Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul	**Otel Projesi**
Değerleme	**Fatih / İstanbul**
Raporu	**2024A1227 / 27.12.2024**

DOGUSCAN IGDIR
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali DOGUSCAN IGDIR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/12/2024 14:45

OZAN KOLCUOGLU
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/12/2024 15:52

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Fatih'te konumlu olan **"Otel Projesi"**nin pazar değerine yönelik **2024A1227** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 1.248,67 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 2.812 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	27.12.2024	
Kur Bilgisi (26.12.2024)	1 USD Alış: 35,2033 TL	1 USD Satış: 35,2667 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	351.140.000.-TL	Üçyüzellibirmilyonyüzkırkbin. -TL
	9.956.701.-USD	Dokuzmilyondokuzyüzellialtıbinyediyüzbir. -USD
Pazar Değeri (KDV Dahil)	421.368.000.-TL	Dörtyüzyirmibirmilyonüçyüzaltmışsekizbin. -TL
Tamamlanması Durumundaki Değeri (KDV Hariç)	352.825.000.-TL	Üçyüzelliikimilyonsekizyüzyirmibeşbin. -TL
Tamamlanması Durumundaki Değeri (KDV Dahil)	423.390.000.-TL	Dörtyüzyirmiüçmilyonüçyüzdoksanbin. -TL
Aylık Pazar Kirası (KDV Hariç)	1.350.000.-TL	Birmilyonüçyüzellibin. -TL
	38.280.-USD	Otuzsekizbinikiyüzseksen. -USD
Aylık Pazar Kirası (KDV Dahil)	1.620.000.-TL	Birmilyonaltıyüzyirmibin. -TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 15.10.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Ali Baver GÜLER

Doğuşcan IĞDIR, MRICS **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 404244**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti 4

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri 6

Demografik ve Ekonomik Veriler 9

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri 12

Gayrimenkulün Konum Analizi 19

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri 22

SWOT Analizi 28

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi 30

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme 40

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç 42

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması, ilgili gayrimenkullerin yıl sonu ekspertiz değerinin tespitine esas hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında otel binasının odalarına girilmeden ortak alanlar görülerek çalışma tamamlanmıştır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Alemdar Mah. Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan Caddesi No: 30 Fatih/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada 33 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.248,67 m^2	
İMAR DURUMU	T2 Ticaret Alanı	Hmax: 9,50 m.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
MEVCUT FONKSİYONLAR	Otel projesi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	2.812 m^2 (Otel Binası)

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	27.12.2024	
KUR BİLGİSİ (26.12.2024)	1 USD Alış: 35,2033 TL	1 USD Satış: 35,2667 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	351.140.000.-TL	9.956.701.-USD
TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	352.825.000.-TL	10.004.480-.USD

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz 27.12.2024 tarihinde, 2024A1227 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Fatih ilçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 33 no.lu parsel üzerinde yer alan otel binasının 27.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; ilgili gayrimenkulün güncel yıl sonu ekspertiz değerinin tesptine esas hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Ali Baver GÜLER yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.12.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, İstanbul ili, Fatih ilçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 33 no.lu parsel üzerinde yer alan otel binasının 27.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşterinin değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte değerleme çalışması kapsamında otel binasının odalarına girilmeden ortak alanlar görülerek çalışma tamamlanmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Ziraat GYO A.Ş. için hazırlanmıştır.

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4, Kadıköy İstanbul

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

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Bölüm 2

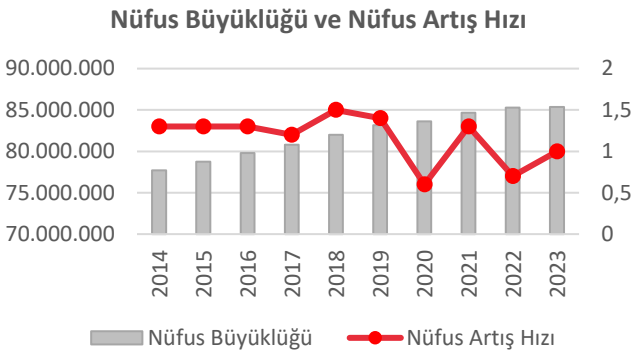
Demografik ve Ekonomik Veriler

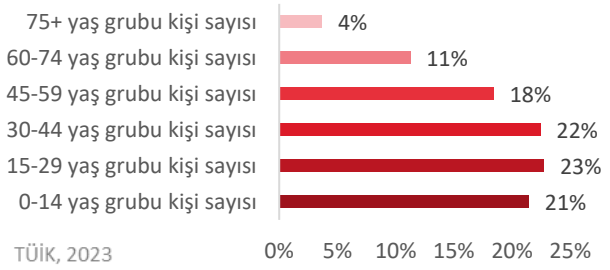
2.1 Demografik Veriler

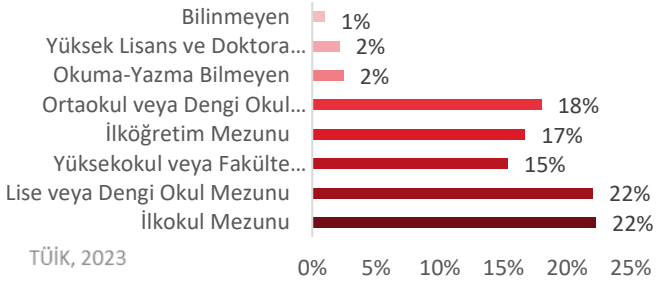
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1'ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9'unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

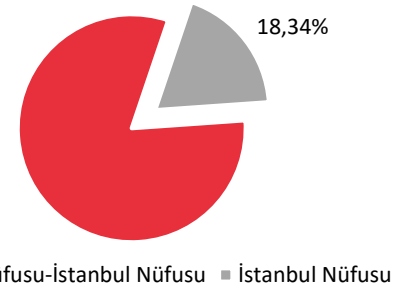


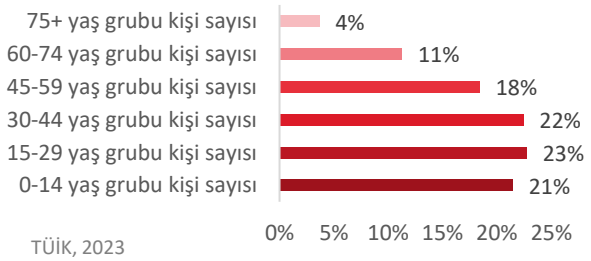


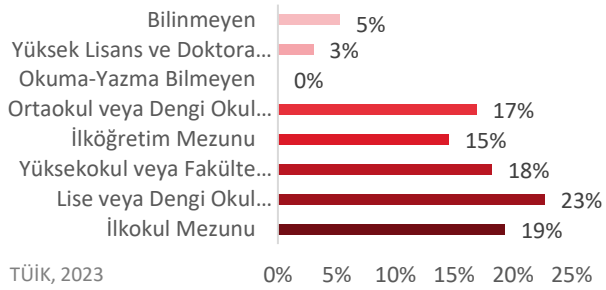


İstanbul

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %18,34'inin ikamet ettiği İstanbul, 15.655.924 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 16 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

