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

EMSAL
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZİRAAT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TOMTOM-318 ADA 22 PARSEL
DEĞERLEME RAPORU
BEYOĞLU/İSTANBUL
ZİRAAT GYO A.Ş.-007

ALI RIZA PALANCI
Bu belge ********** kimlik numarali ALI RIZA PALANCI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 28/12/2022 15:08

ALPER KOZAN
Bu belge ********** kimlik numarali ALPER KOZAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 28/12/2022 14:37

GÜLHAN DOGAN
Bu belge ********** kimlik numarali GÜLHAN DOGAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 28/12/2022 14:47

Söz konusu değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiştir. Değerleme raporu, tarafınızla yapılan 10.10.2022 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

Talebiniz doğrultusunda İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Tomtom Mahallesi, 318 ada, 22 parsel numaralı 'KARGİR APARTMAN, İKİ DÜKKAN' vasıflı taşınmazın pazar ve kira değerine yönelik **2022-ZİRAAT GYO A.Ş.-007** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	**Pazar Değeri (KDV Hariç)**	**Pazar Değeri (KDV Dahil)**
27.12.2022	**100.250.000 TL (Yüzmilyonikiyüzellibin TürkLirası) ~5.353.348 USD (Beşmilyonüçyüzelliüçbinüçyüzkırksekiz Amerikan Doları)**	**118.295.000 TL (Yüzonsekizmilyonikiyüzdoksanbeşbin TürkLirası)**

TAŞINMAZIN KİRALIK PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	**Pazar Değeri (KDV Hariç)**	**Pazar Değeri (KDV Dahil)***
27.12.2022	**520.000 TL/Ay (Beşyüzyirmibin TürkLirası) ~27.768 USD/Ay (Yirmiyedibinyediyüzaltmışsekiz Amerikan Doları)**	**613.600 TL/Ay (Altıyüzonüçbinaltıyüz TürkLirası)**

*KDV Oranı %18 olarak ele alınmıştır.
**Değerleme tarihi itibariyle döviz kuru 18.7266 TL (26.12.2022 efektif satış kuru)

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

Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Değerleme hizmeti kapsamında bizi tercih ettiğiniz için teşekkür ederiz. Her türlü soru ve görüşleriniz için dilediğiniz zaman iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

www.emsalgd.com.tr
info@emsalgd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Tomtom Mahallesi, İstiklal Caddesi No:183 Beyoğlu-İSTANBUL UAVT: 2482307184
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Rapora konu ana gayrimenkul banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Tomtom Mahallesi, 318 ada, 22 parsel.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın imar durum bilgileri "4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri" başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Tomtom Mahallesi, 318 ada, 22 parsel üzerinde bulunan taşınmazın, piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır *Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı "Ticari amaçlı" olarak kullanılması düşünülmektedir.
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2022
RAPOR TARİHİ	27.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**100.250.000 TL** **(Yüzmilyonikiyüzellibin Türklirası)**
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**118.295.000 TL** **(Yüzonsekizmilyonikiyüzdoksanbeşbin Türklirası)**
KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**520.000 TL/Ay** **(Beşyüzyirmibin TürkLirası)**
KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	**613.600 TL/Ay** **(Altıyüzonüçbinaltıyüz TürkLirası)**

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER **6**

2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI **8**

3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ **12**

4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ **19**

5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ **25**

6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU **28**

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER **31**

8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ **33**

9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ **40**

10. EKLER **44**

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

Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM - 1

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

1.1.Talep tarihi:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebiyle, 10.10.2022 tarihli sözleşmeye istinaden, bu değerleme raporu hazırlanmıştır.

1.2.Rapor tarih ve Numarası:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda, Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2022-ZİRAAT GYO A.Ş.-007 rapor numarası ile 27.12.2022 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerleme raporu için, firmamızın değerleme uzmanları 22.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 27.12.2022 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

1.4.Rapor türü:

Mülkiyeti, "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)" adına kayıtlı olan; İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Tomtom Mahallesi, 318 ada 22 parsel numaralı taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmış değerleme raporudur. *Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 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 hazırlanmıştır.*

1.5.Raporu hazırlayanlar:

Bu değerleme raporu, Değerleme Uzmanı Ali Rıza PALANCI tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilmiştir.

1.6. Dayanak sözleşme:

Ziraat GYO A.Ş. ile Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.10.2022 tarihli sözleşmesine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7.Değerlemeyi yapan şirket bilgileri:

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 23.07.2009 tarih ve 7360 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 04.12.2009 tarihli Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır

Şirket Unvanı: Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Adresi: Nasuh Akar Mahallesi Osmanlı Caddesi Elit Blok No:27 İç Kapı No:11 Çankaya Ankara

1.8.Müşteri unvan ve adresi :

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

1.9.Müşteri talepleri kapsamı:

"4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri" başlığı altında detaylı olarak açıklanan gayrimenkullerin güncel Pazar ve Kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.10.Müşteri tarafından getirilen sınırlamalar:

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.11. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Değerleme Çalışması:

Şirketimiz tarafından değerleme konusu taşınmaza ilişkin önceki yıllarda değerleme çalışması yapılmamıştır.

1.12. İşin Kapsamı:

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine niteliği yazılı gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme Yaklaşımları

BÖLÜM-2

2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, bayındırlık bakanlığı yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete 'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini takdir eder. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılat veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.Kullanılan Değer Tanımları
Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Düzenli Likiditasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

Tasfiye Değeri (Zorunlu Likiditasyon Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

