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.-2024/10 – 30.12.2024

TAYYAR SAHIN
Bu belge ********** kimlik numarali TAYYAR SAHIN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/12/2024 16:13

ALPER KOZAN
Bu belge ********** kimlik numarali ALPER KOZAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/12/2024 16:25

GÜLHAN DOGAN
Bu belge ********** kimlik numarali GÜLHAN DOGAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/12/2024 16:14

Söz konusu değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiştir. Değerleme raporu, tarafınızla yapılan 11.10.2024 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 **2024-ZİRAAT GYO A.Ş.-010** 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)**
30.12.2024	**251.400.000 TL (İkiyüzellibirmilyondörtyüzbin TürkLirası) ~7.131.328 USD (Yedimilyonyüzotuzbirbinüçyüzyirmisekiz Amerikan Doları)**	**301.680.000 TL (Üçyüzbirmilyonaltıyüzseksenbin TürkLirası)**

TAŞINMAZIN KİRALIK PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	**Pazar Değeri (KDV Hariç)**	**Pazar Değeri (KDV Dahil)***
30.12.2024	**1.030.000 TL/Ay (Birmilyonotuzbin TürkLirası) ~29.217 USD/Ay (Yirmidokuzbinikiyüzonyedi Amerikan Doları)**	**1.236.000 TL/Ay (Birmilyonikiyüzotuzaltıbin TürkLirası)**

*KDV Oranı %20 olarak ele alınmıştır.
** 27.12.2024 tarihi itibariyle döviz kuru 35,2529 TL (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 binası 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	27.12.2024
RAPOR TARİHİ	30.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**251.400.000 TL** **(İkiyüzellibirmilyondörtyüzbin TürkLirası)**
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**301.680.000 TL** **(Üçyüzbirmilyonaltıyüzseksenbin TürkLirası)**
KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**1.030.000 TL/Ay** **(Birmilyonotuzbin TürkLirası)**
KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	**1.236.000 TL/Ay** **(Birmilyonikiyüzotuzaltıbin TürkLirası)**

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 **18**

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 **39**

10. EKLER **43**

*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, 11.10.2024 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 2024-ZİRAAT GYO A.Ş.-010 rapor numarası ile 30.12.2024 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerleme raporu için, firmamızın değerleme uzmanları 24.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 30.12.2024 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 Tayyar ŞAHİN 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 11.10.2024 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 : Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye /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; 27.12.2022 tarih 2022-ZİRAAT GYO A.Ş.-007 rapor numarası ile 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 edilerek düzenlenmiş rapor hazırlanmıştır.

Şirketimiz tarafından değerleme konusu taşınmaza ilişkin; 22.12.2023 tarih 2023-ZİRAAT GYO A.Ş.-009 rapor numarası ile Değerleme Uzmanı Tayyar ŞAHİN 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 edilerek düzenlenmiş rapor hazırlanmıştır.