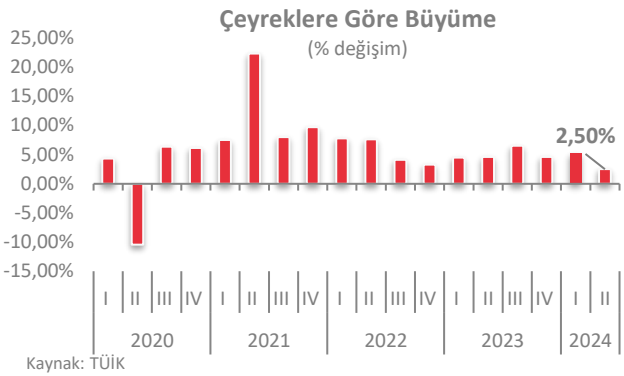




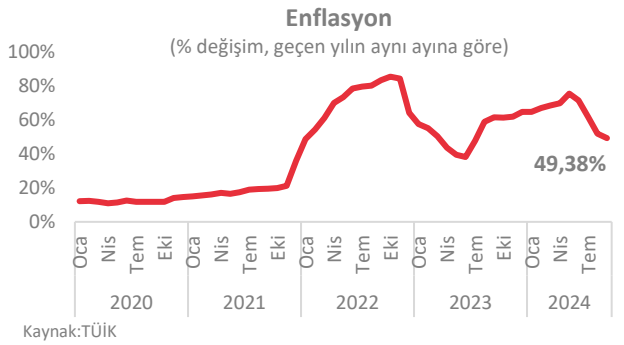


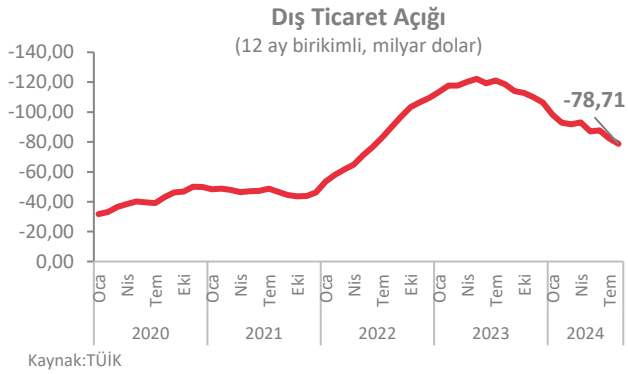
2.2 Ekonomik Veriler[1]

2024 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,1 artmıştır. Böylece yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,4'ten %2,8'e inmiştir. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı ise %5,3'ten %2,5'e gerilemiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür.



Eylül ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,0 artarken yıllık bazda ağustos ayındaki %52,0'dan %49,4'e inmiştir. Ana eğilim göstergelerindeki yükseliş fiyat baskısındaki hafiflemenin duraksamış olabileceğini ortaya koymuştur. Eylül ayında manşet rakama en yüksek katkı konut ve gıda gruplarından gelmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,4 artarken yıllık bazda ağustos ayındaki %35,8'den %33,1'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık arasındaki makas 16,3 yüzde puan olmuştur.





Ağustos ayında yıllık bazda ihracatta yükseliş yavaşlarken ithalatta daralma sürmüştür. İhracat yıllık bazda %2,3 artarak 22,0 milyar dolar olurken ithalat %10,7 düşerek 27,0 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde Ağustos'ta ihracat aylık bazda %1,8 yükselirken ithalatta %2,7 artış kaydedilmiştir. 2023 Ağustos'ta %71,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2024'ün aynı ayında %81,5'e çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 8,7 milyar dolardan 5,0 milyar dolara inmiştir.

[1] *TSKB A.Ş.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Fatih
Mahallesi	Alemdar
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Mahmudiye
Ada No	33
Parsel No	33
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bahçeli Ziraat Bankası Binası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	1.248,67 m²
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.12.2024 tarih, saat 14:48 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- İstanbul 4 Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü lehine diğer (Konusu: Yoldan ihdas edilmesine uygunluk) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Şablon: Diğer) (bila tarih, bila yevmiye no ile)
- 1. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (17.12.2020 tarih, 34162 yevmiye no ile)
- Grup korunması gerekli kültür varlığıdır. 21/06/2004 yev:3408 (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) (21.04.2004 tarih, 3408 yevmiye no ile)

Mülkiyete ait Beyanlar Hanesinde;

- İstanbul Elektrik İşleri Umum Müdürlüğü lehine seneliği 24 liradan 5 sene müddetle kira mukavelesi 30/06/1939 YEV:2361 (30.06.1939 tarih, 2361 yevmiye no ile)
- T.E.K Genel Müdürlüğü lehine 24/12/1990 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle kira şerhi 14/01/1991 yev:184 (14.01.1991 tarih, 184 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde, T.E.K. Genel Müdürlüğü lehine kira sözleşmesi bulunmakta olup kayıt, ilgili kurumun rutin uygulamalarındandır. Konu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-14:48

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	131714178
İl/İlçe:	İSTANBUL/FATİH
Kurum Adı:	Fatih
Mahalle/Köy Adı:	ALEMDAR Mah.
Mevkii:	MAHMUDİYE
Cilt/Sayfa No:	8/1052
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	33/33
AT Yüzölçüm(m2):	1248.67
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ ZİRAAT BANKASI BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: YOLDAN İHDAS EDİLMESİNE UYGUNLUK) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:6615718) İSTANBUL 4 NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9220035286		
Beyan	1. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Fatih - 17-12-2020 15:24 - 34162	
Beyan	GURUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 21/06/2004 YEV:3408(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Fatih 2.Bölge(Kapatildi) - 21-06-2004 00:00 - 3408	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
797306757	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	57905/107342	673.59	1248.67	İfraz İşlemi (TSM) 24-01-2024 3040	-
797306758	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	49437/107342	575.08	1248.67	İfraz İşlemi (TSM) 24-01-2024 3040	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İSTANBUL ELEKTİRİK İŞLERİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SENELİĞİ 24	ZİRAAT GAYRİMENKU	(SN:5797464) İSTANBUL ELEKTİRİK İŞLERİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Fatih 2.Bölge(Kapatildi)	

BİLGİ AMAÇLIDIR

	LİRADAN 5 SENE MÜDDETLE KİRA MUKAVELESİ 30/06/1939 YEV:2361	L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		- 30-06-1939 00:00 - 2361	
Serh	T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 24/12/1990 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ 14/01/1991 YEV:184	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Fatih 2.Bölge(Kapatildi) - 14-01-1991 00:00 - 184	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **JSm4hmEC9z9** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.12.2024 tarih, saat 14:48 itibarıyla alınan TAKBİS kaydı incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. 24.01.2024 tarih, 3040 yevmiye no.lu ifraz işlemi (TSM) gerçekleşmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Değerleme konusu taşınmaz yoğun ticari faaliyetlerin bulunduğu bir bölge içinde kalmakta olup taşınmazın yakın çevresinde bitişik nizamlı, 6-7 katlı yapılar yer almaktadır.