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

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

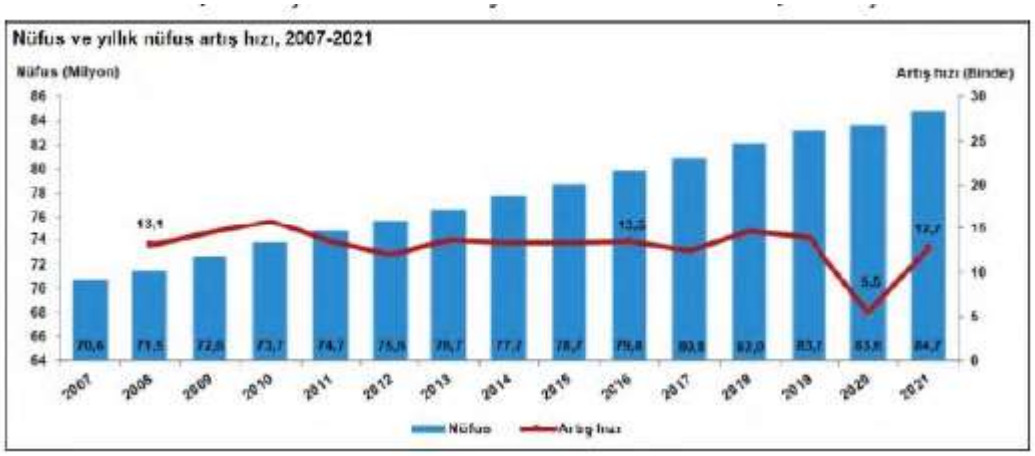
BÖLÜM-3

3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

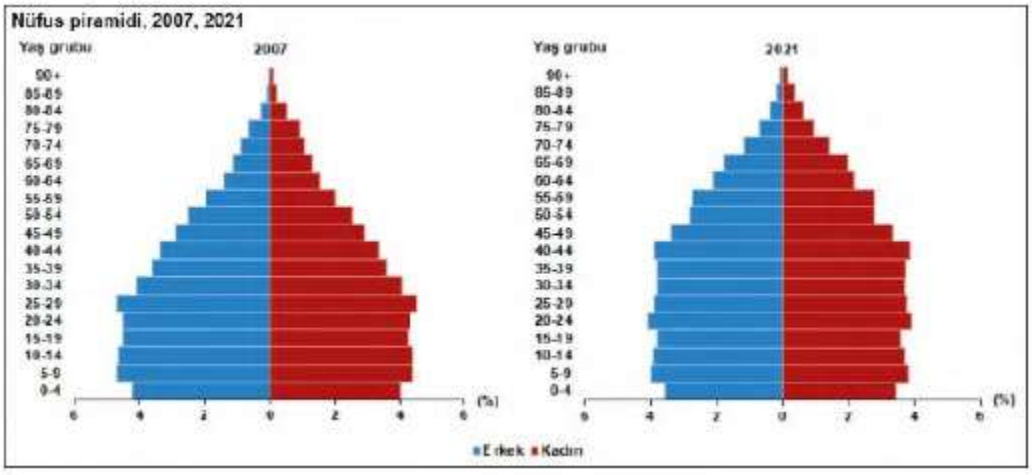
Genel veriler, bulunulan piyasa bölgelerinde mülk değerini etkileyen kamusal, ekonomik, toplumsal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir. Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa koşullarındaki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi eğilimlerini incelemek ve araştırmakla başlar. Bu araştırma uzmanının özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen faktörlerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerinin kurulmasına yardımcı olur. Ayrıca rakamsal bilgileri, piyasa şatları ve ipuçlarını sağlar.

3.1.Demografik Veriler:

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 84.680.273 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.428.101), %49,9'unu ise kadınlar (42.252.172) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır. Bu oran 2021 yılında binde 12,7 olarak açıklanmıştır.



Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştüğü açıklanmıştır.
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 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 2021 yılında %67,9 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'e yükselmiştir.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi azalarak 15 milyon 840 bin 900 kişiye yükselmiştir. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.
Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip ettiği görülmüştür.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.
Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul İline Genel Bakış;

41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayrım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Beyoğlu, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Beyoğlu, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Kadıköy ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalâttaki payı ise ~%52,2'dir.

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. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. 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 sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. 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. TUİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E–5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E–5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E–5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM–E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

3.2.Ekonomik Veriler:

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.
Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.
Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.
2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %- 0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.
2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu.
COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı
COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'unaynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur. 2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir.

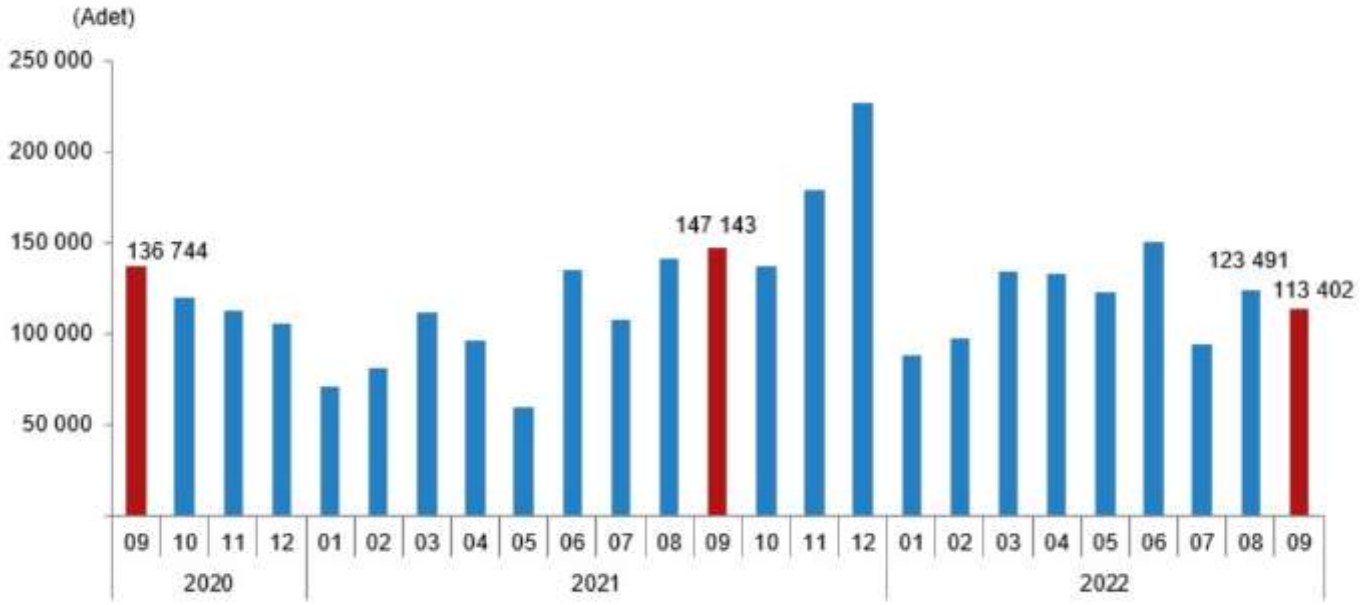
Türkiye genelinde geçen yıl (2020) gayrimenkul satış adedinde yüzde14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerde yüzde 29'luk, tapu harcında ise yüzde76'lık artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020'de Türkiye genelinde gayrimenkul(konut, işyeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019'da 2milyon 338bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5'lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1milyon 499bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u, 215bin 589 adetle Ankara, 144bin 463 adetle İzmir, 104bin 160adetle Antalya ve 100bin 952 adetle Bursa takip etti.