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

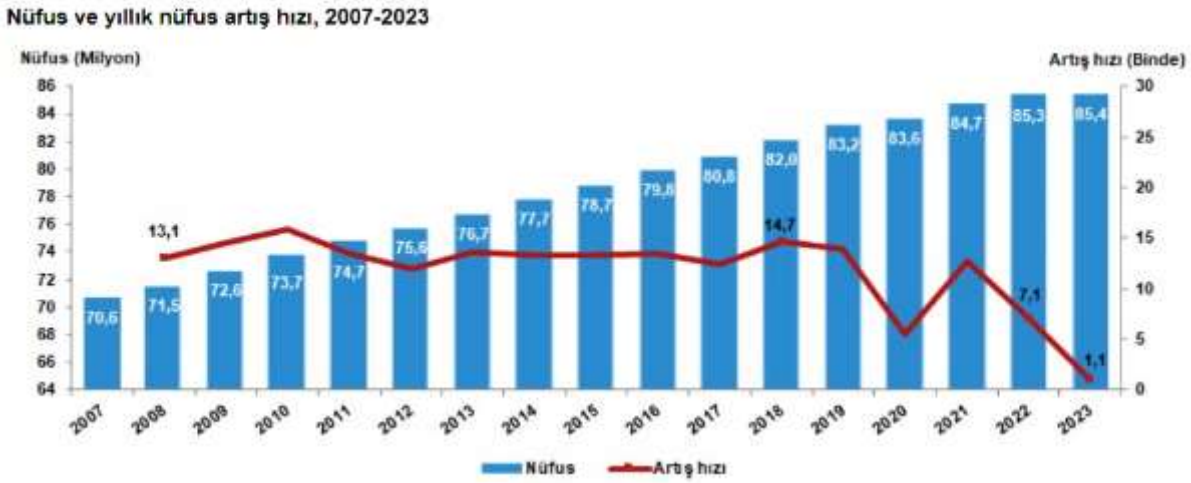
BÖLÜM-3

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.

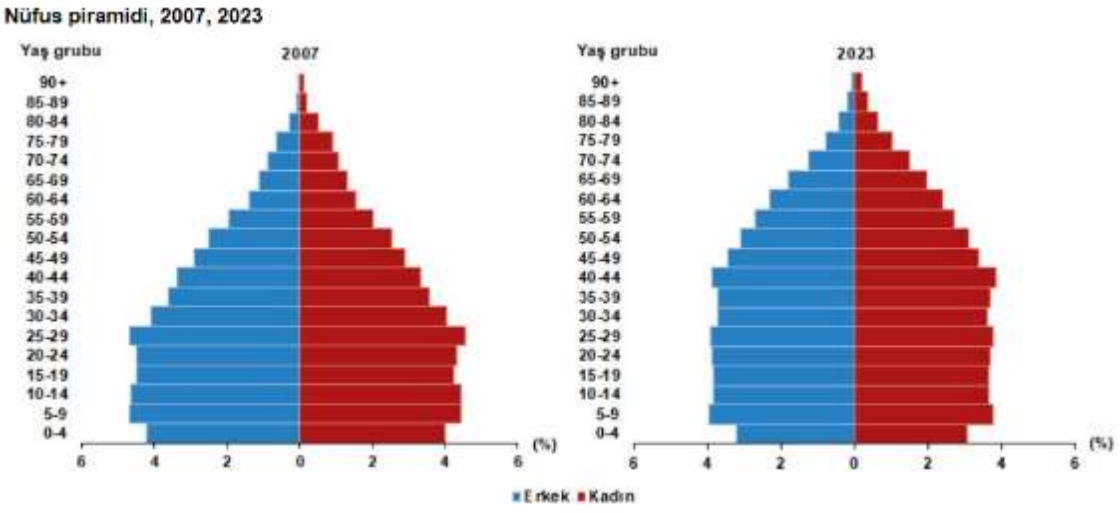
3.1.Demografik Veriler:

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.



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

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



Not: 2024 yılı verileri rapor tarihi itibariyle yayımlanmadığı için rapor içeriğinde yer verilmemiştir

İstanbul İline Genel Bakış;

İstanbul Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

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 2020 yılında 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.

