUO)" bulunmakta olup, bu alan sınırlarında parsel bazında yapılacak zemin etüdü veya jeolojik jeoteknik raporlarda uygun görülürse yapı yapılabilir. Parsel bazında yapılacak zemin etüdü veya jeolojik jeoteknik raporlarda bu alanlar yerleşime uygun olmayan alan olarak belirlenmesi durumunda, bu sınır yapı yaklaşma sınırındır, hiçbir şekilde yapı yapılamaz; bu alan emsale dahildir.

3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

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

- Tapu kayıtlarında taşınmazların tasarrufunu kısıtlayıcı nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.
- Son 3 yıl içinde 29.05.2023 tarihli, Göktürk Mah. Rezerv Yapı alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre; 1062 ada 1 ve 2 parseller sahip 'Gelişme Konut Alanında' kalmakta olup Ayrık Nizam, EMSAL:0.87, Maks: 5 kat müsaadeli olacak şekilde imar planlarının revize edildiği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak riskli yapı, durdurma kararı veya yıkım kararı bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.
- Taşınmazlar ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına 11.01.2023 tarih 1101 yevmiye numaralı imar işlemi ile tescili yapılmıştır.

3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller, ada/parsel bazında yerlerinin doğruluğu imar planının zemine aplane edilmesinden tespit edilmiştir. Eyüp Sultan Belediyesinde ve TKGM Webtapu sistemi kayıtları üzerinde yapılan incelemede, taşınmazlara kat irtifakı kurulmadığından kat irtifak mimari proje bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan;

** 1062 ada 1 parsel için (A1, A2 Blok), (B blok), (C1, C2 Blok), (D Blok), (E1, E2 Blok)

** 1062 ada 2 parsel için (A Blok), (B blok), (C1, C2 Blok), (D1, D2 Blok), (E1, E2 Blok), (F Blok), (G Blok) düzenlenmiş mimari projeler bulunmaktadır.

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

Parseller üzerinde inşaat çalışmaları devam etmektedir.

- 1062 ada 1 parselde çalışmalar bina kabası seviyesinde olup %66 inşaat oranında, 1062 ada 2 parselde çalışmalar bina kabası seviyesinde olup %66 inşaat oranındadır.

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

Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede değerleme tarihi itibari ile söz konusu parseller üzerindeki yapılara ait ruhsatların geçerli olduğu ve taşınmazların inşa aşamasında olması nedeni ile Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı inşa çalışmalarının tamamlanması ve ilerlemesine ilişkin kontrollerde gerekli görülmesi halinde ilgili müteahhit firma ve yapı denetim kuruluşundan ruhsat yenilemesi isteneceği bilgisi alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar; 1062 ada 1 ve 2 parsel üzerinde bulunan apartman nitelikli yapılar natamam durumda olup %66 inşaat oranındadır.

Eyüp Sultan Belediyesinde yapılan incelemede, taşınmazlara kat irtifakı kurulmadığından kat irtifak mimari proje bulunmamaktadır. 1062 ada 1 parsel için (A1, A2 Blok), (B blok), (C1, C2 Blok), (D Blok), (E1, E2 Blok); 1062 ada 2 parsel için (A Blok), (B blok), (C1, C2 Blok), (D1, D2 Blok), (E1, E2 Blok), (F Blok), (G Blok) düzenlenmiş mimari projeler bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların tasarrufunda mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

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

Değerleme konusu 1062 ada 1 ve 2 parseller üzerindeki yapılar düşey mimaride apartman yapı tarzında, natamam durumda olup kat irtifakı tesis edilmemiştir.

Bu sebeple konu taşınmazların üzerine geliştirilen projenin portföyde proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.

3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

1062 ada 1,2 parseller üzerinde yer alan yapılar apartman tarzında olup değerleme tarihi itibari ile natamam durumda olması nedeni ile Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.



3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri:

Konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunup bulunmadığı hususunda tarafımıza herhangi bir bilgi verilmemiştir.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler

4.1.1 Dünya Ekonomisi

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

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

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

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler					IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)			
DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)					Reel Değişim (%)			
Bölgeler	2023	2024	2025			2023	2024	2025
Dünya Mal Ticaret Hacmi	-1,2	2,6	3,3		Küresel Ticaret Hacmi	0,3	3,0	3,3
İhracat Artışı					Gelişmiş Ülkeler	0,9	2,5	2,9
Kuzey Amerika	3,7	3,6	3,7		Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	-0,1	3,7	3,9
Güney Amerika	1,9	2,6	1,4					
Avrupa	-2,6	1,7	1,8					
Asya	0,1	3,4	3,4					
İthalat Artışı								
Kuzey Amerika	-2,0	1,0	3,3					
Güney Amerika	-3,1	2,7	3,4					
Avrupa	-4,7	0,1	3,1					
Asya	-0,6	5,6	4,7					

4.1.2. Türkiye Ekonomisi

T.C. Ticaret Bakanlığı'nın Haziran 2024'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2024 yılının 1. Çeyreğinde %5,7 oranında büyüme sergilemiştir.



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



Türkiye ekonomisi 2024 yılının birinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %5,7 oranında büyümüştür.

2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.110 dolara yükselmiştir.

