

ZİRAAT GYO A.Ş.

---

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

SİNANPAŞA-307 ADA 15 PARSEL  
DEĞERLEME RAPORU  
BEŞİKTAŞ/İSTANBUL  
ZİRAAT GYO A.Ş.-006

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, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 307 ada, 15 parsel numaralı 'ALTI KATLI KARGİR İŞYERİ' vasıflı taşınmazın Pazar ve Kira değerine yönelik **2022-ZİRAAT GYO A.Ş.-006** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazın Pazar ve Kira 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.

<b>TAŞINMAZIN SATILIK PAZAR DEĞERİ</b>		
<b>Rapor Tarihi</b>	<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)*</b>
27.12.2022	<b>103.300.000 TL</b> (Yüzüçmilyonüçyüzbin Türk Lirası) <b>~5.516.218 USD</b> (Beşmilyonbeşyüzonaltıbinikiyüzonsekiz Amerikan Doları)	<b>121.894.000 TL</b> (Yüzyirmibirmilyonsekiyüzdoksandörtbin Türk Lirası)

<b>TAŞINMAZIN KİRALIK PAZAR DEĞERİ</b>		
<b>Değer Tarihi</b>	<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)*</b>
27.12.2022	<b>300.000 TL/Ay</b> (Üçyüzbin Türk Lirası) <b>~16.020 USD/Ay</b> (Onaltıbinikiyüz Amerikan Doları)	<b>354.000 TL/Ay</b> (Üçyüzellidörtbin Türk Lirası)

\*KDV Oranı %18 olarak ele alınmıştır.

\*\*Değerleme tarihi itibarıyla döviz kuru 18,7266 TL (Efektif Satış)

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 değerlendirme 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](http://www.emsalgd.com.tr)  
[info@emsalgd.com.tr](mailto:info@emsalgd.com.tr)

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ</b>	Sinanpaşa Mahallesi, Köyiçi Caddesi, No:8, 8/1-1,2,3 BEŞİKTAŞ-İSTANBUL
<b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI</b>	Rapora konu ana gayrimenkul banka şubesi ve özel dershane kullanımındadır.
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 307 ada, 15 parsel.
<b>İMAR DURUMU</b>	Değerleme konusu taşınmazın imar durum bilgileri <b>“4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri”</b> başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.
<b>ÖZEL VARSAYIMLAR</b>	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
<b>KISITLAMALAR</b>	Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
<b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>	<p>Bu değerlendirme raporu, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 307 ada, 15 parsel üzerinde bulunan taşınmazın, piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır</p> <p>*Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</p>
<b>EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI</b>	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut imar koşulları doğrultusunda “Ticari amaçlı” olarak kullanılması düşünülmektedir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	26.12.2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27.12.2022
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>103.300.000 TL</b> (Yüzüçmilyonüçyüzbin Türk Lirası)
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>121.894.000 TL</b> (Yüzyirmibirmilyonsekiyüzdoksandörtbin Türk Lirası)
<b>KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>300.000 TL/Ay</b> (Üçyüzbin Türk Lirası)
<b>KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>354.000 TL/Ay</b> (Üçyüzellidörtbin Türk Lirası)

## İÇİNDEKİLER

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER.....	6
2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	9
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 .....	24
6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ ve KDV KONUSU.....	27
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	30
8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	32
9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
10. EKLER.....	42

# Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM - 1

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

### **1.1.Talep tarihi:**

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, 10.10.2022 tarihli sözleşmeye istinaden, belirtilen gayrimenkul için bu değerlendirme 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.-006 rapor numarası ile 27.12.2022 tarihinde düzenlenmiştir.

### **1.3.Değerleme tarihi:**

Bu değerlendirme raporu için, firmamızın değerlendirme uzmanları 21.12.2022 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, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 307 ada 15 parsel numaralı taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmış değerlendirme raporudur. Bu değerlendirme 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 değerlendirme raporu, Değerleme Uzmanı Medine ÖZASLAN YILDIZ 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 dayanak sözleşmesine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1.7.Değerlemeyi yapan şirket bilgileri:**

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

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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır

### **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 değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin önceki yıllarda değerlendirme 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.