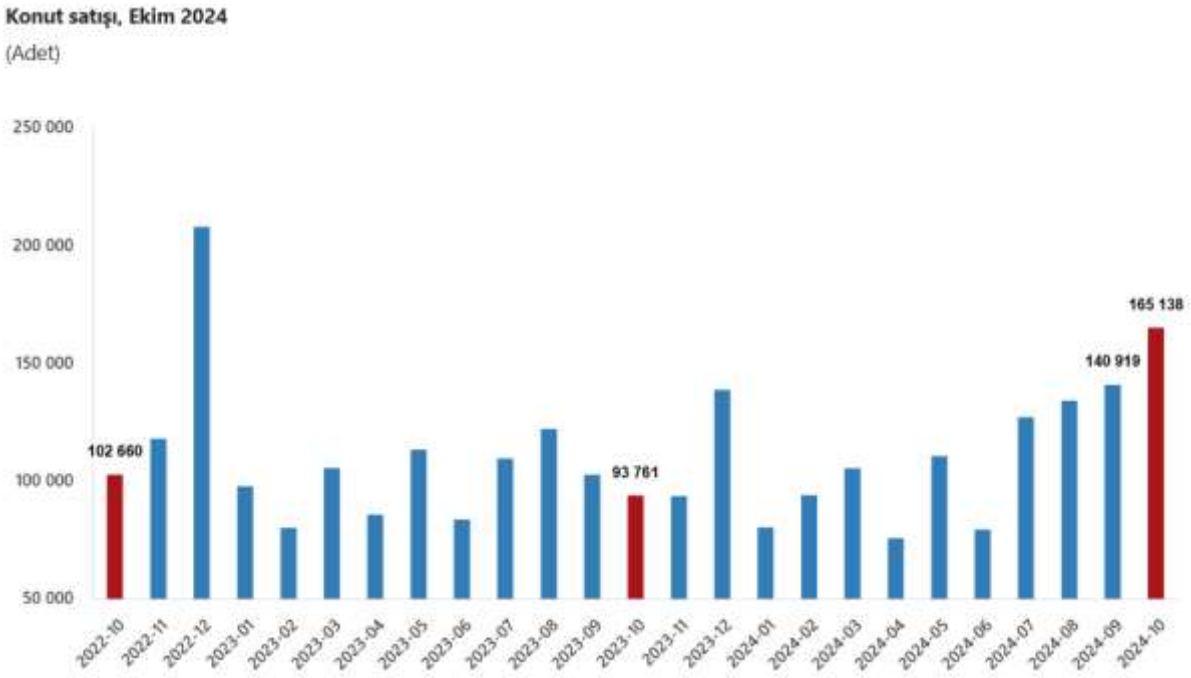
Artan talep ile birlikte inşaat firmalarının son iki yıldır ellerinde biriken konut stoklarının erimesi, proje geliştirmek için arsa stoklarının azalması ve yeni yapılacak gayrimenkullerde dövize endeksli inşaat maliyetlerinin çok yükselmesi sebebiyle konut fiyatları da artmaya devam edecektir. Müteahhitlerin 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 düşüşün durması sonrasında, yükselen enflasyon rakamları ile beraber yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul talebine paralel olarak, gayrimenkul sektöründeki değerlerde ciddi artışlar olmuştur.

Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut ile Hakkari ve 956 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

Konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 198 bin 739 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 114 bin 432 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 65 bin 465 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 426 konut ile Ardahan, 501 konut ile Hakkari ve 970 konut ile Tunceli oldu.

Ekim 2024 itibariyle, Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti.



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Ekim 2024

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**165 138**	**93 761**	**76,1**	**1 112 374**	**993 835**	**11,9**
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
Satış durumuna göre toplam satış	**165 138**	**93 761**	**76,1**	**1 112 374**	**993 835**	**11,9**
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu.

Ekim ayında 5 bin 167; Ocak-Ekim döneminde ise 26 bin 869 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