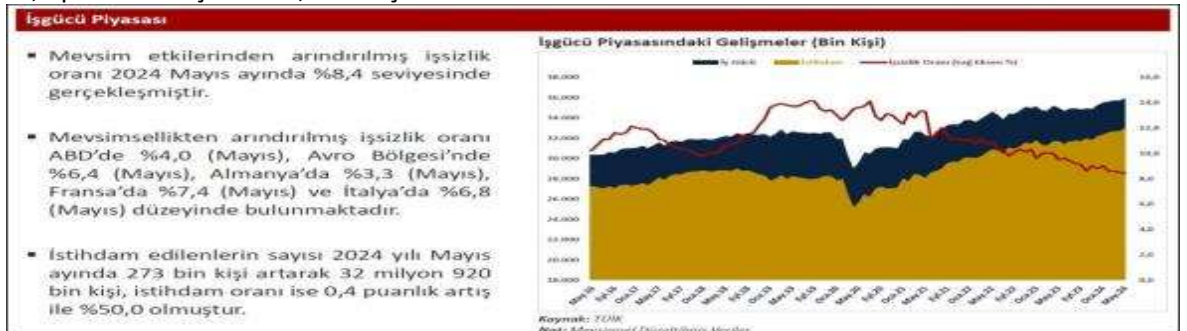
Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'de kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.



Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Mayıs ayında bir önceki aya göre %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.

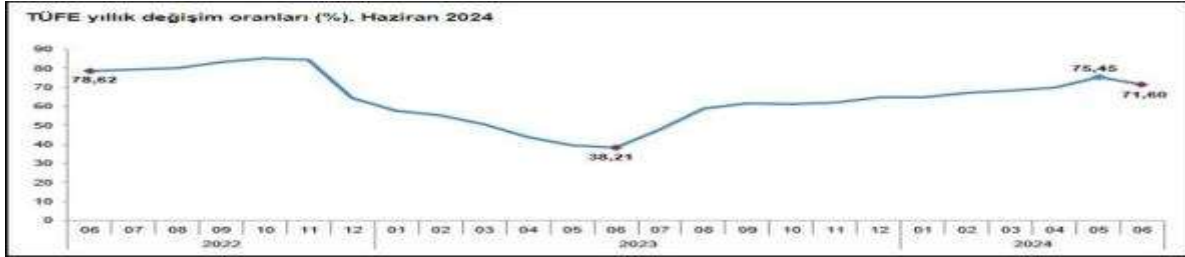
Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,0 (Mayıs), Avro Bölgesi'nde %6,4 (Mayıs), Almanya'da %3,3 (Mayıs), Fransa'da %7,4 (Mayıs) ve İtalya'da %6,8 (Mayıs) düzeyinde bulunmaktadır.

İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Mayıs ayında 273 bin kişi artarak 32 milyon 920 bin kişi, istihdam oranı ise 0,4 puanlık artış ile %50,0 olmuştur.



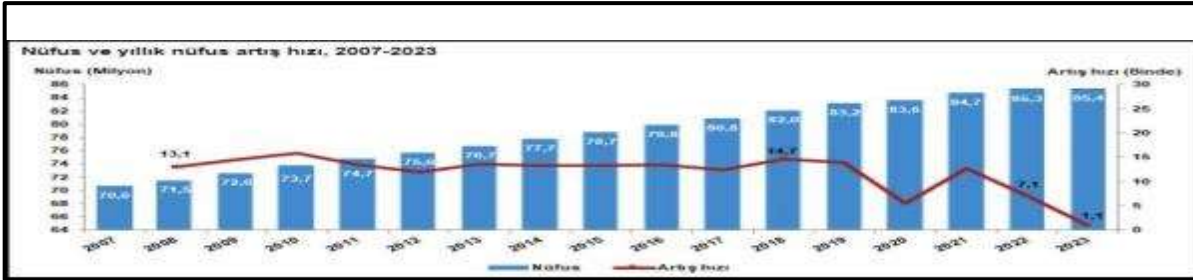
Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,38 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,49 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,09 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %47,97 artış göstermiştir.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,64, bir önceki yılın Aralık ayına göre %24,73, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,07 olarak gerçekleşmiştir.

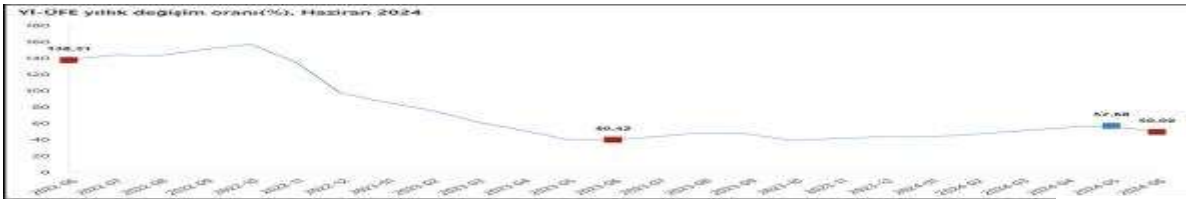


4.1.3 Demografik Veriler

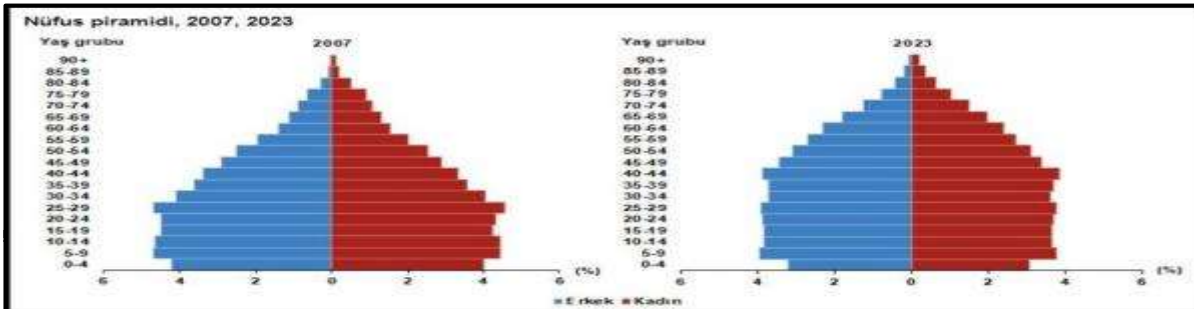
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.372.377 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.734.071), %49,9'unu ise kadınlar (42.638.306) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 olarak açıklanmıştır.