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 23.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 04.10.2012

Lejandı: 2. Derece Ticaret Alanı – T2

Yapılaşma şartları;

- H_{maks}: 9,50

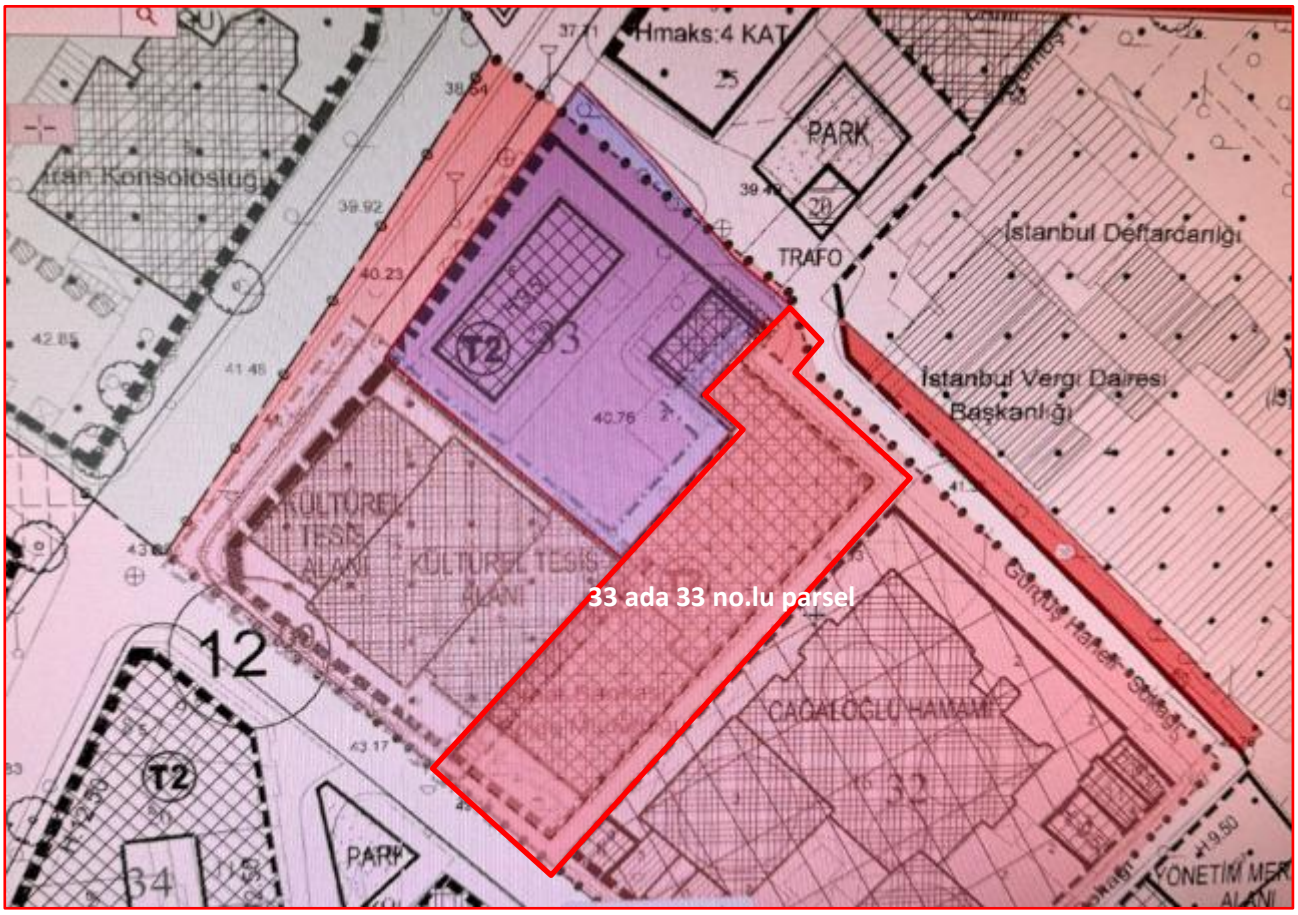
- İnşaat Nizamı: Bitişik Nizam
- Yeni yapılaşma halinde Koruma Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir. *

*** Konu parsel 04.10.2012 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında 2. derece koruma bölgesinde kalmaktadır. İlgili plana ait plan notlarına göre; 2. derece koruma bölgesinde kalan alanlardaki taşınmazlarda uygulama yapılması halinde ilgili koruma kurulundan onay alınması gerekmektedir. Söz konusu onay gerekliliği, gerçekleştirilecek uygulama için risk teşkil etmemekle birlikte, uygulama aşamasına işlem adımı eklenmesine neden olmaktadır. Söz konusu binanın onay ve işlem süreçlerinin, koruma kurulundan onay veya görüş gerektirmeyen binalara göre daha uzun süreceği düşünülmektedir. Bu durumun taşınmazın değeri üzerinde herhangi bir etkisi olmayacağı, tadilat gerektirmesi halinde ilave bir süre alacağı düşünülmektedir.**

<u>Plan Notları</u>

<u>2. Derece Ticaret Alanları: (T2)</u>

- Bu alanlarda; turizme yönelik perakende ticaret alanları, konaklama tesisleri, oteller, lokanta, kafeterya, çayhane gibi yeme içme faaliyetlerine dönük birimler, turizm acentesi, kitapevi gibi hizmet birimleri, depolama faaliyeti gerektirmeyen ticaret türleri, perakende ticaret, hizmet, geleneksel el sanatları üretim-pazarlama-sergileme birimleri, büro, iş hanları, banka ve finans kurumları gibi birimler yer alabilir.
- 2. derece ticaret alanlarında yukarıda belirtilen alt fonksiyonların yer alacağı ihtisaslaşma bölgeleri/sokakları İlçe Belediyesince yapılacak çalışmalarda belirlenecektir.
- 2. derece ticaret alanlarından Cağaloğlu bölgesinde; büyük çaplı matbaa, kağıt ve kağıt ürünlerine yönelik depolama ve toptan satış ürünlerine ait alanlar yer alamaz. Bu alanlarda depolama içermeyen butik tarzı küçük çaplı imalat ve satış birimleri yer alabilir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 04.10.2012 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında "2. Derece Ticaret Alanı- T2" lejandında kalmakta olup parselin imar durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir hukuki değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Fatih Belediyesi'nde 23.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

33 ada 33 no.lu parsel*

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	28.08.2023	-	2.812	Restorasyon	37 Odalı Otel için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	10.06.2013	6569-146	2.947	Restorasyon	2.519 m² Müze Binası ve 428 m² Ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	29.11.2024	2024-E25913	2.812	Restorasyon	2.812 m² Otel Binası için düzenlenmiştir.

**Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan otel binası için ilgili belediye arşiv dosyası incelemesinde 28.08.2023 tarihli onaylı restorasyon projesi görülmüş ve müşteri tarafından iletilen yapı ruhsatı incelenmiş olup ilgili projeye ait yapı ruhsatının süresi devam etmektedir.*

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

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 33 ada 33 no.lu parsel üzerinde yer alan otel binası için ilgili belediye arşiv dosyası incelemesinde 28.08.2023 tarihli onaylı restorasyon projesi görülmüş ve müşteri tarafından iletilen yapı ruhsatı incelenmiş olup ilgili projeye ait yapı ruhsatının süresi devam etmektedir. Taşınmazın inşaatının tamamlanması sonrasında yapı kullanma izin belgesi alınması ve cins tashihi yapılarak yasal süreçlerinin tamamlanması beklenmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu binaya ait 04.12.2020 tarihinde düzenlenmiş Y293EA918537 numaralı B sınıfı enerji kimlik belgesi mevcuttur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan otel binasına yönelik olarak yapılmış 01.03.2022 tarihli bir kira sözleşmesi bulunmaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışmasında, 33 ada 33 no.lu parsel üzerinde yer alan otel proje değerleme çalışması kapsamında olup proje değeri takdir edilirken taşınmaza ilişkin düzenlenen onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı dikkate alınmıştır. Söz konusu mimari proje veya ruhsat belgesinde proje niteliğini değiştirir nitelikte bir tadilat yapılması durumunda takdir edilen proje değeri de değişecektir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Alemdar Mah. Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan Caddesi No: 30 Fatih/İstanbul