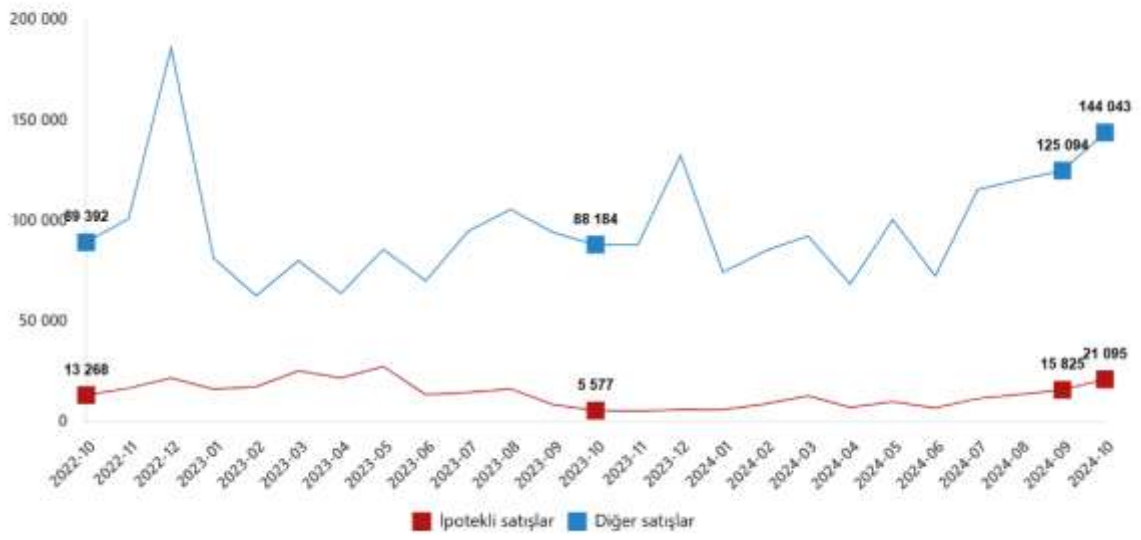
Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2024

(Adet)



*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:

İLİ	İstanbul
İLÇESİ	Beyoğlu
MAHALLESİ	Tomtom
KÖYÜ	-
SOKAK	-
MEVKİ	İSTİKLAL VE NURİ ZİYA
ADA NO	318
PARSEL NO	22
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	KARGİR APARTMAN, İKİ DÜKKAN
ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜMÜ	130,25 m²
MALİK / HİSSESİ	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.

30.12.2024 tarih, saat 11:31 itibari ile Ziraat Gyo Genel Müdürlüğünden temin edilen 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:

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) (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. Tapu kayıtlarında yer alan irtifak hakkı, müşterinin verdiği bilgiye göre kaldırılma konusunda sona gelinmiş olup süreç devam etmektedir

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2024-11:31

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	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
İrtifak	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	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ik76VfNAnQg** 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 Adı	1/1.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
Plan Onay Tarihi	21.12.2010
LejanT	Turizm Hizmet Ticaret (~ 130,25 m²),
Yapılaşma koşulları	• 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 başvuru 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 gerektiğine 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 24.05.2023 tarihli başvuruda, güçlendirme yapılacağı için resmi imar durumu talep edilmiş bu yazıya istinaden 25.05.2023 tarihli imar durum belgesi düzenlenmiştir. Harita bürosundan 27.06.2023 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 projeleri hazırlatılmış olup, resmi onay sürecindedir.

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 projeleri hazırlatılmış olup, resmi onay sürecindedir.

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.

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.*

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.

Ticari taşınmazların KDV oranı %18 olarak belirlenmiştir.

Ancak 07.07.2023 tarih 7346 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle tebliğde yer alan %8 olan KDV oranı %10 %18 olan KDV oranı %20 olarak değiştirilmiştir.

Buna göre taşınmaz için KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

Not: Konu uzmanlık alanımız dışında olup kesin durum için konu uzmanlarından görüş alınması önerilir.

*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, • Bölgenin altyapı çalışmalarını tamamlanmış olması, • Binanın köşe konumlu olması.	• Eski yapı olması,
Fırsatlar	**Tehditler**
• Binanın Beyoğlu İlçesinin önemli ticaret merkezlerinden İstiklal Caddesine cepheli olması.	• Ekonomide yaşanan negatif dalgalanmaların olumsuz etkileri. • Emlak piyasasındaki belirsizlikler