# Değerleme Yaklaşımları

BÖLÜM-2



## 2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme 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

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme 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 bilmeseyse 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.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

### Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme 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 değerlendirme 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 Likidasyon Değeri**

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

#### **Tasfiye Değeri (Zorunlu Likidasyon Değeri)**

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

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

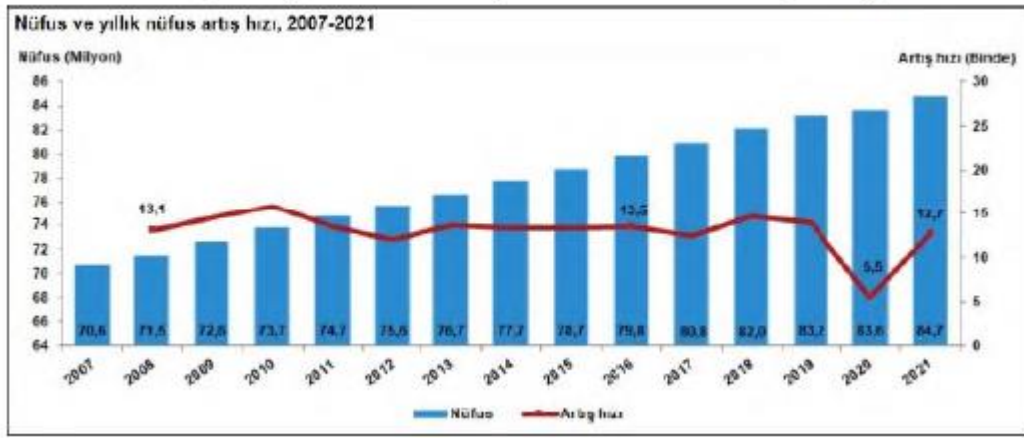
BÖLÜM-3

### 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, değerlendirilecek mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir. Veri araştırması, değerlendirme 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 şartları ve ipuçlarını sağlar.

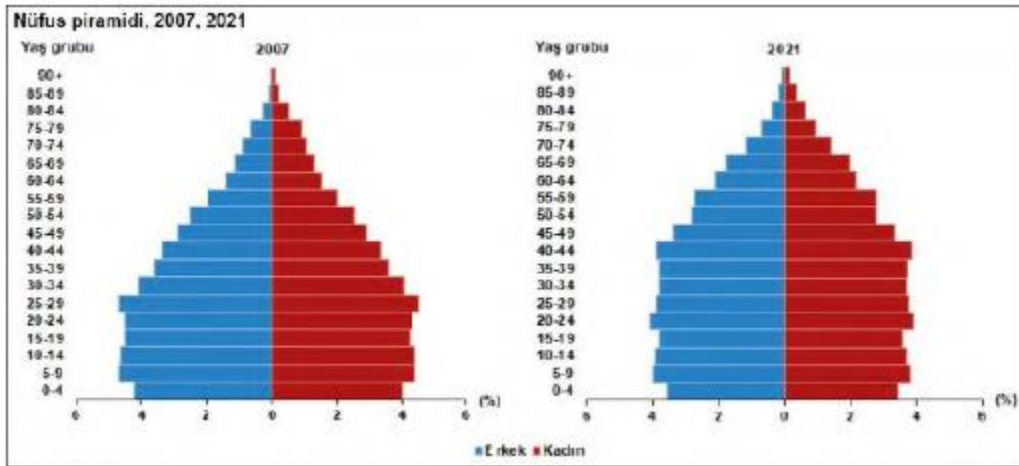
#### 3.1. Demografik Veriler:

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 ayırım 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, Beşiktaş, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Beşiktaş, 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, ithalattaki 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, ticarettten 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. TÜİK 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, Cezayirliiler:%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. Gayrimenkul Sektörü Verileri:

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 sağlamıştır. 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 aldırıştır. 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 taşıymaktaydı. 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 ülkelere 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.