Geçtiğimiz yıl artan talep ile birlikte inşaat firmalarının son iki yıldır ellerinde biriken konut stoklarının erimesi, proje geliştirmek için arsa stoklarının azalması ve yeni yapılacak gayrimenkullerde dövize endeksli inşaat maliyetlerinin çok yükselmesi sebebiyle konut fiyatları da artmaya devam edecektir. Müteahhitlerin bir daha eski fiyatlarla gayrimenkul üretmeleri önümüzdeki dönemde zor görünüyor. Bu nedenle ikici el piyasalarda ihtiyaçlar nedeniyle ortaya çıkabilecek fırsatlar hariç yeni konut projelerinde fiyatların düşmesi beklenmiyor.

2021 yılındaki döviz artışlarına paralel olarak gayrimenkul değerlerinde artış gözlemlenmiştir. 2021 Yıl sonunda döviz kurlarındaki hızlı yükselişin ve faiz oranlarında düşüşüş durması sonrasında, yükselen enflasyon rakamları ile beraber yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul talebine paralel olarak, gayrimenkul sekötündeki değerlerde ciddi artışlar olmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2022 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalmasına karşın, 2022 yılı ilk 9 aylık verilerine göre Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1 milyon 57 bin 193 olarak gerçekleşmiştir. (TÜİK)

Konut satışı, Eylül 2022



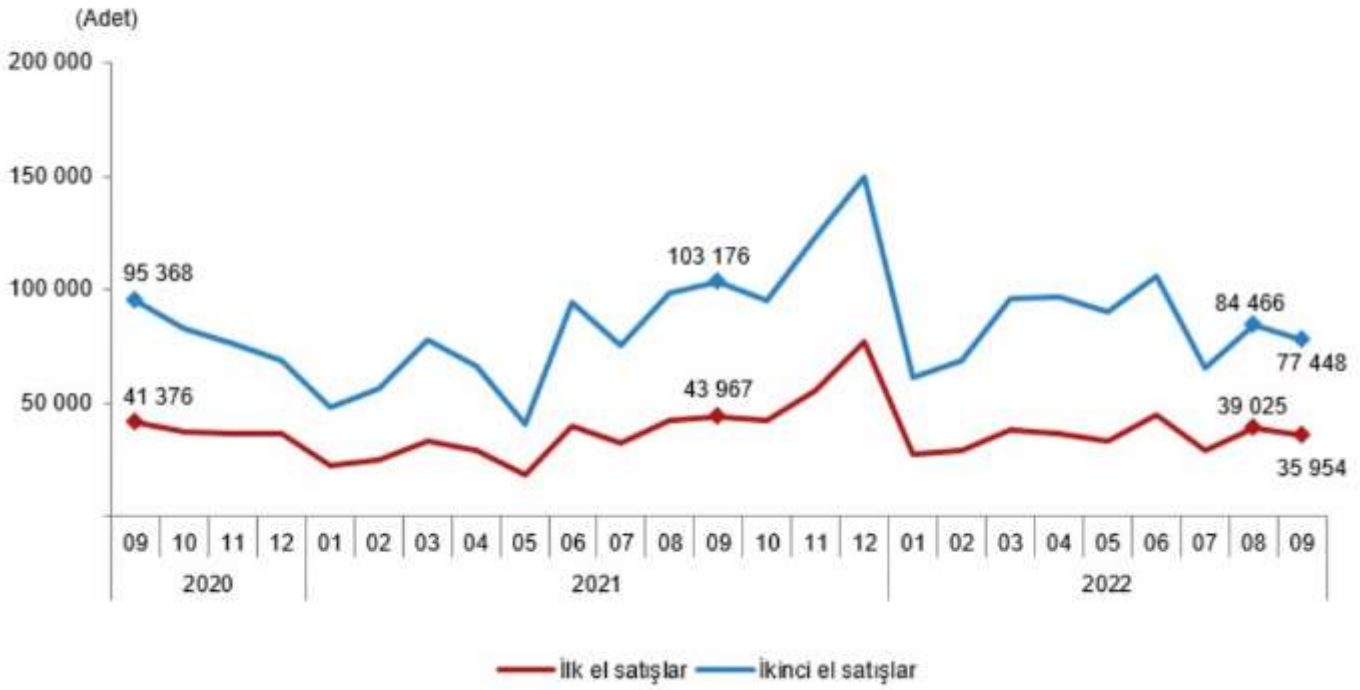
Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
İpotekli satış	16 970	29 759	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 384	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
İlk el satış	35 954	43 967	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşmiştir.

Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet ve İmar Bilgileri

BÖLÜM-4

4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

İli	İstanbul
İlçesi	Beyoğlu
Mahallesi	Tomtom
Köyü	-
Sokak	-
Mevki	İSTİKLAL VE NURİ ZİYA
Ada No	318
Parsel No	22
Ana Gayrimenkul Niteliği	KARGİR APARTMAN, İKİ DÜKKAN
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	130,25 m²
Malik / Hissesi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)

4.2.Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

Gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile değerleme uzmanı, tapu kayıtlarının üzerinde inceleme çalışması yapmaktadır.

26.12.2022 tarih, saat 09:49 itibari ile Ziraat Gyo Genel Müdürlüğünden temin edilen TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazın tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesi:

Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRMİNEKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Aynı sermaye taahüdür vardır) Tarih:

-03/06/2020 Sayı: -8683 (T: 05-06-2020,Y: 5206)

Şerhler Hanesi:

- Şerhler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

M:KROKİDE SARI BOYALI YERDE 5.00 METRE DERİNLİK VE 5.50 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİSİ.25/06/1970 TARİH 4386 YEV.(Şablon: Taşınmaz Mal Mükellefyeti) (T: 25-06-1970,Y: 4386)

Rehinler Hanesinde:

- Rehinler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazın tapu kayıtlarında taşınmazın devrine engel bir durumu bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Taşınmazın tapu kayıtlarında gayrimenkulün değerine ilişkin kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-12-2022-09:49

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	21277335
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU
Kurum Adı:	Beyoğlu
Mahalle/Köy Adı:	TOMTOM Mah.
Mevkii:	İSTİKLAL VE NURİ ZİYA
Cilt/Sayfa No:	1/85
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	318/22
AT Yüzölçüm(m2):	130.25
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR APARTMAN, İKİ DÜKKAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	M:KROKİDE SARI BOYALI YERDE 5.00 METRE DERİNLİK VE 5.50 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİSİ.25/06/1970 TARİH 4386 YEV.(Şablon: Taşınmaz Mal Mükellefiyeti)	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu - 25-06-1970 00:00 - 4386	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528144886	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	130.25	130.25	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 08-07-2020 6678	-