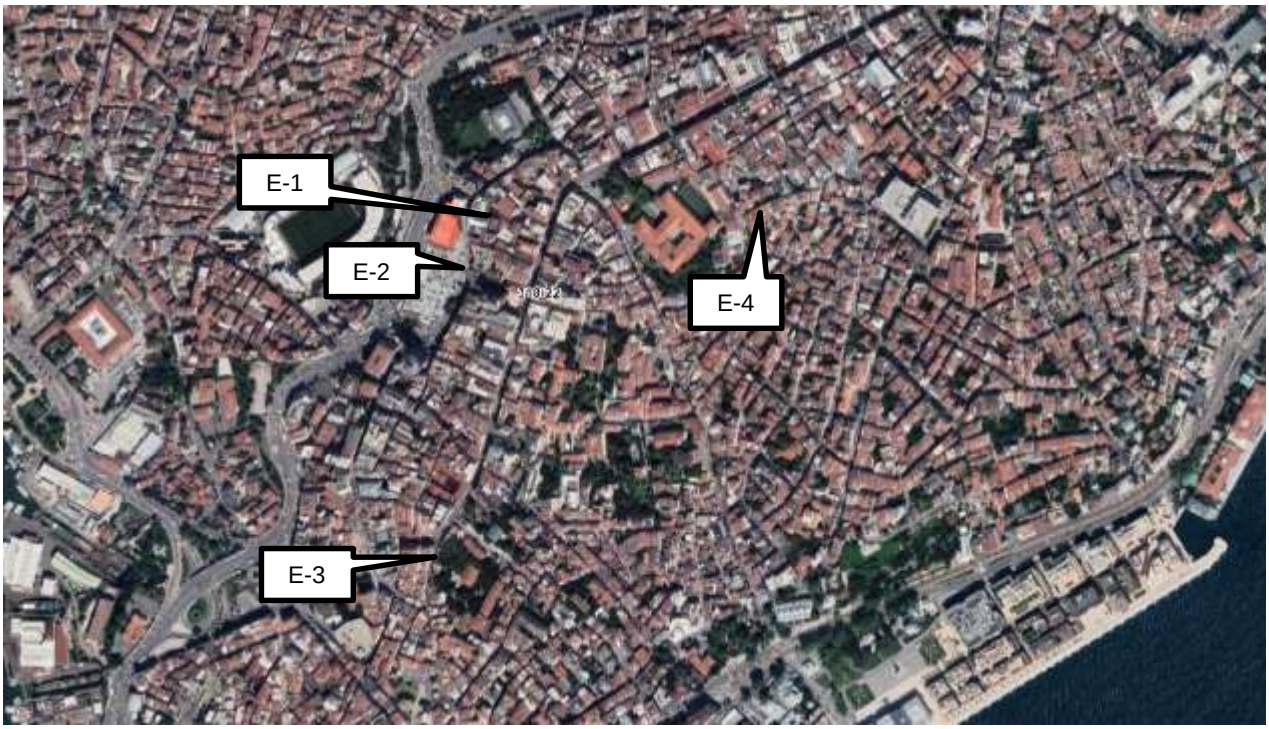
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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.