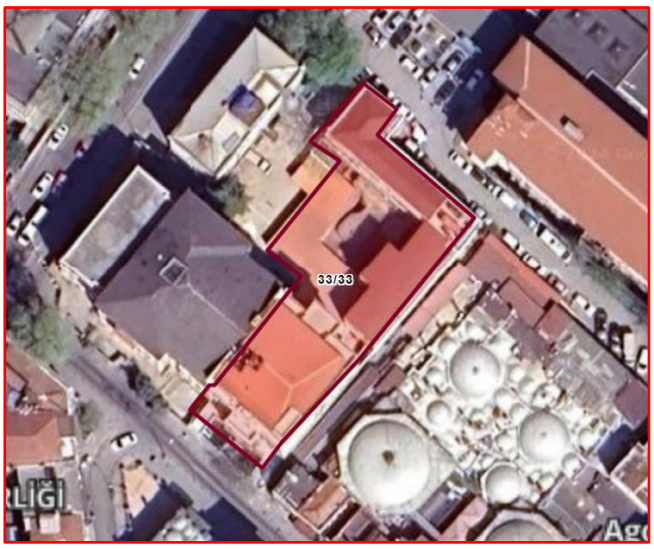
Değerleme konusu taşınmaz kültür ve turizm merkezi niteliğinde olan Tarihi Yarımada bölgesi içinde konumlanmakta olup bölge İstanbul'un en eski yerleşim alanlarından biridir. Söz konusu bölge oldukça merkezi bir konumda olup bilinirliği oldukça yüksektir.

Değerleme konusu taşınmaz, geleneksel ticaret merkezi niteliğinde olan Fatih ilçesi, Tarihi Yarımada olarak bilinen Cağaloğlu bölgesinde yer almaktadır. İstanbul'un erişimi en kolay ilçelerinden biri olan Fatih ilçesinin kimliğini tarihi dokusu ve bu dokuyla bütünleşen ticaret yapıları oluşturmakta olup ilçe merkezinin gelişimi de geleneksel ticarete ve turizme göre şekillenmiştir. Cağaloğlu bölgesinde çok sayıda işhanı, banka şubesi, dükkan, otel ve tarihi yapı bulunmaktadır. Ticari aktivite çeşitliliği oldukça yüksek olan bölgede işhanları çeşitli ürün gruplarında özelleşmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Ankara Caddesi gibi yaya ve ticari yoğunluğun yüksek olduğu merkezlere oldukça yakın konumda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde boyu çok sayıda tarihi yapılar, hanlar ve oteller bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölge, İstanbul'un eski ticaret merkezlerinden biridir. Konu taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda ticari-turistik ünite, eski iş hanları ve önemli tarihi yapılar bulunmaktadır. Ayrıca, konu taşınmazın yer aldığı lokasyonda otel olarak kullanılan çok sayıda tarihi bina, İran Konsolosluğu, İstanbul Erkek Lisesi, İstanbul Valiliği, Tarihi Cağaloğlu Hamamı gibi yapılar bulunmaktadır.

Konu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, çok çeşitli ulaşım imkanlarına sahip olduğundan konu taşınmaza toplu taşıma ve özel araçla ulaşım, D-100 Karayolu'na yakınlığı sebebiyle oldukça kolaydır. Çok sayıda otobüs hattının yanında tramvay hattı da belirtilen cadde üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca, şehir içi ulaşım konusunda oldukça önemli bir kesişim noktası olan Yenikapı istasyonu, konu taşınmaza oldukça yakın bir noktada konumludur.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Ankara Caddesi	5 m
Sirkeci İstasyonu	550 m
Galata Köprüsü	1,30 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	18,9 km
İstanbul Havalimanı	41,0 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	45,0 km

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Bölüm 5

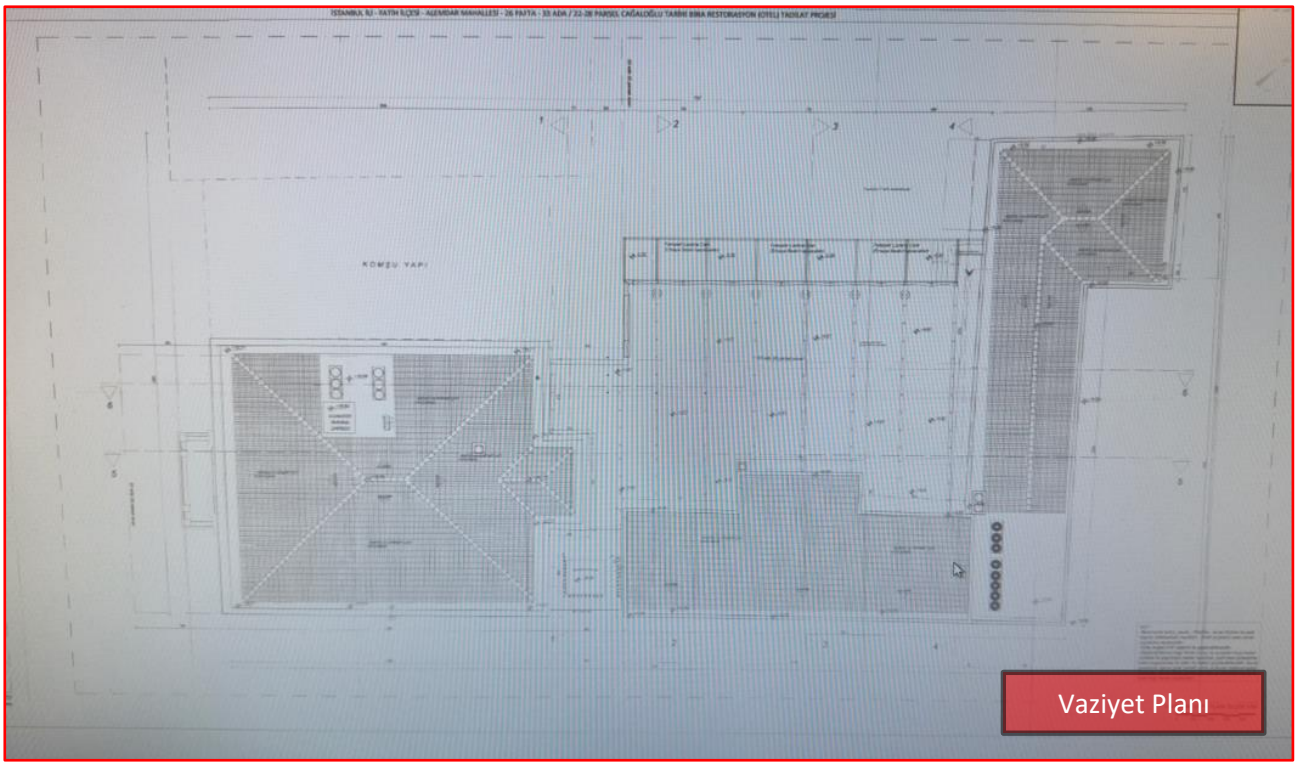
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada 33 parsel no.lu "Bahçeli Ziraat Bankası Binası" vasıflı, 1.248,67 m² yüz ölçümlü gayrimenkuldür. Değerleme konusu taşınmaz "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindedir.