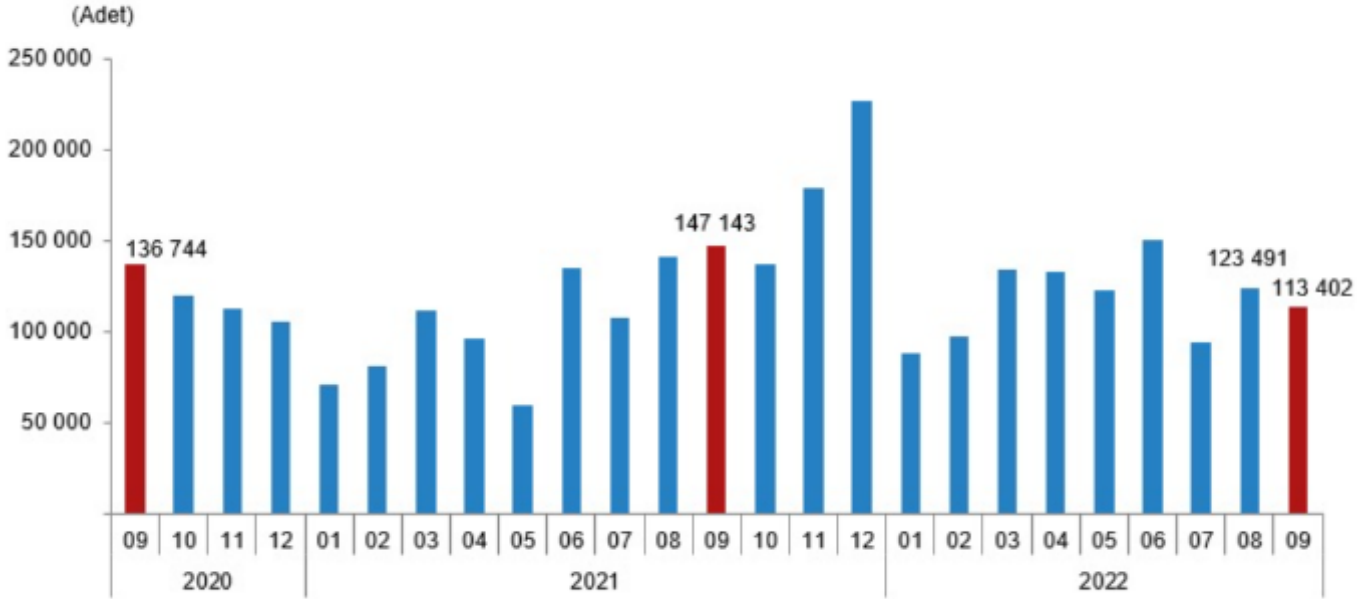
Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde ‘inşaat’, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan 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 değerlerde 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 ikinci 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 düşüşün durması sonrasında, yükselen enflasyon rakamları ile beraber yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul talebine paralel olarak, gayrimenkul sektöründeki 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**

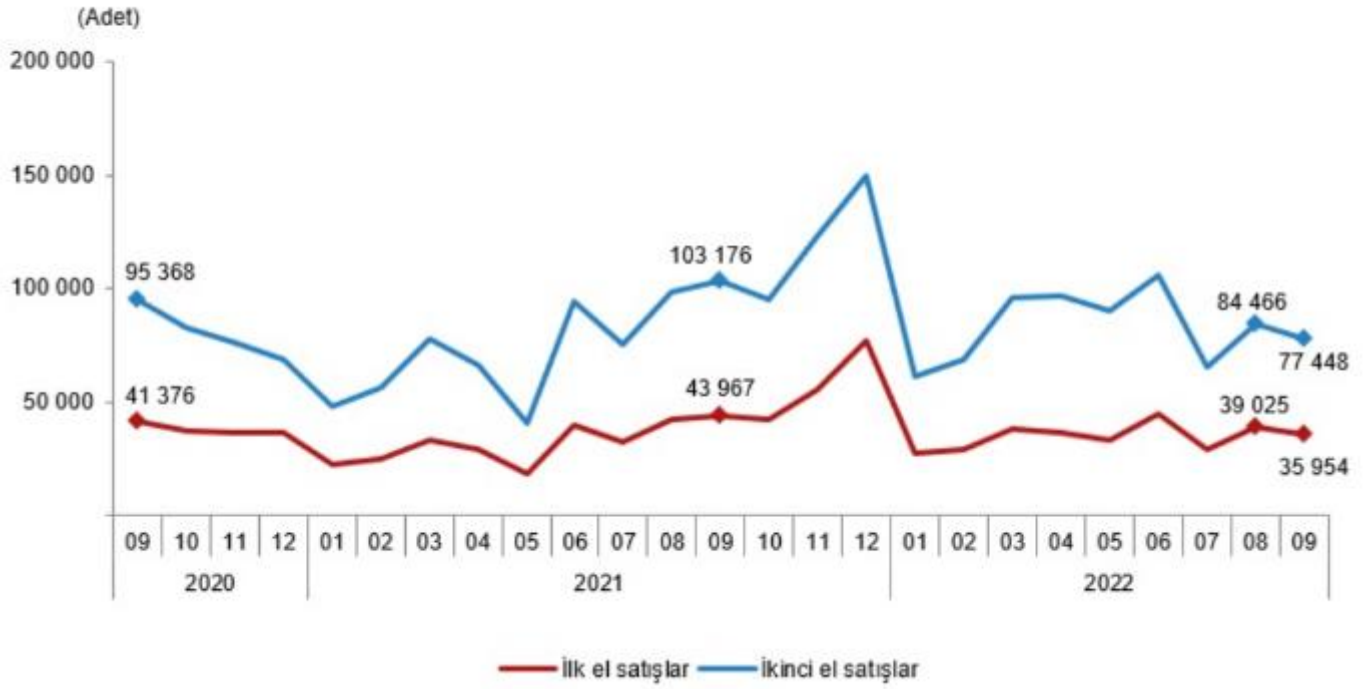
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>113 402</b>	<b>147 143</b>	<b>-22,9</b>	<b>1 057 193</b>	<b>949 138</b>	<b>11,4</b>
İpotekli satış	16 970	29 759	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 384	-17,8	828 592	767 283	8,0
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>113 402</b>	<b>147 143</b>	<b>-22,9</b>	<b>1 057 193</b>	<b>949 138</b>	<b>11,4</b>
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