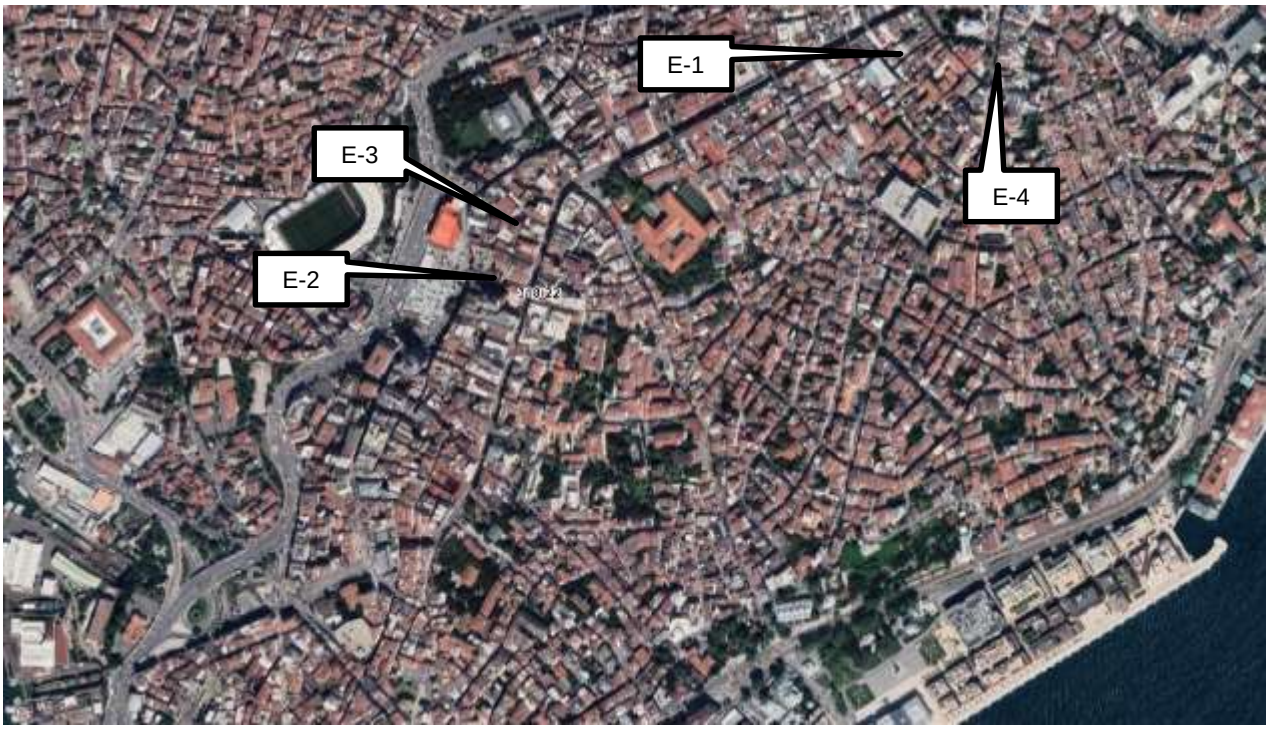
Satılık Bina Emsalleri;

	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE KONUM DURUMU	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL1	Taşınmazla aynı bölgede Meşrutiyet Caddesi üzerinde, 232 m2 arsa alanlı, 1350 m2 kapalı alanlı benzer nitelikteki ticari bina 250.000.000TL bedel ile satılıktır.	1350 m2	250.000.000 TL	185.185TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (532) 243 55 22
EMSAL2	Taşınmazla aynı bölgede Meşrutiyet Caddesi üzerinde, 147 m2 arsa alanlı, 1000 m2 kapalı alanlı benzer nitelikteki ticari bina 160.000.000TL bedel ile satılıktır.	1000 m2	160.000.000 TL	160.000TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (532) 243 55 22
EMSAL3	Taşınmazla yakını tünel bölgesinde, 75 m2 arsa alanlı, 450 m2 kapalı alanlı yeni tadilat görmüş ticari bina 150.000.000TL bedel ile satılıktır.	450 m2	150.000.000 TL	333.333TL/m2	Aynı	EMLAK OFİSİ 0 (533) 512 88 34
EMSAL4	Taşınmazla aynı bölgede İstiklal Caddesine çıkan sokak üzerinde meydana yakın durumda tadilat gerektiren 8 katlı 600 m2 taşınmaz satılıktır.	600 m2	90.000.000 TL	150.000TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (553) 277 46 11

SATILIK EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefiyesi Düzeltmesi	Köşe Konum Şerefiyesi	Yapı kalitesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m²)
1	185.185 TL/m2	-10%	20%	10%	-10%	198.000 TL/m2
2	160.000 TL/m2	-10%	20%	10%	10%	209.088 TL/m2
3	333.333 TL/m2	-10%	0%	10%	-30%	231.000 TL/m2
4	150.000 TL/m2	-10%	20%	10%	15%	204.930 TL/m2
						210.754 TL/m2

Kiralık Bina Emsaller;