Değerleme konusu taşınmazdan 33 ada 33 no.lu parsel hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup belirli bir geometrik şekle benzer formu yoktur. Parselin Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan Caddesi'ne yaklaşık 17 m cephesi bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkul üzerinde değerleme konusu 2 bloktan oluşan Otel Binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre; A blok 2 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere toplamda 5 kattan, B blok bodrum kat + zemin kat olmak üzere 2 kattan ayrıca Ek (Mahzen) Alanı bodrum kat + zemin kat + 2 normal kattan oluşmaktadır.



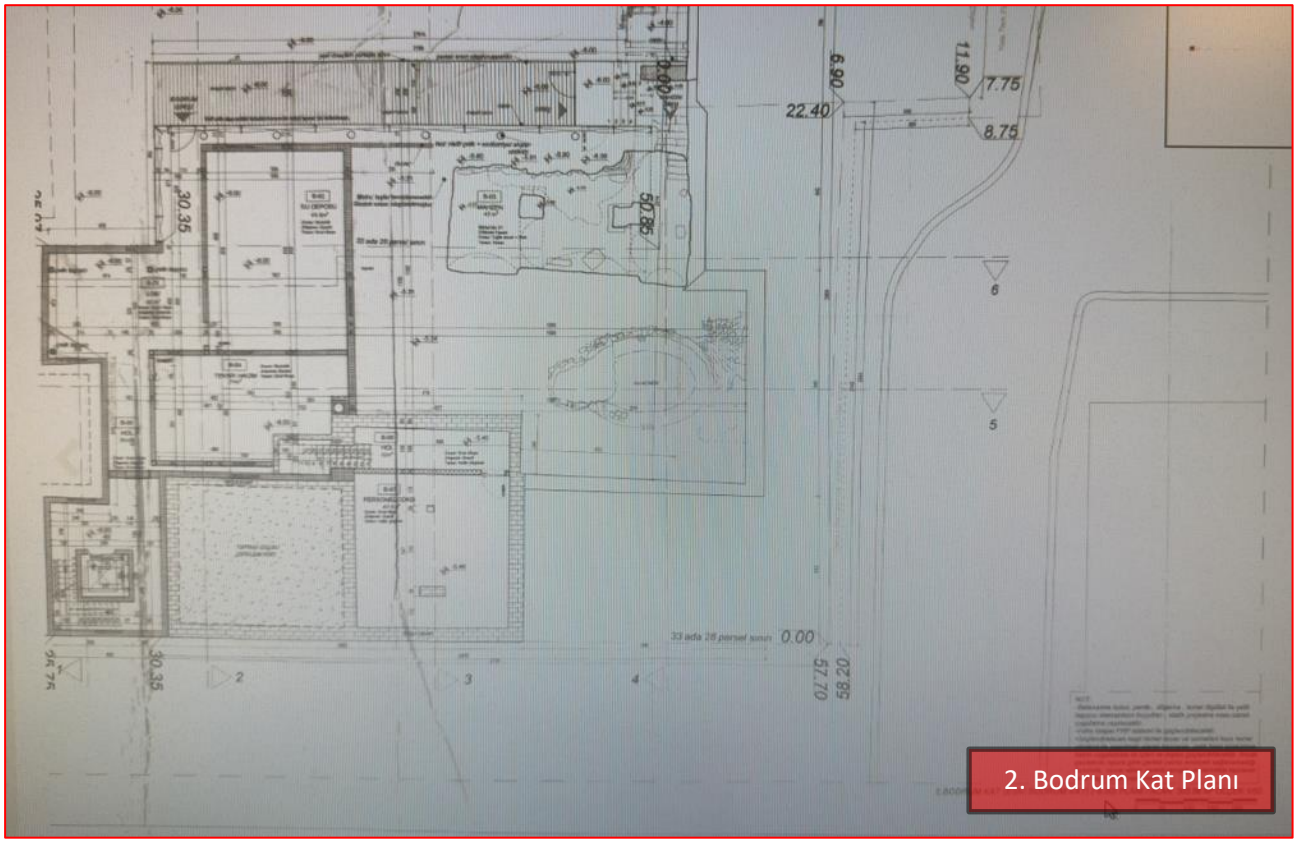
Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut durumdaki alansal ve fonksiyonel dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

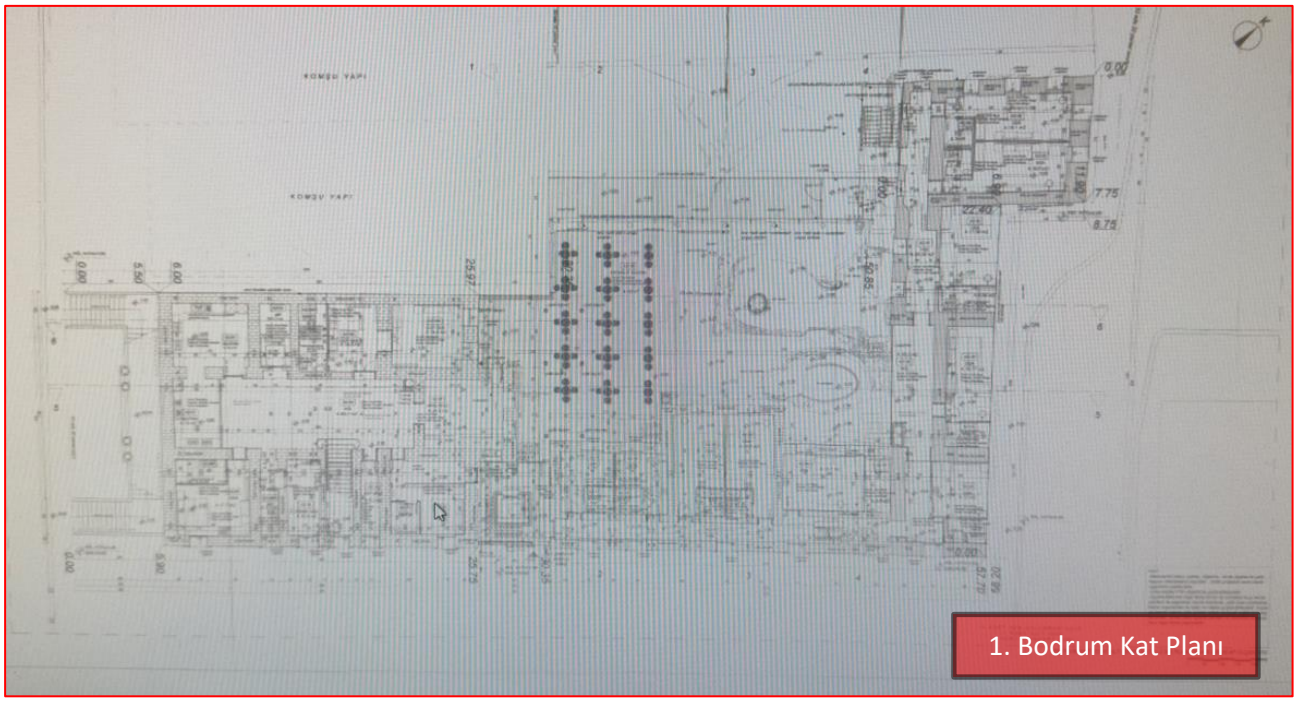
Kat	A Blok Alan (m²)	B Blok Alan (m²)	Ek (Mahzen) Alan (m²)	Kullanım Durumu
2. Bodrum Kat	351,00	-	-	Mahzen, su deposu, teknik hacim, personel odası, ortak alanlar
1. Bodrum Kat	340,00	395,00	172,00	Mutfak, teknik alanlar, kat ofisi, 1 adet suit oda, 12 adet standart oda, kahvaltı salonu ve ortak alanlar
Zemin Kat	395,00	395,00	24,00	Otel ana giriş, lobi, resepsiyon, kat ofisleri, 3 adet suit oda, 11 adet standart oda ve ortak alanlar