# 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	Beşiktaş
Mahallesi	Sinanpaşa
Köyü	-
Sokak	-
Mevki	-
Ada No	307
Parsel No	15
Ana Gayrimenkul Niteliği	ALTI KATLI KARGİR İŞYERİ
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	393,50 m <sup>2</sup>
Malik / Hissesi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (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 09:48 itibari ile TKGM Portal Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazın tapu kayıtlarında;

##### Beyanlar Hanesi:

- Beyanlar hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

##### Şerhler Hanesi:

- Şerhler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

##### Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Hak ve Mükellefiyetler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

##### 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 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-12-2022-09:48

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	307/15
Taşınmaz Kimlik No:	24194716	AT Yüzölçüm(m2):	393.50
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SİNANPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/552	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ALTI KATLI KARGIR İŞYERİ

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528589517	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	393.50	393.50	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 13-07-2020 7061	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **f2xXSVtx2pb** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.**Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri:**

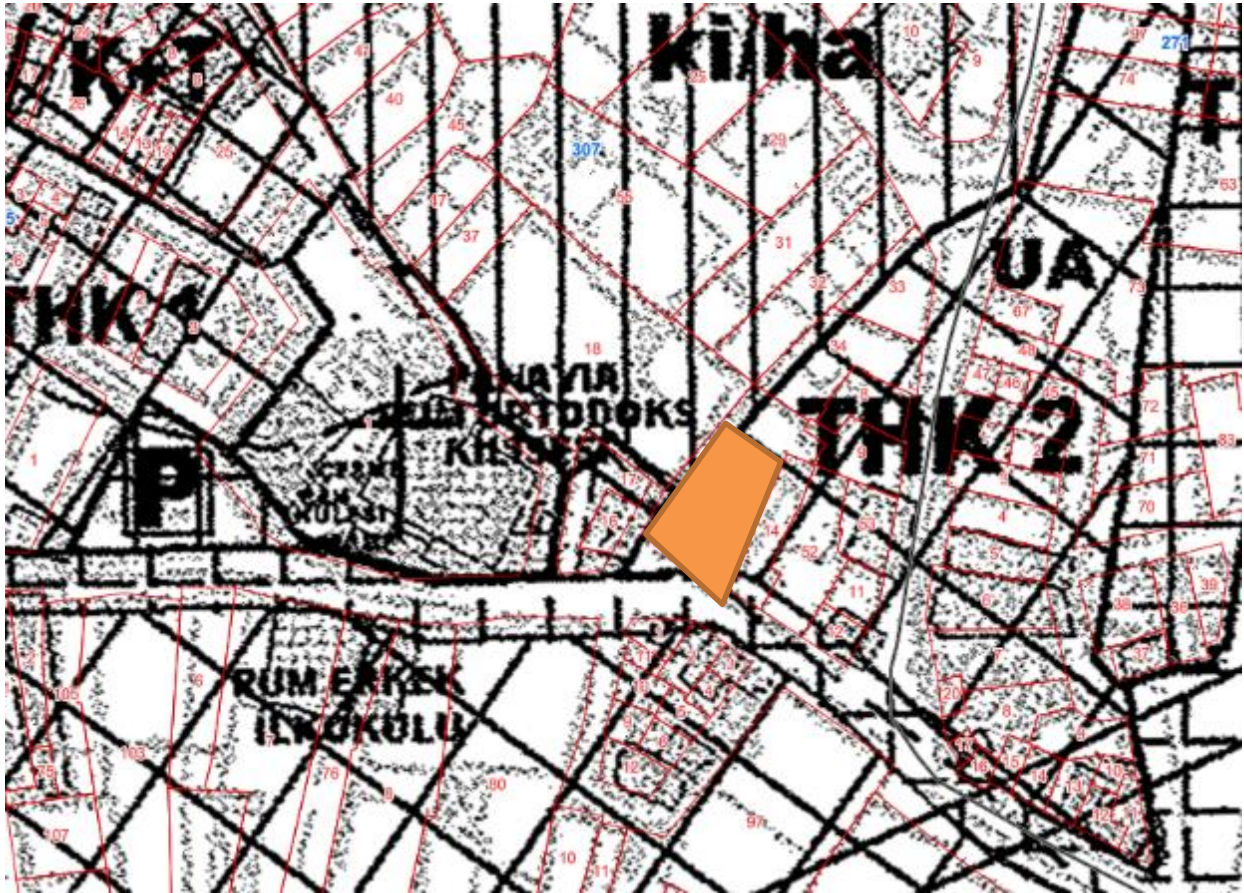
Değerleme konusu ana taşınmazın son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. 13.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır.