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
Beyan	Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRMİNEKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Aynı sermaye taahüdür vardır) Tarih: -03/06/2020 Sayı: -8683	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Beyoğlu - 05-06-2020 14:35 - 5206	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **EaVnnvWhp5m** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri:

Değerleme konusu ana taşınmazın son el değişikliği işlemi 08.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması şeklinde gerçekleşmiştir

4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri:

Değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

İMAR DURUMU:

ADA/PARSEL	318 ada 22 parsel
PLAN ADI	1/1.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
PLAN ONAY TARİHİ	21.12.2010
LEJANT	Turizm Hizmet Ticaret (~ 130,25 m²),
YAPILAŞMA KOŞULLARI	Konut Alanı • Bitişik nizam • H: 7 kat (Hmaks: 21,5 m) • - • -

NOT: Belediye servisinden taşınmazın herhangi bir terk yada kısıtlayıcı durumunun bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir. Kesin durum için resmi imar durumu alınması önerilir.

Plan Notları:

Tarafımıza ibraz edilen tapu fotokopileri ile ekspertize konu yerin ada/parsel bazında yer ve konumunun doğruluğu Beyoğlu Belediyesi`nden verilen imar paftası örneğinden tespit edilmiştir.

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan sorgulamada gayrimenkulün konumlandığı parsel 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre; "Turizm Hizmet Ticaret" alanında Bitişik Nizam, Hmaks: 21,50 m yapılaşma şartları bulunmaktadır. Parselin herhangi bir terkinin ve kısıtlayıcı imar durumunun bulunmadığı bilgisi şifahen öğrenilmiştir. Taşınmazın eski eser komşuluğu bulunduğu, yeniden yapılaşma durumunda ilgili belediyenin Kudep biriminden görüş alınması gerektiği bilgisi şifahen alınmıştır. Detaylı imar durumu için resmi başvurunun yapılması gerekmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydan Gelen Değişikliklere (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb) İlişkin Bilgi:

Tapu müdürlüğünde geçmişe dönük inceleme yapılmasına izin verilmemiş olup Ziraat Gyo Genel Müdürlüğünden temin edilen TAKBİS belgesinde bir işlem görülmemekle beraber, kesin durum resmi başvur sonrasında kesinleşecektir.

Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatları, Tadilat Ruhsatları, Yapı Kullanım İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler:

Beyoğlu Belediyesi İmar arşivinde yapılan incelemede;

*19.08.1994 tarihli 94/3930 sayılı tadilat mimari projesi incelenmiştir. Proje bodrum, zemin, 6 normal kat ve teras katı olacak şekilde banka şubesi için düzenlenmiştir. Konu proje için düzenlenmiş ruhsat belgesi bulunmamaktadır. Mevcutta 2. Kısmi bodrum kat bulunmakta olup projede konu kat yer almamaktadır. Taşınmazın kısmi iskan belgesinde 2. Bodrum kat yer almaktadır.

*03.08.1970 tarih, 6116 no'lu İskan belgesi incelenmiştir. Belge 1 adet banka şubesi için; yol kotu altı 2, yol kotu üstü zemin + asma + 6 normal kat için düzenlenmiştir. İskan belgesinde 2 bodrum zemin, asma ve 2 normal katın tamamlandığı 2 bodrum katın ortak alan zemin, asma ve 2. Normal katın mesken olmadan kullanılacağı notu bulunmaktadır.

*25.08.1968 tarih, 8/12 no'lu Temel tezkeresi belgesi incelenmiştir.

Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma 2. Kurulunda yapılan dosya incelemesine Belediye işlem dosyasında bulunan evraklar haricinde bir belge bulunmamaktadır.

Taşınmazın dosyasında yapılan incelemede 22.05.2012 tarihinde yapılan bina statik dayanım testlerinde, taşınmaz taşıyıcı sistemlerinin statik olarak 2007 Deprem yönetmeliği bakımından yetersiz olduğu güçlendirme yapılması gerektine dair rapor bulunmaktadır.

Buna istinaden taşınmaz için imar durumu alınarak tadilat/güçlendirme projesinin düzenlenerek tadilat ruhsatı başvurusu yapılmıştır. Ancak bu başvuruya esas projesi dosyasında yer almamaktadır.

İlgili başvuru, aplikasyon krokisinden mevcut yapının parsel sınırlarının dışında kaldığının tespit edilmesi nedeniyle, 06.12.2019 tarihli Beyoğlu Belediyesi yazısı ile teklif projenin incelenmeyeceği belirtilmiştir.

Yine dosyasında 24.05.2022 tarihli başvuruda, güçlendirme yapılacağı için resmi imar durumu talep edilmiş bu yazıya istinaden 25.05.2022 tarihli imar durum belgesi düzenlenmiştir. Harita bürosundan 27.06.2022 tarihli aplikasyon krokisi düzenlendiği öğrenilmiştir. Bu krokiye göre taşınmazın herhangi bir sınır ihlali bulunmamaktadır.

Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama:

Beyoğlu Belediyesi İmar arşivinde yapılan incelemede; 22.05.2012 tarihinde yapılan bina statik dayanım testlerinde, taşınmaz taşıyıcı sistemlerinin statik olarak 2007 Deprem yönetmeliği bakımından yetersiz olduğu güçlendirme yapılması gerektiğine dair rapor bulunmaktadır. Ziraat GYO tarafından güçlendirme projesi çalışmaları başlatılmış olup süreç devam etmektedir.

Yapı Denetim:

Konu mülk 29.06.2001 tarihinde kabul edilen yapı denetim kanunun önce yapılmış olması sebebiyle yapı denetim kanuna tabii değildir

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

Taşınmazın Kısmi İskan ve Tadilat projesi belgeleri incelenmiştir. Taşınmazın Tadilat Ruhsatı belgesine dosyasında rastlanmamıştır.