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



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



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



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

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

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

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

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

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

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz olmuştur. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izlemiştir. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşmiştir.

4.1.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Küresel etkisi itibarıyla dikkatle takip edilen Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu kontrol etmeyi başarmıştır. Süreçte istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD’de ki bu durum büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Her ne kadar yılın son çeyreğinde faiz artışları giderek azalsa da başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

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

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. Hem içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler hem de küresel bağlamda 2023 yılı rakamları ortalamalar üzerinde gerçekleşecek gibi görünmektedir.

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

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu ‘Küresel Farklılıklarda Gezinme’ adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitmiştir.

Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 3 ve 2024’te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini 2023 yılı için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3’ten yüzde 2,9’a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022’deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023’te yüzde 6,9’a ve 2024’te yüzde 5,8’e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025’e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edilmiştir. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin ekonomik toparlanmayı engellediği belirtilen raporda özellikle jeopolitik risklerin (Rusya-Ukrayna savaşı gibi) uzun vadeli sonuçlarının olabileceği ifade edilmiştir.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

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

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

TCMB Aralık 2023 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 45’e yükseltmiş, yaptığı açıklamada faiz artışının üst sınırına gelindiğini ancak gelecek verilere göre sürecin takip edileceğini vurgulamıştır.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6’lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5’lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2023 yılında bir önceki seneye göre yüzde 48,1 azalarak 35 bin adet satış gerçekleşmiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

- **Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitle yapılabilir.**

- İnşaat maliyet endeksi (Kasım-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,49 artmıştır. Endeksin alt kırımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 53,46, işçilik maliyetlerinin de yüzde 110,77 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı son altı aylık döneminde giderek azalma eğilimi göstermektedir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. Gerek TCMB gerekse diğer kurumların verileri ‘balonlaşma’ eğilimi gösteren bazı taşınmaz türlerinin sönümlendiğini işaret etmektedir.
- İnşaat ve buna bağlı sektörlerin etkin işleyişi ile talebin daha sağlıklı oluşması için bazı kurumlara ihtiyaç duyulduğu da gözlenmektedir. Bunların başında ise ‘Gayrimenkul ve Konut Bankası’ oluşumunun sağlanması ve fon akışlarının daha rasyonel bir biçimde tedarik edilmesi gelmektedir. Bu yapı tüm bileşenleri ile hayata geçirildiğinde ekonominin tümü için ciddi bir kazanım sağlayabilecektir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir.
- Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. Gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

4.1.5 2024 Yılı Ekonomik Gelişmeler

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

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçiye 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış

verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat

%12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

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

4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İSTANBUL İLİ:



İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya kentidir. İstanbul, Roma, Bizans ve Osmanlı döneminde başkent olarak kullanılmıştır. Şehir çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve

iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.

NÜFÜS, YÜZ ÖLÇÜM, COĞRAFI YAPI: Türkiye’de Marmara Bölgesinde yer alan Şehir ve T.C. Devletin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan en kalabalık şehridir. İktisadi büyüklük açısından dünyada 34.sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa’da birinci, dünya’ da ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. İstanbul'un 14'ü Anadolu yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

İstanbul, 28’ 01” ve 29’ 55” doğu boylamları ile 41’ 33” ve 40’ 20” kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz’i Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtasını birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağlarının yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzasının su ayırım çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarımada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi’nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul’un kısmetidir. İstanbul iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu’nun Avrupa’ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Denizler ve karalar dantel gibi işlenmiş İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç’in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abidelerdi ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa kıtalarının dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir.2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Deniz’i, Boğaziçi ve Haliç’in sardığı bir yarımada üzerinde yer alır. İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye’de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye’de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. *** Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası’nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Türkiye'nin

en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. İstanbul'un merkez ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylüksüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüpsultan, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Şile, Silivri, Şişli, Sultanbeyli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur.

*** İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2011 yılında kente 8 milyon 58 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

EYÜPSULTAN

Ulaşım



Eyüp Sultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesi. 1936'da Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüp Sultan ilçesinin yüzölçümü 242 km²'dir. 21 mahallesi ve 7 köyü bulunan Eyüp Sultan ilçesinin nüfusu 2020 yılındaki Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 405.845'tir. İlçenin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi, Karadeniz 'de Akpınar ve Çiftalan köyleri arasında da uzun bir sahil şeridi vardır. Kurulduğunda bugünkü Sultangazi ilçesinin Eski Habipler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüp Sultan, bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır. Eyüp Sultan ilçesi doğuda Sarıyer, güneydoğuda Kağıthane ve Beyoğlu, güneybatıda Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa, güneyde Zeytinburnu ve Fatih, batıda Arnavutköy ve Sultangazi, güneybatıda Başakşehir ilçelerine komşudur.

4.3- Taşınmazların Yapısal Özellikleri

1062 ada 1 ve 2 parsel güneyinde Kağıthane Deresi, diğer cephelerinde imar parselleri bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde villa tarzlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazların yakınına toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım kolayca mümkündür. Ancak mahallinde taşınmazlara ulaşım için komşu

sitelerden izin alınarak site içerisinde ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmazlar imar planında konut alanı içerisinde yer almaktadır.

*****Değerleme konusu 1062 ada 1 parsel nolu Arsa nitelikli taşınmaz,** Göktürk Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile mahallinde yapılan incelemede, taşınmaz üzerinde çalışmalar bina kabası seviyesinde, %66 inşaat oranında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz geometrik olarak belirli bir şekli olmayıp amorf yapıdadır. Topografik olarak düz bir arazidir, Jeolojik olarak ta 2.Derece deprem Kuşağındadır. Taşınmaz 25.248 m2 yüz ölçümlüdür.