### 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:

PLAN ADI	Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı
PLAN ÖLÇEĞİ	1/5000
ADA/PARSEL	307 ada 15 parsel
PLAN ADI	1/5.000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı
PLAN ONAY TARİHİ	13.09.2013
LEJANT	THK2“Ticaret+ Hizmet+ Kültür Alanları”
YAPILAŞMA KOŞULLARI	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hmaks: 15.50</li><li>• TAKS: Belirlenmemiş</li><li>• Kaks(Emsal): Belirlenmemiş</li></ul>



**Plan Notları:** Tarafımıza ibraz edilen tapu fotokopileri ile ekspertize konu yerin ada/parsel bazında yer ve konumunun doğruluğu Beşiktaş Belediyesi'nden verilen imar paftası örneğinden tespit edilmiştir. Beşiktaş belediyesi imar müdürlüğünde yapılan sorgulamada gayrimenkulün konumlandığı parsel 13.09.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Koruma amaçlı Nazım İmar Planına göre; (Hmax:15:50) THK2“Ticaret+ Hizmet+ Kültür” lejantında kalmaktadır. 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planları onay aşamasında olduğu ifade edilmiş, plan hakkında onay süreci tamamlanmadığı için detay verilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Beşiktaş Belediyesi İmar arşivinde yapılan incelemede;

\*28.03.1975 tarih ve 75/1884 sayılı mimari projesi incelenmiştir.

\*28.02.1976 tarih, 2/27 no'lu Ruhsat belgesi incelenmiştir. Belge 1 adet işyeri için; yol kotu altı 1, yol kotu üstü 5 kat ve toplam 1454m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.

\*02.03.1977 tarih, 77/1098 no'lu yapı kullanım izin belgesi incelenmiştir.

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

Beşiktaş Belediyesi İmar arşivinde yapılan incelemede; taşınmazın yasallığını etkileyecek herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

**Yapı Denetim:**

Değerleme konusu gayrimenkul dosyası içerisinde denetim kuruluşu ve denetim bilgisi bulunmamaktadır. Ayrıca 29.06.2001 tarihinde kabul edilen 4708 sayılı yapı denetim kanunundan önce yapılması sebebiyle yapı denetim kanuna tabii değildir.

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

Taşınmaz yapı kullanma izin belgesi almış olup yasal süreçlerini tamamlamıştır

**Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Konu taşınmaza ait 4.12.2020 tarihli, M29344F65E811 Belge numaralı, C 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 değerlendirme çalışması olmayıp cins tashihi 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 değerlendirme çalışması yapılmıştır.

# 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

#### Beşiktaş İlçesine Genel Bakış:

Beşiktaş, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ilçesidir. Adını İstanbul'un en eski semtlerinden bir olan Beşiktaş semtinden alır. 8,4 km uzunluğunda sahili olduğu İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kâğıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 18 km<sup>2</sup>, nüfusu ise 2019 ADNKS verilerine göre 182.649'dur.

Hem nüfus, hem de alan olarak İstanbul kentinin küçük ilçelerinden biri olmasına karşın iki kıtayı ve İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yolları, sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçları, üniversiteler ile çeşitli bölüm ve fakülteler ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezleri nedeniyle gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre birkaç misli arttığı bir alandır.

Beşiktaş tarih boyunca birçok adla anılmıştır. Bunun temel nedeni Osmanlı dönemine kadar sürekli bir yerleşim yeri niteliği kazanamamasıdır. Dolayısıyla zaman içinde çeşitli olaylara, buradaki önemli yapılara ya da anıtlara göre adlar almıştır. Çeşitli tarihçilere ve Beşiktaş'ın sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklarla da desteklenen bir teze göre Beşiktaş adının aslı Beştaş'dır; Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak üzere diktirdiği beş taş direk anlamındaki "beştaş"tan bozularak bugünkü adını aldığı kabul edilir.