22.05.2012 tarihinde yapılan bina statik dayanım testlerinde, taşınmaz taşıyıcı sistemlerinin statik olarak 2007 Deprem yönetmeliği bakımından yetersiz olduğu güçlendirme yapılması gerektiğine dair rapor bulunmakta olup bu tarihten sonra bir tadilat işlemi yapılmamıştır. Ziraat GYO tarafından güçlendirme projesi çalışmaları başlatılmış olup süreç devam etmektedir

İlgili tespit tutanağı özel kuruluşa yaptırılmış olup resmi makamlar tarafından taşınmazın kullanılmasına engel durumu belirtir bir tutanak yada yazı bulunmamaktadır.

Konu uzmanlık alanımız dışı olması ve resmi alınmış bir karar bulunmaması nedeniyle taşınmazın kullanılabilir durumda olduğu kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Taşınmaza ait 21.12.2020 tarih M2934B21EE91F numaralı E sınıfı Enerji kimlik belgesi bulunmaktadır

Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Taşınmazın tapu kayıtlarında ve belediye işlem dosyası içerisinde herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaza ait hazırlanan iş bu rapor proje değerleme çalışması olmayıp cins tashihli bina için hazırlanmıştır.

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Değerleme konusu taşınmaz olumsuz yönde etkileyen yada sınırlayan bir durum bulunmamaktadır

4.4 Çevre ve Zemin Araştırmaları

Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Firmamız bu konuda bir uzmanlığı olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılamamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri ve Çevre Bilgileri

BÖLÜM-5

5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Beyoğlu İlçesine Genel Bakış:

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ilçesidir. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8.76 km2'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Arapcami, Asmalı Mescit, Bedrettin, Bereketzade, Bostan, Bülbül, Camiikebir, Cihangir, Çatma Mescit, Çukur, Emekyemez, Evliya Çelebi, Fetihtepe, Firuzağa, Gümüşsuyu, Hacıahmet, Hacımimi, Halıcıoğlu, Hüseyinağa, İstiklal, Kadımehmet Efendi, Kalyoncu Kulluğu, Kamer Hatun, Kaptanpaşa, Katip Mustafa Çelebi, Keçecipiri, Kemankeş, Karamustafapaşa, Kılıçalipaşa, Kocatepe, Kulaksız, Kuloğlu, Küçükpiyale, Müeyyetzade, Ömeravni, Örnektepe, Piripaşa, Piyalepaşa, Pürtelaş Hasan Efendi, Sururi Mehmet Efendi, Sütlüce, Şahkulu, Şehitmuhtar, Tomtom, Yahya Kâhya, Yenişehir Mahallesi. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, konut ve ticaret ağırlıklı yapılaşmanın olduğu lokasyona sahiptir.

Beyoğlu nüfusu 2021 yılı ADNK verilerine göre 233.322. Bu nüfus, 120.151 erkek ve 113.171 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,50 erkek, %48,50 kadındır.

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Tomtom Mahallesi'nde 318 ada 22 parsel numarası ile kayıtlı 130,25 m² yüzölçümlü "KARGİR APARTMAN, İKİ DÜKKAN" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz yaklaşık olarak 41.031846 derece enlem ve 28.976351 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. (UAVT: 2482307184)

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede genellikle ticaret ve ofis amaçlı, bitişik nizam apartman ile işyeri vasıflı inşa edilmiş, eski ve yeni yapılaşmalar yer almaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Beyoğlu Belediyesi, Galatasaray Lisesi, Kasımpaşa Stadyumu, Taksim Meydanı yer almaktadır.

Gayrimenkulün bulunduğu alana ulaşım; Otobüs, dolmuş, metro gibi toplu taşıma araçları, özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Yapı ülkemizin önemli ticaret merkezlerinden İstiklal caddesi cepheli olup oldukça işlek bir lokasyonda yer alması sebebiyle Ticari kabiliyeti yüksek seviyededir.

Bazı Merkezlere Uzaklık (Km)

Galata Köprüsü	1,1 km
Taksim Meydan	1,01 km
İstanbul Çevreyolu	3,05 km
Dolmabahçe Sarayı	2,03 km

5.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri:

Değerleme konusu gayrimenkul Beyoğlu İlçesi Tomtom Mahallesi 318 ada 22 parsel numarası ile kayıtlı 130,25 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki banka şubesidir.

Taşınmaz belediye işlem dosyasında incelenen projesine göre 2 bodrum, zemin, asma ve 6 normal kat ile toplam 9 kattan ibaret olup banka şubesi olarak projelendirilmiştir. Taşınmaz projesine göre yaklaşık brüt 1193m2 alana sahiptir. Taşınmaz toplam kat adeti ve alan olarak mimari projesine uygundur. Taşınmazın 2. Bodrum katı mekanik oda mahali ile 67m2, 1. Bodrum katı kasa, arşiv, wc, müşteri holü hacimleri ile 118m2, zemin kat müşteri holü, operasyon, atm, bankolar hacimleri ile 127m2, asma katı müşteri holü, sistem odası hacimleri ile 71m2, 1. Normal kat müşteri holü, wc, müdür odası hacimleri ile 135m2, 2. Normal kat müşteri holü, mutfak, sistem odası, operasyon hacimleri ile 135m2, 3. Normal kat wc, hol, girişimci bölümü hacimleri ile 135m2, 4. Normal kat misafir alanı, bölge yöneticisi alanı, arşiv hacimleri ile 135m2, 5. Normal kat bireysel bölüm, mutfak ve wc hacimleri ile 135m2, 6. Normal kat ise Yemekhane ve Mutfak alanı hacimleri ile 135m2 şeklinde bölümlendirilmiştir. Binanın 2. Ve 3. Katlarının bölge başkanlığı tarafından, diğer katların ise Ziraat Bankası şubesi tarafından kullanıldığı öğrenilmiştir. Mevcutta Şube ihtiyacı karşılanacak şekilde bölümlendirilmiştir. Binanın İstiklal Caddesine 7,20 metre, Nur-i Ziya Sokağa ise 18,70 metre derinliği bulunmaktadır.

Taşınmaz zeminleri karo seramik, duvarları alçıpan, tavanları asma tavan ve spot aydınlatmalı, giriş kısmı alüminyum doğrama cam ve otomatik kepenk sistemlidir. Dükkan içi cam ve alçıpan malzemeyle banka ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde bölümlendirilmiştir.

Gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Konu mülk İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Tomtom Mahallesi 318 Ada 22 Parsel nolu Kargir Apartman, İki Dükkan niteliğindeki binadır. Yerinde banka binası olarak kullanılmaktadır.

Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgi:

Taşınmaz toplam kat adeti ve alansal olarak projesine uygun olup Şube ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde bölümlendirilmiştir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Taşınmaz toplam kat adeti ve alansal olarak projesine uygun olup 3194 Sayılı Kanun 21.Maddesi kapsamına girmemektedir.