***** Değerleme konusu 1062 ada 2 parsel nolu Arsa nitelikli taşınmaz,** Göktürk Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile mahallinde yapılan incelemede, taşınmaz üzerinde çalışmalar bina kabası seviyesinde, %66 inşaat oranında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz geometrik olarak belirli bir şekli olmayıp amorf yapıdadır. Topografik olarak düz bir arazidir, Jeolojik olarak ta 2.Derece deprem Kuşağındadır. Taşınmaz 25.753,26 m2 yüz ölçümlüdür.

4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.
- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerleme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.5.1- Olumlu Faktörler

- Taşınmazların Belgrad Ormanı'na cepheli olması,
- Taşınmazların doğa ile iç içe olması,
- Taşınmazların şehrin karmaşasından uzak bir bölgede yer alması,

4.5.2- Olumsuz Faktörler

- Taşınmazlar üzerinde içeriği bilinmeyen Kesinleşmemiş mahkeme kararı olması
- Taşınmazların şehir merkezine kısmen uzak olması,

- 1062 ada 1-2 parseller üzerinde yapılaşmanın %66 seviyesinde olması

4.6- Genel Değerleme Yöntemleri

4.6.1- Pazar Yaklaşımı ve Varsayımları

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

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

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

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

4.6.2- Gelir Yaklaşımı ve Varsayımları

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

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

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

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

4.6.3- Maliyet Yaklaşımları ve Varsayımları

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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

- Katılımcıların 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,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Maliyet yaklaşımının belli başlı 3 yöntemi bulunmaktadır:

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

4.6.4- Proje Geliştirme ve En Verimli – En İyi Kullanım Analizi Yöntemi

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

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

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

4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmaları, UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri’nin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, raporun 2.2 Bölümünde açıklanan **Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı** kullanılmıştır. **En verimli - en iyi kullanım analizi kapsamında taşınmazların arsa değerlerinin tespiti için bilgi amaçlı olarak Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır.**

Parseller üzerinde yer alan yapıların değer takdiri ‘Maliyet Yaklaşımı’na göre belirlenmiştir. Bu değerler belirlenirken güncel yapı yaklaşık birim maliyetleri esas alınmıştır.

Ayrıca rapora konu taşınmazların imar durumlarının çevre teşekkülüne uygun olarak değiştirilmesi durumundaki değerlerini belirlemek için pazar yaklaşımı ve proje geliştirme çalışmasından yararlanılmıştır. Bölge geneli incelendiğinde, bölgede yer alan parsellerin yoğunluğunun konut imarlı olduğu görülmektedir. Söz konusu imar özelliklerine göre bölgede emsal araştırması yapılmıştır.

Proje geliştirme yönteminde kullanılmak üzere bölgedeki sıfır konut fiyatları da incelenmiş, bölgedeki kat karşılığı ve hasılat paylaşımı çalışmalarına yönelik paylaşım oranları araştırılmıştır.

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

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

1062 ADA 1 – 2 PARSEL DEĞERLEMEDE KULLANILAN EMSAL VERİLER

EMSAL KROKİ

EMSAL:1- (Satılık Arsa) TOPOSMANOĞLU GAYRİMENKUL: 0531 228 83 29 Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Hmax:9,50 konut imarlı olduğu beyan edilen, 3.500 m2 alanlı Arsa nitelikli taşınmaz, 345.000.000 TL bedelle satılıktır. $98.571 \text{ TL/m}^2 \times 0,85 \text{ paz. payı} \times 0,85 \text{ alan uyg.} \times 0,90 \text{ konum avantajı} = \mathbf{64.095 \text{ TL/m}^2}$
EMSAL:2- (Satılık Arsa) POZİTİF İNVEST: 0532 549 99 60 Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Emsal: 1.00, Hamx:12.50 konut imarlı olduğu beyan edilen, 5000 m2 alanlı Arsa nitelikli taşınmaz, 475.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. $95.000 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ paz. payı} \times 0,90 \text{ imar şerefiye} \times 0,80 \text{ alan uyg.} = \mathbf{61.560 \text{ TL/m}^2}$
EMSAL:3- (Satılık Arsa) REDSTONE PRİME: 0533 320 28 51 Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Emsal: 1.10, Hamx:15.50 konut imarlı olduğu beyan edilen, 377 m2 alanlı Arsa nitelikli taşınmaz, 40.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. $106.101 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ paz. payı} \times 0,80 \text{ imar şerefiye} \times 0,80 \text{ alan uyg.} = \mathbf{61.114 \text{ TL/m}^2}$
EMSAL:4- (Satılık Arsa) REAL ESTATE: 0555 177 58 81 Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari imarlı olduğu beyan edilen, 22.000 m2 alanlı Arsa

nitelikli taşınmaz 1.200.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. $54.545 \text{ TL/m}^2 \times 0,95 \text{ paz. payı} \times 1,10 \text{ konum şerefiyesi} = 57.000 \text{ TL/m}^2$
EMSAL:5- (SATILIK 3+1 MESKEN) GARDEN GYM 0 532 203 83 20 Değerleme konusu taşınmazın yakınında yeni yapıda, 2 katlı binanın 2. katında, 4+1, 200 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 150 m2 alanlı olduğu düşünülen meskenin 17.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. $17.500.000,00 \text{ TL} / 150 \text{ m}^2 = 116.666 \text{ TL/m}^2 \times 0.95 \text{ pazarlık payı} = 110.833 \text{ TL/m}^2$
EMSAL:6 - (SATILIK 2+1 MESKEN) ÇİĞDEM EMLAK: 0 536 431 20 41 Değerleme konusu taşınmazın yakınında yeni yapıda, 6 katlı binanın 1. katında, 2+1, 130 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 122 m2 alanlı olduğu düşünülen meskenin 18.900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. $18.900.000 \text{ TL} / 122 \text{ m}^2 = 154.918 \text{ TL/m}^2 \times 0.95 \text{ paza. payı} \times 0,95 \text{ kullanım şere.} = 139.800 \text{ TL/m}^2$
EMSAL:7 -(SATILIK 4+1 MESKEN) FRAME GAYRİMENKUL 0 534 899 03 50 Değerleme konusu taşınmazın yakınında bulunan yeni yapıda, 4 katlı binanın 4. katında, 4+1, 230 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 190 m2 alanlı olduğu düşünülen meskenin 28.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. $28.000.000 \text{ TL} / 190 \text{ m}^2 = 147.368 \text{ TL/m}^2 \times 0.95 \text{ pazarlık payı} \times 0,95 \text{ kullanım şerefiyesi} = 133.000 \text{ TL/m}^2$
EMSAL:8- (SATILIK 3+1 MESKEN) GARDEN GYM 0 532 203 83 20 Değerleme konusu taşınmazın yakınında yeni yapıda 4 katlı binanın 2. katında, 2+1, 165 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 138 m2 alanlı olduğu düşünülen meskenin 18.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. $18.000.000 \text{ TL} / 138 \text{ m}^2 = 130.434 \text{ TL/m}^2 \times 0.95 \text{ pazarlık payı} = 123.913 \text{ TL/m}^2$