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi'nde Köyiçi Sokakta 307 ada 15 parsel numarası ile kayıtlı 393,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "ALTI KATLI KARGİR İŞYERİ" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz yaklaşık olarak 41.043603 enlem ve 29.005633 boylam koordinatlarında yer almaktadır. (UAVT: 2359610785)

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede genellikle ticaret ve turizm amaçlı, bitişik nizam apartman ile işyeri vasıflı inşa edilmiş, çoğunlukla eski yapılaşmalar yer almaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Beşiktaş Çarşısı, Yıldız Teknik Üniversitesi gibi önemli yerler bulunmakta olup Beşiktaş sahiline de yakın konumdadır.

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

Parsel oldukça işlek bir lokasyonda yer alması sebebiyle Ticari kabiliyeti yüksek seviyededir.





### **Bazı Merkezlere Uzaklık (Km)**

Barbaros Bulvarı	100 m
O-1 Karayolu	2,0 km
E-80 Karayolu	6,1 km
İstanbul Havalimanı	33 km

### **5.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri:**

Değerleme konusu gayrimenkul Beşiktaş İlçesi Sinanpaşa Mahallesi 307 ada 15 parsel numarası ile kayıtlı 393,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve üzerindeki banka şubesi ve işyeridir.

Taşınmaz bodrum+zemin+4normal kat şeklinde projelendirilmiştir. Bodrum katı depo, arşiv, kasa odası ve ortak alanlar düzeninde 325 m<sup>2</sup>, zemin katı müşteri bekleme salonu, gişeler, operasyon odası düzeninde 325 m<sup>2</sup>, 1.normal kat müdür odası ve açık çalışma alanı düzeninde 125 m<sup>2</sup>, 2.normal kat 2 adet wc ve derslikler düzeninde 210 m<sup>2</sup>, 3.normal kat 2 adet wc ve derslikler düzeninde 210 m<sup>2</sup>, 4.normal kat 2 adet wc, derslikler ve balkon düzeninde 210 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 1405 m<sup>2</sup> alanlıdır. Taşınmazın çatı katında açık teras alanı da bulunmaktadır.

Taşınmazın bodrum, zemin ve 1.normal katı Ziraat Bankası Beşiktaş Şubesi, 2., 3. Ve 4.normal katları Özel Dershane kullanımındadır.

Taşınmaz zeminleri karo seramik, duvarları alçıpan, tavanları asma tavan ve spot aydınlatmalı, giriş kısmı alüminyum doğrama cam sistemlidir. Tüm katlar cam ve alçıpan malzemeyle banka ve dershane ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde bölümlendirilmiştir.

Yapının mevcut hali ile Köyiçi Caddesine yaklaşık 12,5 metre cephesi ve yaklaşık 27,75 metre derinliği bulunmaktadır. Yapı ve parsel dürtgene yakın şekle sahiptir.

### **Gayrimenkulün değerlendirme 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**

Taşınmazın bodrum, zemin ve 1.katı banka şubesi, 2,3,4 normal katlar ise Eğitim Kurumu olarak kullanılmaktadır.

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

Taşınmazın ruhsatına aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

3194 Sayılı kanun 21.madde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir değişiklik bulunmamaktadır.

# 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 getiriye sağlayan en verimli kullanımudur. 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 kullanımudur.

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 getiriye 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 getiriye 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 imar planına göre "Ticaret Alanı" nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonu doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

**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 yayımlanmıştır. 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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'yi aşan konutlarda ise %18,

KDV'ye tabi olarak belirtilmektedir.

**1 Nisan 2022 Tarihinden Sonra Yapı Ruhsatı Alınmış Konutlar İçin:**

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

150 m<sup>2</sup> veya daha az olması durumunda %8,

150 m<sup>2</sup>'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan kısmı için %8, 150 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> veya daha az olması durumunda %1,

150 m<sup>2</sup>'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan kısmı için (%1), 150 m<sup>2</sup>'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.

# Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM-7

## 7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

<b>SWOT ANALİZİ</b>	
<b>Güçlü Yönler</b>	<b>Zayıf Yönler</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Ticari hareketlilik bakımından işlek lokasyonda yer alması,</li><li>Bölge altyapı çalışmalarını tamamlanmış olması,</li><li>Cadde cephesinin yüksek olması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Eski yapı olması,</li><li>Olası satış durumunda kısıtlı alıcı grubuna hitap etmesi</li></ul>
<b>Fırsatlar</b>	<b>Tehditler</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>-</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ekonomide yaşanan negatif dalgalanmaların olumsuz etkileri.</li></ul>

# Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

BÖLÜM-8

## 8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

### Pazar 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.

Taşınmazın yakın çevresinde, taşınmazla benzer potansiyele sahip, kıyaslanabilir emsal verilerine ulaşılabilmesi dikkate alınarak taşınmazın değerlemesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