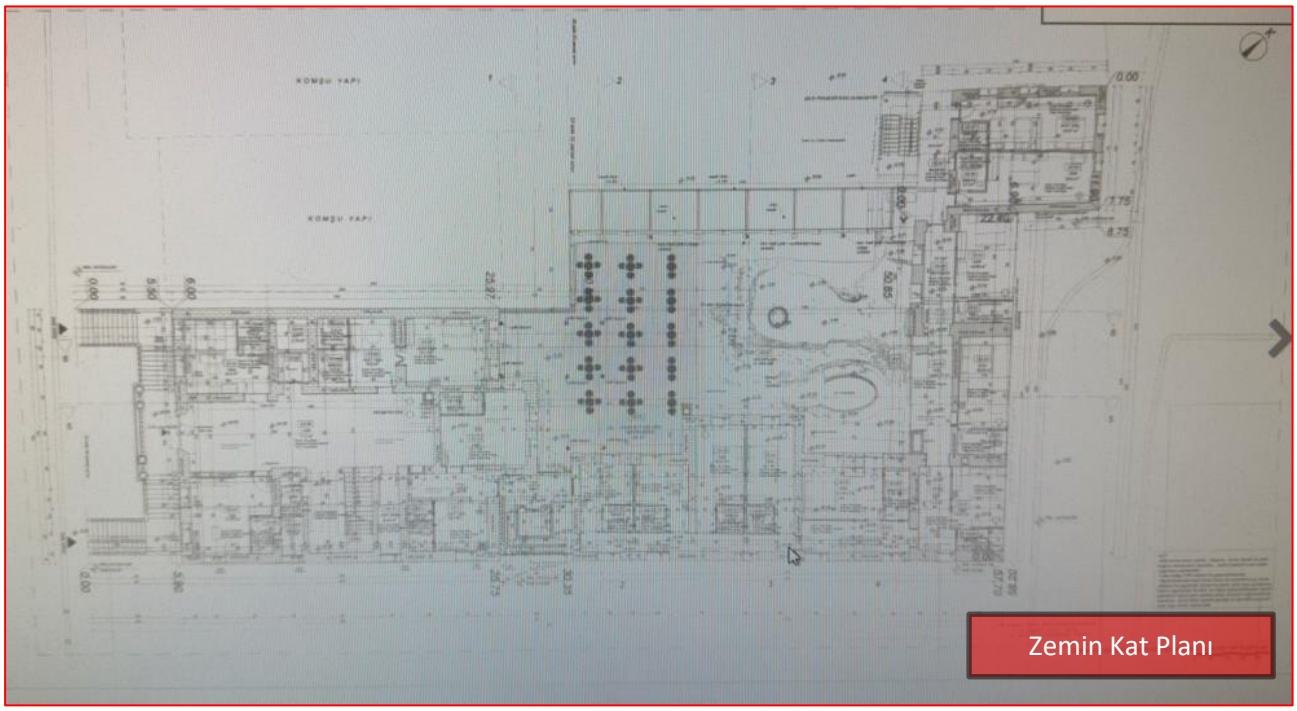
1. Normal Kat	351,00	-	24,00	Sergi holü, 2 adet suit oda, 3 adet standart oda, balkon ve ortak alanlar
2. Normal Kat	341,00	-	24,00	Sergi holü, 2 adet suit oda, 3 adet standart oda, balkon ve ortak alanlar
	1.778,00	**790,00**	**244,00**	**GENEL TOPLAM 2.812,00**

Konu taşınmaz üzerinde yer alan binanın bir bölümü komşu parsel sınırları içerisinde bulunmakta olup ilgili kısım otele dahil olduğu için yine bu rapor kapsamında değerlendirilmiştir.

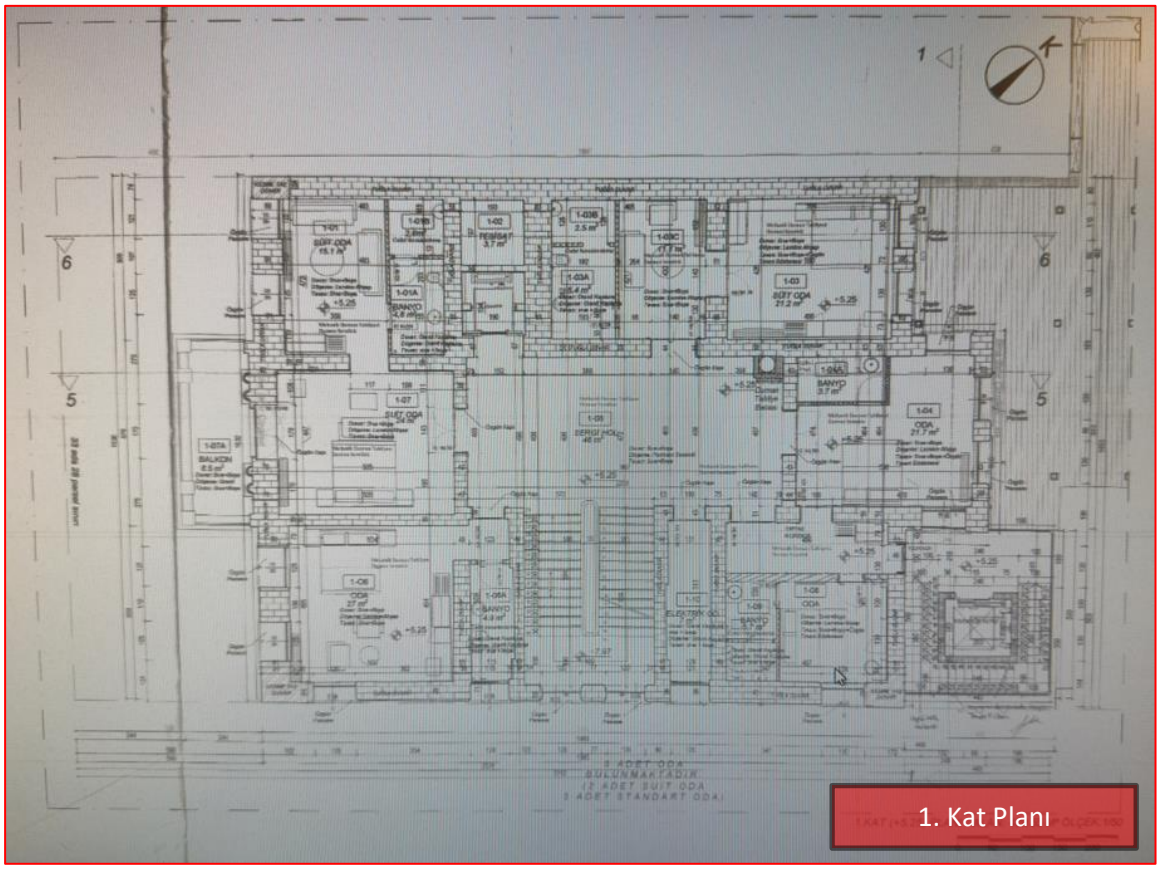
Değerleme konusu taşınmazın mimari proje kat planları aşağıda belirtilmiştir.