4.8.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

-Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen veriler irdelendiğinde;

****1062 ADA 1-2 PARSEL** (Konut alanı 5 kat imarlı ve Emsal 0.87 yapılaşma koşullarına sahip net imar parseli olup yapılaşma ile ilgili herhangi bir sorunu bulunmayan arsaların m2 birim değerinin **57.500 TL/m2- 65.000 TL/m2** aralığında olduğu,

****Alınan emsal görüşler ve benzer koşullara sahip farklı mimariye ve kullanım tipine sahip meskenlerin genel olarak birim değerlerinin birbirine yakın olduğu, değerleri en fazla alan ve alana bağlı kullanım**

niteliği etkilediği kanaatine varılmıştır. İlgili parsel bünyesinde inşa edilmesi durumunda site özellikleri de dikkate alınarak mesken nitelikli taşınmazların;

m2 birim değerinin alan ve kullanım tipine bağlı olarak alan bağıli olarak 100.000 TL/m2- 135.000 TL/m2 aralığında olabileceği takdir edilmiştir.

Ayrıca meskenlerin kullanım nitelikleri ve kat bilgileri dikkate alındığında bir üst kullanım niteliğine girebilecek alansal büyüklüğe sahip ve giriş/ bahçe kat meskenlerin ise belirtilen değerlerden yaklaşık %5-%10 oranında düşük/yüksek birim değere sahip olabileceği kanaatine varılmıştır.

****** Proje kapsamında yer alan meskenlerin bulundukları katlar, kullanım alanları, kullanım nitelikleri dikkate alınarak tamamlanması durumundaki değerleri bilgi amaçlı olarak değerlemede tablosunda detaylandırılmıştır.

Taşınmazlar; 1062 ada 1-2 parsel arsa değeri takdirinde Proje geliştirme ve Piyasa Karşılaştırma Yöntemi uygulanmış olup, Taşınmazlar üzerindeki yapıların tamamlanması durumundaki Bilgi Amaçlı Değeri ve mevcut inşa seviyeleri üzerinden Yasal ve Mevcut Durum Değer takdirinde Piyasa Karşılaştırma Yöntemine göre takdir ve tahmin edilmiştir.

4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri

*1062 ada 1 ve 2 parsel mahallinde yapılan incelemede, taşınmaz üzerinde çalışmalar bina kabası seviyesinde, %66 inşaat oranında olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle taşınmazların yasal ve mevcut durum değer takdiri Piyasa karşılaştırma Yöntemine göre takdir edilmiş olup, Maliyet Yöntemi uygulaması bilgi amaçlı olarak yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki mevcut yapı 4-B yapı sınıfına göre inşa edildiği belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliği göre 4-B yapı sınıfının birim maliyeti 17.400 TL/m2.dir Ancak Artan enflasyon oranları ve ilgili tebliğin yayınlandığı tarih dikkate alınarak birim maliyetlerinde % 50 oranında artış yapılarak 26.100 TL/m2 olduğu kabul edilmiştir. Arsa değeri ise piyasa değeri yaklaşımı ve bilgi amaçlı yapılan proje geliştirme yöntemi sonucu elde edilen arsa değerleri dikkate alınarak **Arsa m2 Birim Değeri 68.000 TL/m2** olarak takdir edilmiştir.



1062 ADA 1 VE 2 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLARIN DEĞERLEME TARİHİ İTBARİ İLE YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ										
ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	ARSA M2 BİRİM DEĞERİ	YAPI ALANI	M2 BİRİM MALİYET BEDELİ	İNŞA SEVİYESİ	ARSA DEĞERİ	YAPI DEĞERİ	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	YAKLAŞIK DEĞERİ
1062	1	25.248,00 m ²	68.000,00 TL	25.462,58 m ²	26.100,00 TL	66,00%	1.716.860.000,00 TL	438.618.403,08 TL	2.155.478.403,08 TL	2.155.480.000,00 TL
1062	2	25.753,26 m ²	68.000,00 TL	25.777,55 m ²	26.100,00 TL	66,00%	1.751.220.000,00 TL	444.044.076,30 TL	2.195.264.076,30 TL	2.195.260.000,00 TL
							3.468.080.000,00 TL			4.350.740.000,00 TL
1062 ADA 1 VE 2 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ										
ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	ARSA M2 BİRİM DEĞERİ	YAPI ALANI	M2 BİRİM MALİYET	İNŞA SEVİYESİ	ARSA DEĞERİ	YAPI DEĞERİ	YASAL VE MEVCUT DURUM	YAKLAŞIK DEĞERİ
1062	1	25.248,00 m ²	68.000,00 TL	25.462,58 m ²	26.100,00 TL	100,00%	1.716.860.000,00 TL	664.573.338,00 TL	2.381.433.338,00 TL	2.381.430.000,00 TL
1062	2	25.753,26 m ²	68.000,00 TL	25.777,55 m ²	26.100,00 TL	100,00%	1.751.220.000,00 TL	672.794.055,00 TL	2.424.014.055,00 TL	2.424.010.000,00 TL
							3.468.080.000,00 TL			4.805.440.000,00 TL