### SATILIK EMSALLER

#### Emsal Kroki:





	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE KONUM DURUMU	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL1	Taşınmazın batısında Bakkal Sokak köşesinde bodrum, zemin ve 3 normal kattan + teras katından oluşan 17,5 m2 arsa üzerinde taşınmaz Bodrum 1/8 ve normal katlar 1/4 indirgenmiştir.	32,81 m2	55.550.000 TL	1.692.952TL/m2	Daha iyi	EMLAK OFİSİ 0 (544) 499 18 65
EMSAL2	Taşınmazın batısında balık pazarında cafeler bölgesinde yer alan bodrum, zemin ve 5 katlı 525 m2 alanlı taşınmaz pazarlıklı olarak satılıktır Bodrum 1/8 ve üst katlar 1/4 indirgenmiştir.	178,13 m2	75.000.000 TL	421.053TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (530) 220 37 78
EMSAL3	Taşınmazın kuzey doğusunda Akmazçeşme Sokak tamamı kot üstünde 4 katlı 87 m2 arsa üzerinde yer alan 348 m2 alanlı taşınmaz satılıktır. Üst katlar 1/4 indirgenmiştir.	152,25 m2	30.000.000 TL	197.044TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (535) 359 00 86
EMSAL4	Taşınmazla aynı bölgede heykele yakın konumda olduğu belirtilen bodrum, zemin 2 normal ve çatı katlı 380 m2 kapalı alanlı bina satılıktır. Bodrum 1/8 ve üst katlar 1/4 indirgenmiştir.	142,50 m2	60.000.000 TL	421.053TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (533) 748 19 49

## SATILIK EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefiyesi Düzeltilmesi	Alan Farkı Düzeltilmesi	Yapı kalitesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )
1	1.692.952 TL/m2	-15%	-40%	-80%	5%	181.315 TL/m2
2	421.053 TL/m2	-15%	15%	-50%	5%	216.079 TL/m2
3	197.044 TL/m2	-15%	50%	-50%	5%	131.896 TL/m2
4	421.053 TL/m2	-15%	15%	-50%	5%	216.079 TL/m2
						186.342 TL/m2

## KİRALIK EMSALLER



	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	KİRA DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE KONUM DURUMU	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL1	Taşınmazla aynı bölgede araç trafiğine kapalı durumda olan bölgede 20 m2 dükkan için aylık 30.000 TL/Ay kira ödendiği öğrenilmiştir.	20 m2	30.000 TL	1.500TL/m2	Aynı	MAHAL TESPİTİ
EMSAL2	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde güzergahında 90 m2 kapalı alanlı 3 katlı binada yer alan hamburgercinin 50.000TL bedel kira ödediği bilgisi alınmıştır. Normal katlar 1/4 oranında indirgenmiştir. Konum şerefyesi yüksektir	45 m2	50.000 TL	1.111TL/m2	Aynı	MAHAL TESPİTİ
EMSAL3	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde güzergahında 70 m2 zemin 70 m2 asma katlı kitapçının 80.000TL bedel ile kira ödediği bilgisi alınmıştır. asma kat ½ oranında indirgenmiştir.	105 m2	80.000 TL	762TL/m2	Aynı	MAHAL TESPİTİ
EMSAL4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede cadde üzerinde benzer nitelikteki binanın 1.katında konumlu 155 m2 alanlı beyan edilen 140 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis 21.000TL bedel ile kiralıktır. Konum şerefyesi düşüktür	140 m2	21.000 TL	150TL/m2	Aynı	EMLAK OFİSİ 0 (532) 466 05 30

**KİRALIK EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI**

<b>Emsal</b>	<b>Birim Değer</b>	<b>Pazarlık</b>	<b>Konum Şerefiyesi Düzeltmesi</b>	<b>Alan Farkı Düzeltmesi</b>	<b>Yapı kalitesi</b>	<b>DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m<sup>2</sup>/Ay)</b>
1	1.500 TL/m <sup>2</sup> /Ay	0%	0%	-45%	5%	866 TL/m <sup>2</sup>
2	1.111 TL/m <sup>2</sup> /Ay	0%	0%	-45%	5%	642 TL/m <sup>2</sup>
3	762 TL/m <sup>2</sup> /Ay	0%	0%	-45%	5%	440 TL/m <sup>2</sup>
4	150 TL/m <sup>2</sup> /Ay	-15%	200%	-45%	5%	221 TL/m <sup>2</sup>
						542 TL/m <sup>2</sup>

Emsaller taşınmazın zemin katına göre kıyaslanmıştır.