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

EMSAL®
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ve KDV Konusu

BÖLÜM-6

6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU

En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirilebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden hayata geçirilebilir mi?

İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde stabil bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten stabil kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkul mevcut hali ile en etkin ve verimli kullanım fonksiyonundadır.

KDV Konusu:

29 Mart 2022 tarihli Resmi Gazetede 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar 1 Nisan 2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımlanmıştı. Söz konusu değişikliklerin uygulama esaslarına ilişkin Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Taslağı (Seri No: 41) 4 Nisan 2022 tarihinde Gelir İdaresi Başkanlığı'nın internet sitesinde yayımlanmıştır.

5339 sayılı CB Kararı sonrasında konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranlarına ilişkin açıklamaları aşağıdaki şekilde üç başlık altında toplayabiliriz.

1 Nisan 2022 Tarihinden Önce Yapı Ruhsatı Alınan Konutlar İçin

Taslak Tebliğ'de 1 Nisan 2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutların 1 Nisan 2022 sonrası tesliminde;

Net alanı 150 m2'ye kadar konut teslimlerinin;

Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde %1,

Büyükşehirlerde, 2007/13033 sayılı BKK'nın 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile kaldırılmadan önceki 1 inci maddesinin altıncı fıkrası kapsamında %1, %8 veya %18

Net alanı 150 m2'yi aşan konutlarda ise %18,

KDV'ye tabi olarak belirtilmektedir.

1 Nisan 2022 Tarihinden Sonra Yapı Ruhsatı Almış Konutlar İçin:

Tebliğ kapsamında 1 Nisan 2022 tarihinden sonrasında yapı ruhsatı alınmış konut teslimlerinde, konut net alanının;

150 m2 veya daha az olması durumunda %8,

150 m2'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m2'ye kadar olan kısmı için %8, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için %18,

Yine ilgili Karar'da yer aldığı şekilde 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde 1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konutların tesliminde, konutun net alanının;

150 m2 veya daha az olması durumunda %1,

150 m2'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m2'ye kadar olan kısmı için (%1), 150 m2'nin üzerindeki kısmı için %18,

KDV oranı kullanılacağı açıklanmıştır.

5339 sayılı CB Kararı çerçevesinde tebliğde de 1/4/2022 tarihinden sonra gerçekleşen arsa teslimlerinin %8 oranında KDV'ne tabi tutulacağı açıklanmıştır.

Taşınmaz ticari vasıflı bir taşınmaz olması dikkate alınarak KDV oranı %18 olarak belirlenmiştir.

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

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM-7

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

SWOT ANALİZİ	
Güçlü Yönler	**Zayıf Yönler**
• Ticari hareketlilik bakımından işlek lokasyonda yer alması, • Bölge altyapı çalışmalarını tamamlanmış olması, • Binanın köşe konumlu olması.	• Eski yapı olması, • Emlak piyasasındaki belirsizlikler
Fırsatlar	**Tehditler**
• Binanın Beyoğlu İlçesinin önemli ticaret merkezlerinden İstiklal Caddesine cepheli olması.	• Ekonomide yaşanan negatif dalgalanmaların olumsuz etkileri.

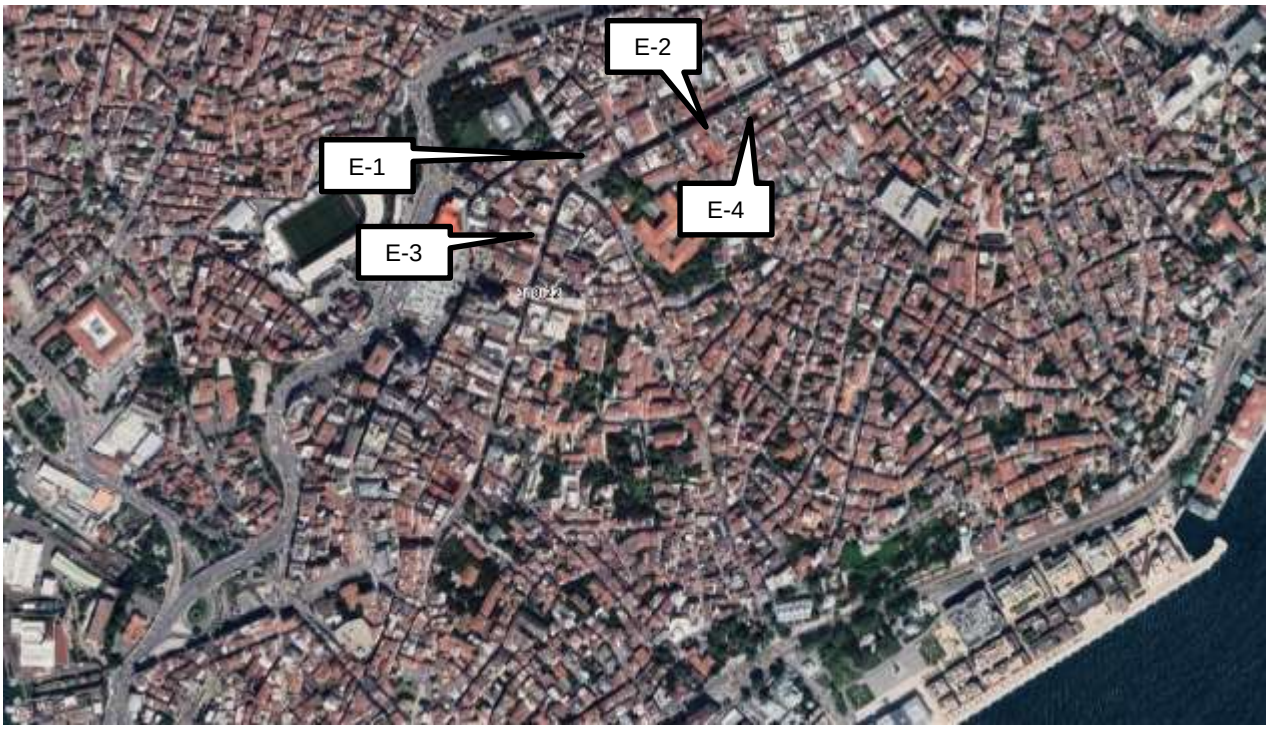
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

BÖLÜM-8

8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Ve Maliyet Yaklaşımları kullanılmıştır.