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

PROJE DEĞERLENDİRME

Bölgenin gelişim potansiyeli, parsellerin imar durumu, gelişmekte ve tercih edilen bölge özelliği hususlar da dikkate alındığında mesken vasfına sahip yeni yapının/yapıların inşa edilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

Taşınmazın Belgrad Ormanı'nın etkileyici görselini tam olarak hissettirecek özel konum sahip olması, huzurlu ve konforlu bir hayat, doğa ile iç içe yaşam alanı, sessiz ve sakin lokasyon sahip bir konuma sahip olduğu belirlenmiştir.

Bölgede Kat karşılığı yapım oranı müteahhit' e göre değişiklik göstermekte olup ortalama %50-%55 aralığında kabul edilmiştir.

Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yönteminde Yapılan Değerlendirme Özeti

Konu taşınmazlara ait mevcut imar koşulları çerçevesinde yapı ruhsatı düzenlenmiş olması nedeni ile proje geliştirme yönteminde ruhsat bilgileri kullanılmıştır.

**Taşınmazın bulunduğu bölgede emsal veriler irdelendiğinde bölgedeki meskenlerin m2 birim değerleri alan, kat, konum, cephe ve daire tipine göre yapı alanı esas alınarak 110.000 TL/m2- 135.000 TL/m2 aralığında değişebileceği kanaatine varılmış olup taşınmazların kat cephe ve alansal özellikleri dikkate alınarak ortalama birim değer üzerinden proje geliştirme analizi yapılmıştır.

1) **Değerleme konusu 1062 ada 1 ve 2 parsel Gelişim Konut Alanı lejanında kalmakta olup, E:0,87 - 5 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olması nedeni ile proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

2) ** Girişimci kar payı oran %20 alınmıştır

**Bu yöntemle bağımsız bölümlerin değeri inşai özelliklere göre değişiklik gösterebilir.

1062 Ada 1 Parsel için;



ARSANIN TİCARİ İMAR OLMASI KOŞULLARINA GÖRE PROJE GELİŞTİRME TABLOSU					
Parsel No:	1062 ADA 1 PARSEL		Toplam İnşaat Alanı	m2 Birim Fiyat (TL.)	Toplam (TL.)
Arsa Alanı (m2)	25.248,00	Satılabilir İnşaat Maliyeti	25.462,58m²	26.100,00	664.573.338,00 TL
Taks		Satılmayan İnşaat Maliyeti	2.546,26m²	7.875,00	20.051.781,75 TL
Emsal/Kaks	0,87		28.008,84m²		
İnşaat Alanı (Emsale Dahil)	25.462,58	Proje Maliyeti			6.846.251,20 TL
(Emsale Dahil Olmayan)	2.546,26	Toplam İnşaat Maliyeti (TL.)			691.471.370,95 TL
Katta ortak alanı	0,00				
Artılabilir İnşaat Alanı	0,00				
Toplam İnşaat Alanı	28.008,84				
Planlanan Proje	5 KATLI KONUT				
Kat Adı	Kat Detayı	İnşaat Alanı (m2)	m2 Birim Fiyat (TL.)	Toplam (TL.)	
ARA KAT (Ort. Değer)	Ara kat	25.462,58m²	135.000,00	3.437.448.300,00 TL	
		0,00m²	0,00	0,00	
	Toplam İnşaat Alanı	25.462,58m²	Toplam Hasılat (İndirgenmemiş)	3.437.448.300,00 TL	
Toplam Hasılat (İndirgenmemiş) (TL.)	3.437.448.300,00 TL	Toplam Hasılat (İndirgenmiş) (TL.)		2.843.561.751,53 TL	
Girişimci Kar Oranı	0,20	Toplam İnşaat Maliyeti (TL.)		691.471.370,95 TL	
Enflasyon Oranı	0,20	Girişimci Karı (TL.)		430.418.076,12 TL	
Proje Süresi	0,85	Arsa Değeri (TL.) (Yuvarlanmış)		1.721.680.000,00 TL	
		Arsa Birim Değeri (TL.)		68000	

1062 Ada 2 Parsel için;

ARSANIN TİCARİ İMAR OLMASI KOŞULLARINA GÖRE PROJE GELİŞTİRME TABLOSU					
Parsel No:	1062 ADA 2 PARSEL		Toplam İnşaat Alanı	m2 Birim Fiyat (TL.)	Toplam (TL.)
Arsa Alanı (m2)	25.753,00	Satılabilir İnşaat Maliyeti	25.777,55	26.100,00	672.794.055,00
Taks		Satılmayan İnşaat Maliyeti	2.577,76	7.875,00	20.299.820,63
Emsal/Kaks	0,87		28.355,31		
İnşaat Alanı (Emsale Dahil)	25.777,55	Proje Maliyeti			6.930.938,76
(Emsale Dahil Olmayan)	2.577,76	Toplam İnşaat Maliyeti (TL.)			700.024.814,38
Katta ortak alanı	0,00				
Artılabilir İnşaat Alanı	0,00				
Toplam İnşaat Alanı	28.355,31				
Planlanan Proje	5 KATLI KONUT				
Kat Adı	Kat Detayı	İnşaat Alanı (m2)	m2 Birim Fiyat (TL.)	Toplam (TL.)	
ARA KAT (Ort. Değer)	Ara kat	25.777,55	135.000,00	3.479.969.250,00	
		0,00	0,00	0,00	
	Toplam İnşaat Alanı	25.777,55	Toplam Hasılat (İndirgenmemiş)	3.479.969.250,00	
Toplam Hasılat (İndirgenmemiş) (TL.)	3.479.969.250,00	Toplam Hasılat (İndirgenmiş) (TL.)		2.878.736.374,25 TL	
Girişimci Kar Oranı	0,20	Toplam İnşaat Maliyeti (TL.)		700.024.814,38 TL	
Enflasyon Oranı	0,20	Girişimci Karı (TL.)		435.742.311,97 TL	
Proje Süresi	0,85	Arsa Değeri (TL.) (Yuvarlanmış)		1.742.960.000,00 TL	
		Arsa Birim Değeri (TL.)		68.000,00 TL	