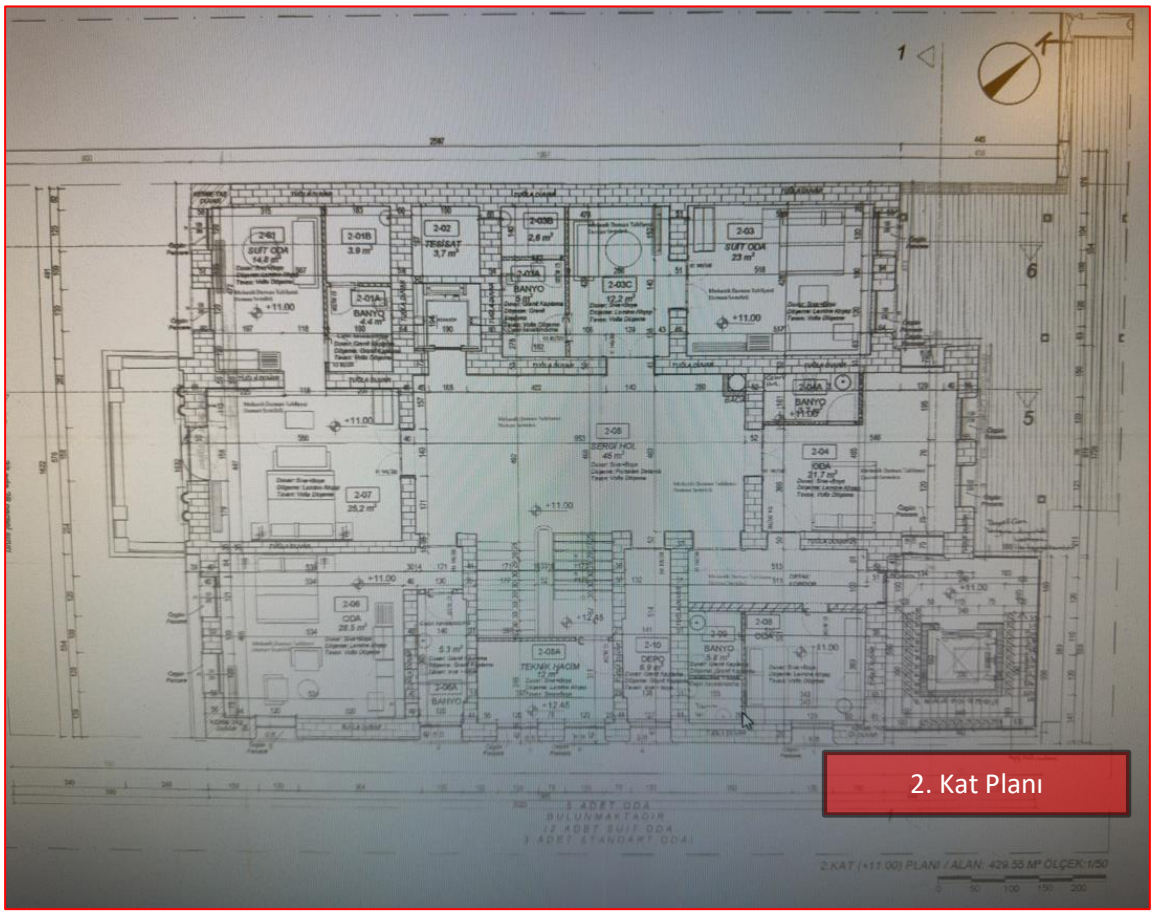

1. Bodrum Kat Planı


Zemin Kat Planı

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



1. Kat Planı



2. Kat Planı

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Bina Adı	Otel Binası
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 bodrum kat+zemin kat +2 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.812 m² (Yasal durum)
Yaşı	-
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem ve klima sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	-
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Bina Adı	Otel Binası
Alanı	2.812,00 m² (Toplam bina alanı)
Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut durum)
Zemin	Oda hacimlerinde halıfleks, bodrum katlarda ve diğer alanlarda seramik
Duvar	Duvar Kağıdı, Boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 33 ada 33 no.lu parsel üzerinde yer alan Otel Binasına ilişkin 28.08.2023 tarihli "Onaylı Restorasyon Projesi" ve 29.11.2024 tarihli "Yapı Ruhsatı" görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz mevcut halinde, onaylı mimari projesi ile uyumlu olup ruhsata aykırı bir durum tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan binanın ruhsat süresi devam etmektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmaz, D-100 Karayolu'na ve çok çeşitli toplu taşıma imkanlarına yakınlığı sebebiyle oldukça yüksek bir erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki otel yeni tadilat görmüş olup iç mekan kalitesi oldukça iyi ve bakımlı durumdadır.
- Söz konusu taşınmaz üzerindeki otelin açık otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Ankara Caddesi üzerinde sabah ve akşam saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz için henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup yasal sürecini tamamlamamıştır.
- Söz konusu taşınmaz korunması gereken kültür varlığı statüsünde olduğundan onay ve işlem süreçlerinin, koruma kurulundan onay veya görüş gerektirmeyen binalara göre daha uzun süreceği düşünülmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede oldukça çeşitli ulaşım imkânı bulunduğundan dolayı bulunduğu çevrede yaya hareketliliği oldukça yüksektir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgenin ticari ve turistik potansiyeli oldukça yüksektir.

✘ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan cins tashihli tapuya sahip otel binasının sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı"; taşınmazın kira sözleşmesinin bina kirası olarak yapılmış olması nedeniyle indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile değer tespit edilmemiş, direkt kapitalizasyon yöntemine göre "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerleme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Irtibat Bilgisi	**RE/MAX Pro 2** **-**	**REMAX JOKER** **0 (536) 033 23 35**	**SANCAK GAYRİMENKUL** **0 (532) 774 19 64**	**Sahibinden** **0 (532) 332 14 60**	**ANKA GAYRİMENKUL** **0 (534) 703 87 78**
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
	Satış Fiyatı (TL)	**75.000.000**	**65.000.000**	**1.295.000.000**	**120.000.000**	**205.000.000**
	Yüz Ölçümü (m²)	**108**	**106**	**2.054**	**248**	**262**
	Birim Fiyatı (TL/m²)	**694.444**	**613.208**	**630.477**	**483.871**	**782.443**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Satış Durumu**	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-30%	-20%	-45%	-25%	-40%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Evet	Hayır	Hayır
		0%	0%	-10%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Yapılaşma Hakkı**	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		0%	0%	0%	0%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer	Daha Avantajlı	Avantajlı	Benzer
		-5%	0%	-15%	-10%	0%
	Yüz Ölçümü	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Büyük	Küçük	Küçük
		-45%	-50%	0%	-45%	-45%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Daha Avantajlı	Daha Dezavantajlı	Avantajlı
		-5%	-5%	-15%	15%	-10%
	Düzeltilmiş Değer	**218.750**	**220.755**	**218.460**	**217.742**	**211.260**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 210.000.-220.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Bina Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	İrtibat Bilgisi	**Esra Taşkapılı** **0 (530) 767 74 75**	**Şehriban Altındaş** **0 (532) 244 55 94**	**Aynur Demiroğlu** **0 (543) 818 85 34**
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2**	**3**
	Kira Fiyatı (TL/ay)	**850.000**	**380.000**	**480.000**
	Alanı (m²)	**1.650**	**844**	**810**
	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	**515**	**450**	**593**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Kiralama Durumu**	Teklif almış / Yakın zaman önce	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-2%	-5%	-8%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Konum**	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı
		5%	15%	10%
	Kullanım Alanı	Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük
		-10%	-15%	-15%
	Bina Yaşı	50	80	15
		11%	32%	-13%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		0%	-10%	5%
	Konfor Koşulları	Avantajlı	Avantajlı	Benzer
		-10%	-10%	0%
Düzeltilmiş Değer		**486**	**480**	**473**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazla benzer niteliğe sahip ticari binaların birim kira değerlerinin konum, görünürlük ve reklam kabiliyeti, bina yaşı, kat sayısı, iç mekân kalitesi gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği, buna istinaden konu taşınmazın birim kira değerinin 470-490.-TL aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/Parsel	**Yüz Ölçümü (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Arsa Değeri (TL)**
33 ada 33 no.lu parsel	1.248,67	215.000	268.465.000
		TAŞINMAZIN DEĞER (TL)	**268.465.000**
		TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)	**268.465.000**