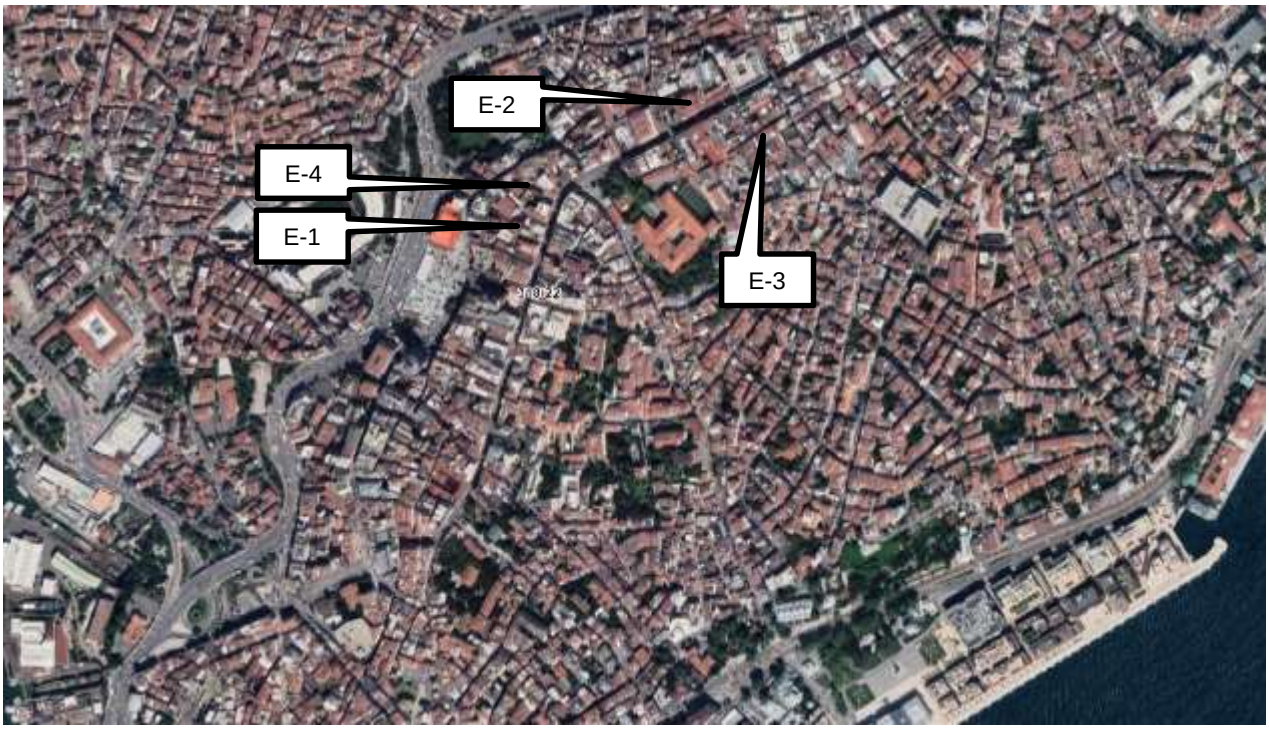
Satılık Bina Emsalleri;

	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE KONUM DURUMU	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL1	Taşınmazla aynı bölgede caddeye ikinci sırada yer alan 11 katlı toplam 1310 m2 alanlı komple bina satılıktır.	1310 m2	83.500.000 TL	63.740TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (532) 133 31 79
EMSAL2	Taşınmazla aynı cadde üzerinde yer alan 5 katlı 1100 m2 alanlı kurumsal kiracılı dkkan pazarlıklı olarak satılıktır.	1100 m2	135.000.000 TL	122.727TL/m2	Aynı	EMLAK OFİSİ 0 (534) 343 62 66
EMSAL3	Taşınmazla aynı cadde üzerinde liseye yakın konumda 2.derece tarihi eser tescilli olan 6,7 katlarında deniz manzarası bulunan 900 m2 alanlı bina poazarlıklı olarak satılıktır.	900 m2	135.000.000 TL	150.000TL/m2	Daha iyi	EMLAK OFİSİ 0533 252 63 05
EMSAL4	Taşınmazla aynı bölgede caddeye ikinci sırada yer alan 8 katlı toplam 600 m2 alanlı komple bina satılıktır.	600 m2	60.000.000 TL	100.000TL/m2	Daha Kötü	EMALK OFİSİ 0553 277 46 11

SATILIK EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefiyesi Düzeltmesi	Köşe Konum Şerefiyesi	Yapı kalitesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m²)
1	63.740 TL/m2	-15%	20%	5%	-10%	61.439 TL/m2
2	122.727 TL/m2	-15%	0%	5%	-10%	98.580 TL/m2
3	150.000 TL/m2	-15%	-30%	5%	-10%	84.341 TL/m2
4	100.000 TL/m2	-15%	20%	5%	-10%	96.390 TL/m2
						85.188 TL/m2

Kiralık Bina Emsaller;



	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	KİRA DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE KONUM DURUMU	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL1	Aynı bölgede caddeye ikinci sırada yer alan 1310 m2 alanlı taşınmaz için 350.000 TL kira talep edilmektedir.	1310 m2	350.000 TL	267TL/m2/Ay	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (532) 133 31 79
EMSAL2	Taşınmazla aynı bölgede caddeye ikini sırada 90 m2 taban alanlı 850 m2 alanlı taşınmaz 250.000 TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.	850 m2	250.000 TL	294TL/m2/Ay	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0533 252 63 05
EMSAL3	Taşınmaz aynı bölgede S. Alışık sokak üzerinde 4 katlı 260 m2 alanlı taşınmaz kiralıktır.	260 m2	175.000 TL	673TL/m2/Ay	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (533) 777 54 17
EMSAL4	Taşınmazla aynı bölgede caddeye ikinci sırada yer alan 1310 m2 alanlı komple bina kiralıktır	1310 m2	350.000 TL	267TL/m2/Ay	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (553) 236 74 90

KİRALIK EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefiyesi Düzeltmesi	Köşe Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m²/Ay)
3	267 TL/m2/Ay	-15%	65%	5%	0%	393 TL/m2/Ay
4	294 TL/m2/Ay	0%	65%	5%	-10%	458 TL/m2/Ay
5	673 TL/m2/Ay	-15%	0%	5%	-20%	481 TL/m2/Ay
6	267 TL/m2/Ay	-15%	65%	5%	0%	393 TL/m2/Ay
						431 TL/m2/Ay