olarak hesaplanmış olup 1062 ada 1-2 parsel arsa m2 birim değeri **68.000 TL/m2** olarak belirlenmiştir.

TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:

Değerlemesi yapılan taşınmazların konumsal özellikleri, bölge yapılaşma özellikleri ve bölgenin tercih edilebilirliği dikkate alındığında yukarıda belirtilen değerleme yöntemleri uygulaması sonucunda elde

edilen veriler irdelenmiş olup söz konusu değerlerin parseller üzerinde inşa edilmesi muhtemel yapıların hitap edeceği alıcı kitlesi, site konsepti ve benzer konseptlere sahip sitelerin piyasa koşullarındaki el değiştirme bedelleri de dikkate alınarak taşınmazların yasal ve mevcut durum değer takdirinde; 1062 ada 1 ve 2 parseller üzerinde çok katlı site tarzı yerleşke inşa edilmesi, söz konusu parseller üzerinde her ne kadar kat irtifakı tesis edilmemiş olsa da piyasada el değiştirmesinin ünite bazında olduğu tespit edilmiştir. Bu neden ile taşınmazların değerlendirme tarihindeki inşa seviyeleri de dikkate alınarak Yasal ve Mevcut Durum Değerleri ile Tamamlanması Durumundaki Bilgi Amaçlı Değerlerinin Piyasa Karşılaştırma Yöntemine göre takdir edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

1062 ADA 1 PARSEL DEĞER TAKDİRİ

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	TAKDİR EDİLEN DEĞER
ARSA DEĞERİ (PİYASA KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ)	1.716.860.000,00 TL
TAŞINMAZ NATAMAM DURUMDAKİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (PİYASA KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ)	2.094.270.000,00 TL
TAŞINMAZ TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ	3.173.140.000,00 TL

1062 ADA 2 PARSEL DEĞER TAKDİRİ

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	TAKDİR EDİLEN DEĞER
ARSA DEĞERİ (PİYASA KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ)	1.751.220.000,00 TL
TAŞINMAZ NATAMAM DURUMDAKİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (PİYASA KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ)	2.193.625.000,00 TL
TAŞINMAZ TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ	3.323.630.000,00 TL

4.11- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu 1062 ada 1-2 parsel güncel tapu kayıtlarında kesinleşmemiş mahkeme kararı, kira şerhi ve irtifak şerh kayıtları bulunmaktadır. İlgili şerh kayıtlarından kesinleşmemiş mahkeme kararının detayı hakkında herhangi bir bilgi edinilememiş olup tasarrufa konu edilmesi durumunda ilgili kurumdan görüş alınması önerilmektedir.

4.12-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

4-Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Bölgesel analizde değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar koşullarına göre inşa edilecek yapının konut olarak kullanılması en etkin ve verimli kullanıma uygun olacağı kanaatindeyiz.

4.13-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarına göre kat irtifakı kurulu olmaması ve bağımsız bölüm niteliği kazanmamış olması nedeni ile taşınmaz değerleri mimari projesi üzerinden hesaplanan mesken sayısı, mesken tipi ve mesken alanları dikkate alınarak bitmiş durum değerleri bilgi amaçlı olarak takdir edilmiştir. Bu değerlendirme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir.

4.14- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

4.15- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmalarında, yukarıda UDS Standart 104’de tanımlanan Pazar Değeri ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Raporda Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımı, Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımı ve Proje Geliştirme Yöntemlerinden Rapor’ a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiş taşınmazlar ayrı ayrı analiz edilerek Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımı), Maliyet Yöntemi ve Bilgi Amaçlı Proje Geliştirme Yöntemleri kullanılmış ve değerlemede Piyasa Yaklaşımı Yöntemi esas alınmıştır.

4.16- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

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

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

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ				
Taşınmazın Ana Özellikleri;				
HİSSE DURUMU	:	☐ TAM	☒ HİSSELİ	
TAKYİDAT DURUMU	:	☐ İPOTEK	☐ HACİZ	☐ ŞERH ☐ DİĞER
Değerlemede Kullanılan Yöntem				
Piyasa Değeri (Varsayımları) Yaklaşımı kullanılmıştır.				
Değerleme Uzmanının Kanaati				
1062 ada 1 ve 2 parseller tapu kayıtlarında kesinleşmemiş mahkeme kararı, kira şerhi ve irtifak şerh kayıtları bulunmaktadır. İlgili şerh kayıtlarından kesinleşmemiş mahkeme kararının detayı hakkında herhangi bir bilgi edinilememiş olup tasarrufa konu edilmesi durumunda ilgili kurumdan görüş alınması				

önerilerek satış kabiliyeti SATILABİLİR olarak ifade edilmiştir.