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alabilecek yapıların maliyetinin tespitinde benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	İzmir	5 Yıldızlı Otel	2022	15.000 m²	20.000 TL/m²
2	Yüklenici Firma	Muğla	5 Yıldızlı Otel	2022	12.500 m²	22.500 TL/m²
3	Kültür ve Turizm Bakanlığı	-	4 Yıldızlı Otel	2024	-	483.155 TL/yatak

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	**Yüz Ölçümü (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Arsa Değeri (TL)**
33 ada 33 no.lu parsel	1.248,67	215.000	268.465.000
		TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)	**268.465.000**

BİNA DEĞERİ				
Binalar	**Bina Alanı (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Tamamlanma Oranı (%)**	**Bina Değeri (TL)**
Otel Binası	2.812	30.000**	98%*	82.672.800
			TAŞINMAZ YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)	**82.675.000**

** Yapı kullanma izin belgesi harcı ve diğer kapanış harçları düşünülerek %98 tamamlanma oranı takdir edilmiştir.*
*** Söz konusu maliyet otel maliyeti olmayıp çıplak binaya ilişkin maliyet rakamıdır.*

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	268.465.000 TL
Bina Değeri	82.672.800 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	**351.137.800 TL**
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	**351.140.000 TL**

Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Değeri;

TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİNA DEĞERİ			
Binalar	**Bina Alanı (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Bina Değeri (TL)**
Otel Binası	2.812	30.000	84.360.000
		TOPLAM DEĞER (TL)	**84.360.000**
		TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)	**84.360.000**

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMDAKİ DEĞERİ	
Arsa Değeri	268.465.000 TL
Bina Değeri	84.360.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	**352.825.000 TL**
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	**352.825.000 TL**

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Şehremini Mahallesi'nde, 1.650 m² alanlı binanın, 900.000 TL fiyat ile kiralık olduğu ve 250.000.000 TL fiyat üzerinden teklif aldığı bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 900.000 TL / Ay / 250.000.000 TL = 0,0432

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 470-490 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4,50 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ*						
Ada/Parsel No	**Bina Adı**	**Bina Alanı (m²)**	**Birim Değeri (TL/m²/ay)**	**Kira Değeri (TL/ay)**	**Kap. Oranı (%)**	**Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)**
33/33	Otel Binası	2.812,00	480	1.349.760	4,50%	359.935.000
					TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ	**359.935.000**

Taşınmazın Pazar Kirası;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ				
Ada/Parsel No	**Bina Adı**	**Brüt Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/ay)**	**Taşınmazın Aylık Kira Değeri (TL)**
33/33	Otel Binası	2.812,00	480,00	**1.349.760**
			TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ	**1.350.000**

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Ticaret Alanı**" amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m²'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m²'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

**** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.***

***** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.***

****** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.***

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

  Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

  Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parseller, 04.10.2012 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında "2. Derece Ticaret Alanı- T2" lejandında kalmakta olup son üç yıllık dönemde herhangi bir hukuki değişiklik meydana gelmemiştir.

  Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan otel binası için ilgili belediye arşiv dosyası incelemesinde 28.08.2023 tarihli onaylı restorasyon projesi görülmüş ve müşteri tarafından iletilen 29.11.2024 tarihli yapı ruhsatı incelenmiş olup ilgili projeye ait yapı ruhsatının süresi devam etmektedir. Taşınmaz, alacağı yapı kullanma izin belgesi ve cins tashihi ile yasal süreçlerini tamamlayacaktır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

  Söz konusu gayrimenkul üzerinde yer alan tapudaki vasfı "**Bahçeli Ziraat Bankası Binası**" olan taşınmaza ait süresi devam etmekte olan 29.11.2024 tarihli yapı ruhsatı bulunmakta olup İmar Kaunu'nun ilgili maddesi aşağıdaki gibidir. Taşınmaz yapı kullanma izin belgesini alıp cins tashihini tamamlayarak tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliklerini birbiri ile uyumlu hale gelebileceği öngörülmektedir.

  "Ruhsat müddeti: Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte **beş yıl içinde** bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır. Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır."

  Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul üzerinde yer alan otel binasının yatırım ortaklığı portföyüne "**Proje**" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan otel binası için ilgili belediye arşiv dosyası incelemesinde 28.08.2023 tarihli onaylı restorasyon projesi görülmüş ve müşteri tarafından iletilen 29.11.2024 tarihli yapı ruhsatı incelenmiş olup ilgili projeye ait yapı ruhsatının süresi devam etmektedir. Taşınmazın inşaatının tamamlanması sonrasında yapı kullanma izin belgesi alınması ve cins tashihi yapılarak yasal süreçlerinin tamamlanması beklenmektedir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmakta olup değerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapı “Bahçeli Ziraat Bankası Binası” niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi, kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Maliyet Yaklaşımı	**351.140.000**	**9.956.701**
Gelir Yaklaşımı	**359.935.000**	**10.206.087**

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin kiralama işlemleriyle karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmıştır.

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Gelir yaklaşımında ise değerlemeye konu parsellerin mevcut yapılaşma koşulları doğrultusunda üzerinde geliştirilebilecek projenin alansal kullanım ve fonksiyon bilgilerinden yararlanılarak proje geliştirilmiştir ve arsa değerine ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	27.12.2024	
Kur Bilgisi (26.12.2024)	1 USD Alış: 35,2033 TL	1 USD Satış: 35,2667 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	351.140.000.-TL	Üçyüzellibirmilyonyüzkırkbin. -TL
	9.956.701.-USD	Dokuzmilyondokuzyüzellialtıbinyediyüzbir. -USD
Pazar Değeri (KDV Dahil)	421.368.000.-TL	Dörtyüzyirmibirmilyonüçyüzaltmışsekizbin. -TL
Tamamlanması Durumundaki Değeri (KDV Hariç)	352.825.000.-TL	Üçyüzelliikimilyonsekizyüzyirmibeşbin. -TL
Tamamlanması Durumundaki Değeri (KDV Dahil)	423.390.000.-TL	Dörtyüzyirmiüçmilyonüçyüzdoksanbin. -TL
Aylık Pazar Kirası (KDV Hariç)	1.350.000.-TL	Birmilyonüçyüzellibin. -TL
	38.280.-USD	Otuzsekizbinikiyüzseksen. -USD
Aylık Pazar Kirası (KDV Dahil)	1.620.000.-TL	Birmilyonaltıyüzyirmibin. -TL

Değerlemeye Yardım Eden
Ali Baver GÜLER

Doğuşcan IĞDIR, MRICS **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 404244**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**