Arsa Emsalleri;

	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE KONUM DURUMU	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL1	Taşınmazla aynı bölgede İstiklal caddesine göre iç kısımda yer alan 6 kat imarlı arsa satılıktır.	180 m2	85.000.000 TL	472.222TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (532) 522 52 46
EMSAL2	Taşınmazın güneyinde galata kulesine iniş güzergahında yer alan toplam 487 m2 alanlı üzerinde atıl yapılar bulunan 5 kat imarlı taşınmaz satılıktır.	487 m2	100.000.000 TL	205.339TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (537) 206 46 33
EMSAL3	Taşınmazın güneyinde Yüksek kaldırım caddesi üzerinde toplam 200 m2 alanlı ü5 kat imarlı taşınmaz satılıktır.	200 m2	120.000.000 TL	600.000TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (535) 945 04 58

SATILIK EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefiyesi Düzeltmesi	Köşe Konum Şerefiyesi	Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m²)
1	472.222 TL/m2	-10%	50%	5%	15%	769.781 TL/m2
2	205.339 TL/m2	-10%	150%	5%	15%	557.880 TL/m2
3	600.000 TL/m2	-10%	20%	5%	15%	782.460 TL/m2
						703.374 TL/m2

Emsal Karşılaştırma Yöntemi,

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Taşınmaz Satış Değeri

EMSAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

	Alan	Birim Değer	Değer
BİNA	1.199 m²	85.188 TL/m²	~102.150.000 TL
TOPLAM	**1.199 m²**		**~102.150.000 TL**

Taşınmaz Kira Değeri

EMSAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

	Alan	Birim Değer	Değer
BİNA	1.199 m²	431 TL/m²/Ay	~520.000 TL/Ay
TOPLAM	**1.199 m²**		**~520.000 TL/Ay**

Maliyet Yöntemi,

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan

görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede emsal teşkil edebilecek satışa sunulmuş emsal bilgisine ulaşılması dikkate alınarak bu yöntem kullanılmıştır.

Taşınmazın arsa değeri konusunda satışta olan arsa emsallerinden faydalanılmıştır. Bina yapı maliyeti ise yapının sınıfı, katı yüksekliği dikkate alınmıştır. Her ne kadar taşınmaz, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan yapı maliyet grubunda 4C grubu yapı standartlarına uymakla beraber son zamanlarda yaşanan maliyet artışları ve bulunduğu bölgede inşaat faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında yaşanan araç giriş çıkışlarının belli zaman dilimleri içerisinde yapılabilmesi, gün içerisinde yaşanan araç ve yaya trafiğinin inşaat faaliyetlerini zorlaştırması ve tarihi eser yakınlığı sebebiyle proje onay ve kabul işlemlerinin uzun sürebilmesi gibi etkenler dikkate alınarak 5B grubu yapı maliyeti olan 9350 TL/m2 alınması uygun görülmüştür.

RAPOR NO:	ZİRAAT GYO-7
ŞUBE ADI	-
MÜŞTERİ ADI	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PARSEL DEĞERİ

ADA	PARSEL	Brüt Yüzölçümü (m²)	Net Yüzölçümü (m²)	Brüt Birim Değeri (TL/m²)	Net irim Değeri (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
318	22	130,25	130,25	703.374	703.374	~91.600.000

YAPILAR

Kat Sayısı	Yapı Durumu	Yapı Adı	Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Aşınma	YASAL DEĞERİ (TL)
10	Orta	Ana Bina	1.199	9.350	40%	~6.750.000
TOPLAM			1.199			~6.750.000

TAŞINMAZ DEĞERİ TOPLAM **98.350.000 TL**

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

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

BÖLÜM-9

9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemle elde edilen sonuçların birbirini destekler nitelikte olduğu görülmüştür. Taşınmazın nihai değer takdirinde her iki yöntemle elde edilen sonuçların ortalamasının alınmasına kanaat edilmiştir**.**

	Değer
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	~102.150.000 TL
MALİYET YÖNTEMİ	~98.350.000 TL
ORTALAMA	**~100.250.000 TL**

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

Rapor içeriğinde yer verilmeyen asgari husus ve yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle ilgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatların taşınmazın devrine engel bir durum 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

Taşınmazın devrine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama 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

Taşınmaz boş arsa değildir.

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 değildir.

9.8. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

"Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1 numaralı GYO tebliği MADDE 22 – **(Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1)** Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da

başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. “

Hükümleri doğrultusunda **Bina** olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

9.9. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.10. Sonuç

Değerleme konusu gayrimenkulün belediye işlem dosyasında bulunan mimari proje ve tadilat ruhsatı üzerinden yasal alanları tespit edilmiştir. Taşınmaza inşa edilen yasal alanları üzerinden değer takdir edilmiş olup yapılan büyümeler mevcut durum değerine yansıtılmamıştır. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın yıl sonu takdir edilen değeri aşağıdaki gibidir.

NİHAİ PAZAR DEĞERİ
100.250.000 TL (KDV Hariç) YÜZMİLYONİKİYÜZELLİBİN TÜRKLİRASI
*118.295.000 TL (KDV Dahil) YÜZONSEKİZMİLYONİKİYÜZDOKSANBEŞBİN TÜRKLİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
318 ada 22 parsel	**100.250.000,00**	**118.295.000,00**

Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında Ticari vasıflı taşınmaz için %18 KDV oranı esas alınmıştır.

NİHAİ KİRA DEĞERİ
520.000 TL/Ay (KDV Hariç) BEŞYÜZYİRMİBİN TÜRKLİRASI
*613.600 TL/Ay (KDV Dahil) ALTIYÜZONÜÇBİNALTIYÜZ TÜRKLİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Kira Değeri (KDV Hariç) (TL/Ay)	Takdir Edilen Kira Değeri (KDV Dahil) (TL/Ay)
318 ADA 22 PARSEL	**520.000,00**	**613.600,00**

Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında işyerleri için %18 KDV oranı esas alınmıştır.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

*KDV tarafımızın uzmanlık alanı olmayıp tebliğ çerçevesinde tarafımıza yapılan yoruma dayalı olup alınacak resmi görüş ve bilgiye göre revize edilebilir.

UYGUNLUK BEYANI

- Yapılan bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- 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.

Ali Rıza PALANCI	Alper KOZAN	Gülhan DOĞAN
Değerleme Uzmanı	**Denetmen**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
SPK Lisans No: 911505	**SPK Lisans No: 402319**	**SPK Lisans No: 400254**