# 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 bulunduğu bölge, eski yerleşim yerlerinin aldığı bölge olup, bölgede taşınmaza örnek gösterilebilecek boş arsa emsali bulunmamaktadır. Taşınmazın değerlemesinde yeterli ve örnek gösterilebilecek emsal taşınmazlar bulunması dikkate alınarak UDES 10.4 Maddesi kapsamında sadece emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak değerlendirilmiştir.

*UDES 10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.*

Bölge zemin katın ticari potansiyelinin yüksek olduğu taşınmazların bulunduğu bölgededir. Genel olarak küçük alanlı ve zeminde yer alan taşınmazlar tercih edilmektedir. Üst katlar ve bodrum katların ticari potansiyelinin düşük olması olumsuz etken olarak ele alınmıştır. Taşınmazın kat analizinde bodrum katın dış çevreyle bağlantısının olmaması dikkate alınarak, zemin kat birim değerine oranla 1/8 oranında üst katlar ise görünürlükleri dikkate alınarak zemin kata göre 1/4 oranında birim değer indirilmesi yapılmıştır.

Buna Göre;

KATLARA GÖRE DEĞER ANALİZİ		 <b>EMSAL</b> <sup>®</sup> Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
	Alan	Birim Değer	Değer
BODRUM	325 m <sup>2</sup> ✓	~23.293 TL/m <sup>2</sup>	~7.550.000 TL
ZEMİN	325 m <sup>2</sup>	~186.342 TL/m <sup>2</sup>	~60.550.000 TL
1.KAT	125 m <sup>2</sup> ✓	~46.586 TL/m <sup>2</sup>	~5.800.000 TL
2.KAT	210 m <sup>2</sup> ✓	~46.586 TL/m <sup>2</sup>	~9.800.000 TL
3.KAT	210 m <sup>2</sup> ✓	~46.586 TL/m <sup>2</sup>	~9.800.000 TL
4.KAT	210 m <sup>2</sup> ✓	~46.586 TL/m <sup>2</sup>	~9.800.000 TL
<b>TOPLAM</b>	✓ <b>1.405 m<sup>2</sup></b>		✓ <b>~103.300.000 TL</b>

<b>KATLARA GÖRE KİRA DEĞER ANALİZİ</b>		 <b>EMSAL</b> <sup>®</sup> Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
	<b>Alan</b>	<b>Birim Değer</b>	<b>Değer</b>
BODRUM	325 m <sup>2</sup> ✓	~68 TL/m <sup>2</sup> /Ay	✓ ~20.000 TL/Ay
ZEMİN	325 m <sup>2</sup>	~542 TL/m <sup>2</sup> /Ay	✓ ~175.000 TL/Ay
1.KAT	125 m <sup>2</sup> ✓	~136 TL/m <sup>2</sup> /Ay	✓ ~15.000 TL/Ay
2.KAT	210 m <sup>2</sup> ✓	~136 TL/m <sup>2</sup> /Ay	✓ ~30.000 TL/Ay
3.KAT	210 m <sup>2</sup> ✓	~136 TL/m <sup>2</sup> /Ay	✓ ~30.000 TL/Ay
4.KAT	210 m <sup>2</sup> ✓	~136 TL/m <sup>2</sup> /Ay	✓ ~30.000 TL/Ay
<b>TOPLAM</b>	✓ <b>1.405 m<sup>2</sup></b>		✓ <b>~300.000 TL/Ay</b>

## 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 İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat ve ipotek 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 taşınmazlar, 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 değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, 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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımı sonucu takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir.

#### NİHAİ PAZAR DEĞERİ

103.300.000 TL (KDV Hariç) YÜZÜÇMİLYONÜÇYÜZBİN TÜRK LİRASI

\*121.894.000 TL (KDV Dahil) YÜZYİRMİBİRMİLYONSEKİZYÜZDOKSANDÖRTBİN TÜRK LİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
307 ADA 15 PARSEL	103.300.000,00	121.894.000,00

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

#### NİHAİ KİRA DEĞERİ

300.000 TL/Ay (KDV Hariç) ÜÇYÜZBİN TÜRK LİRASI

\*354.000 TL/Ay (KDV Dahil) ÜÇYÜZELLİDÖRTBİN TÜRK LİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Kıra Değeri (KDV Hariç) (TL/Ay)	Takdir Edilen Kıra Değeri (KDV Dahil) (TL/Ay)
307 ADA 15 PARSEL	300.000,00	354.000,00

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 değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme 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 değerlendirme 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.

Medine ÖZASLAN  
YILDIZ

**Değerleme Uzmanı**

SPK Lisans No: 410266

Alper KOZAN

**Denetmen**

SPK Lisans No: 402319

Gülhan DOĞAN

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

SPK Lisans No: 400254