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

4.17- Taşınmazın Nihai Değeri

Rapor konusu taşınmazların değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumları, mimari özellikleri, inşaat kalitesi, yıpranma durumları, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve Tapu kayıtlarına göre İstanbul ili, Eyüp Sultan ilçesi, Göktürk Mahallesi sınırları içinde yer alan Mülkiyetinin 1062 ada 1 parsel ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 246439/2524800 ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş 2278361/2524800 adına, 1062 ada 2 parsel ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 78479/2575326 ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş 2496847/2575326 adına kayıtlı Ana Taşınmaz Niteliği 'ARSA' olan taşınmazların;

(*) 27.12.2024 tarihi itibarıyla Merkezi Bankası döviz Efektif Satış Kuru üzerinden

DEĞER TAKDİRİ	(TL)	(USD)	(EURO)
TOPLAM ARSA DEĞERİ	3.468.080.000,00 TL	98.377.154,79 USD	94.409.599,72 EURO
TOPLAM %66 İNŞA SEVİYELİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	4.287.895.000,00 TL	121.632.404,70 USD	116.726.964,37 EURO
TOPLAM TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ	6.496.770.000,00 TL	184.290.370,44 USD	176.857.931,53 EURO

1-USD = 35.2529-TL, 1-EUR = 36.7344-TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

** Taşınmazların hisse bazlı yasal ve mevcut durum değeri, taşınmazlar üzerindeki projelerin tamamlanması durumundaki değerleri ve taşınmaz hissedarlarına düşen toplam değer takdiri tablo üzerinden detaylandırılmıştır.



1062 ADA 1 PARSEL HİSSE DEĞER DAĞILIM TABLOSU

İL	İLÇE	ADA	PARSEL	TAŞINMAZ ARSA DEĞERİ	TAŞINMAZIN %66 İNŞA SEVİYELİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	TAŞINMAZIN % 100 TAMAMLANMIŞ DURUM BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ
İSTANBUL	EYÜPSULTAN	1062	1	1.716.860.000,00 TL	2.094.270.000,00 TL	3.173.140.000,00 TL
1 USD	35,25290			48.701.241,60 \$	59.407.027,51 \$	90.010.750,89 \$
1 EURO	36,73440			46.737.118,34 €	57.011.139,42 €	86.380.613,27 €
HİSSEDAR	HİSSE PAYI	HİSSE PAYDA	HİSSE ORANI	HİSSEDARA DÜŞEN ARSA DEĞERİ	HİSSEDARA DÜŞEN %66 İNŞA SEVİYELİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	HİSSEDARA DÜŞEN % 100 TAMAMLANMIŞ DURUM BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ
ZİRAAT BANASI A.Ş.	2278361	2524800	0,902392665	1.549.281.870,43 TL	1.889.853.886,04 TL	2.863.418.260,27 TL
1 USD	35,25290			43.947.643,18 \$	53.608.465,86 \$	81.225.041,35 \$
1 EURO	36,73440			42.175.232,76 €	51.446.434,02 €	77.949.231,79 €
ZİRAAT GYO A.Ş.	246439	2524800	0,097607335	167.578.129,57 TL	204.416.113,96 TL	309.721.739,73 TL
1 USD	35,25290			4.753.598,42 \$	5.798.561,65 \$	8.785.709,54 \$
1 EURO	36,73440			4.561.885,58 €	5.564.705,40 €	8.431.381,48 €

1062 ADA 2 PARSEL HİSSE DEĞER DAĞILIM TABLOSU

İL	İLÇE	ADA	PARSEL	TAŞINMAZ ARSA DEĞERİ	TAŞINMAZIN %66 İNŞA SEVİYELİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	TAŞINMAZIN % 100 TAMAMLANMIŞ DURUM BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ
İSTANBUL	EYÜPSULTAN	1062	2	1.751.220.000,00 TL	2.193.625.000,00 TL	3.323.630.000,00 TL
1 USD	35,25290			49.675.913,19 \$	62.225.377,20 \$	94.279.619,55 \$
1 EURO	36,73440			47.672.481,38 €	59.715.824,95 €	90.477.318,26 €
HİSSEDAR	HİSSE PAYI	HİSSE PAYDA	HİSSE ORANI	HİSSEDARA DÜŞEN ARSA DEĞERİ	HİSSEDARA DÜŞEN %66 İNŞA SEVİYELİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	HİSSEDARA DÜŞEN % 100 TAMAMLANMIŞ DURUM BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ
ZİRAAT BANASI A.Ş.	2496847	2575326	0,96952658	1.697.854.331,20 TL	2.126.777.736,25 TL	3.222.347.615,26 TL
1 USD	35,25290			48.162.118,04 \$	60.329.156,93 \$	91.406.596,77 \$
1 EURO	36,73440			46.219.737,66 €	57.896.079,32 €	87.720.164,62 €
ZİRAAT GYO A.Ş.	78479	2575326	0,03047342	53.365.668,80 TL	66.847.263,75 TL	101.282.384,74 TL
1 USD	35,25290			1.513.795,14 \$	1.896.220,28 \$	2.873.022,78 \$
1 EURO	36,73440			1.452.743,72 €	1.819.745,63 €	2.757.153,64 €

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

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

-2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir.

Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranı %20 olacağı var sayılmıştır.

İşbu rapor, ZİRAAT GYO nin talebi üzerine bir adet orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur.



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

30.12.2024

Saygılarımızla

Erkan GÜNDOĞDU Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403224) ERKAN GÜNDOĞDU Dijital olarak imzalayan ERKAN GÜNDOĞDU Tarih: 2024.12.30 17:54:11 +03'00'	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838) hüdaverdi sönmez Dijital olarak imzalayan hüdaverdi sönmez ÖA: cn=hüdaverdi sönmez, o, ou=açıkurumsal, email=hüdaverdi@acidegerleme.com.tr, c=TR Tarih: 2024.12.30 17:47:06 +03'00'	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715) EMRULLAH ACAR Dijital olarak imzalayan EMRULLAH ACAR ÖA: cn=EMRULLAH ACAR, o=AÇI KURUMSAL, ou, email=emrullahacar@gmail.com, c=TR Tarih: 2024.12.30 17:50:13 +03'00'
--	--	---