	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	KİRA DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE KONUM DURUMU	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL1	Taşınmazla aynı caddeye paralel sokak üzerinde 900 m2 alanlı taşınmaz için 750.000 TL kira talep edilmektedir.	900 m2	750.000 TL	833TL/m2/Ay	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (533) 270 34 29
EMSAL2	Taşınmaz aynı bölgede Meşrutiyet caddesi üzerinde 7 katlı 1550 m2 alanlı taşınmaz kiralıktır.	1550 m2	950.000 TL	613TL/m2/Ay	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (532) 602 60 84
EMSAL3	Taşınmaz aynı bölgede Meşrutiyet caddesi üzerinde 7 katlı 560 m2 alanlı taşınmaz kiralıktır.	560 m2	300.000 TL	536TL/m2/Ay	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (537) 206 46 33
EMSAL4	Taşınmazla aynı bölgede Sıra Selviler Caddesi üzerinde 7 katlı 800 m2 alanlı komple bina kiralıktır	800 m2	590.000 TL	738TL/m2/Ay	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (532) 516 36 90

KİRALIK EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefiyesi Düzeltmesi	Köşe Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m²/Ay)
1	833 TL/m2/Ay	-15%	40%	5%	0%	1.041 TL/m2/Ay
2	613 TL/m2/Ay	-15%	30%	5%	0%	711 TL/m2/Ay
3	536 TL/m2/Ay	-15%	30%	5%	20%	746 TL/m2/Ay
4	738 TL/m2/Ay	-15%	30%	5%	10%	942 TL/m2/Ay
						860 TL/m2/Ay

Arsa Emsalleri;

	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE KONUM DURUMU	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL1	Taşınmazla aynı bölgede taksim meydan bölgesinde yer alan 10 kat turizm imarlı arsa satılıktır.	330 m2	410.000.000 TL	1.242.424TL/m2	Aynı	EMLAK OFİSİ 0533 338 00 31
EMSAL2	Taşınmazla aynı bölgede asmalı mescid bölgesinde yer alan 4,5 kat ticari imarlı arsa satılıktır.	190 m2	85.000.000 TL	447.368TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (535) 882 70 50
EMSAL3	Taksim oteller bölgesinde toplam 215 m2 alanlı 10 kat turizm imarlı arsa satılıktır.	215 m2	295.000.000 TL	1.372.093TL/m2	Aynı	EMLAK OFİSİ 0 (542) 361 13 64

SATILIK ARSA EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefiyesi Düzeltmesi	Köşe Konum Şerefiyesi	Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m²)
1	1.242.424 TL/m2	-5%	30%	5%	0%	1.611.113 TL/m2
2	447.368 TL/m2	-5%	90%	5%	80%	1.526.174 TL/m2
3	1.372.093 TL/m2	-5%	50%	5%	0%	2.052.994 TL/m2
						1.730.094 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	210.754 TL/m²	~252.700.000 TL
TOPLAM	**1.199 m²**		**~252.700.000 TL**

Taşınmaz Kira Değeri

EMSAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

	Alan	Birim Değer	Değer
BİNA	1.199 m²	860 TL/m²/Ay	~1.030.000 TL/Ay
TOPLAM	**1.199 m²**		**~1.030.000 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 22.250 TL/m2 alınması uygun görülmüştür.

RAPOR NO:	ZİRAAT GYO-10
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	1.730.094	1.730.094	~225.350.000

YAPILAR

Kat Sayısı	Yapı Durumu	Yapı Adı	Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Aşınma	YASAL DEĞERİ (TL)
10	Orta	Ana Bina	1.199	27.500	25%	~24.750.000
	TOPLAM		1.199			~24.750.000

TAŞINMAZ DEĞERİ TOPLAM **250.100.000 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	~252.700.000 TL
MALİYET YÖNTEMİ	~250.100.000 TL
ORTALAMA	**~251.400.000 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
251.400.000 TL (KDV Hariç) İKİYÜZELLİBİRMİLYONDÖRTYÜZBİN TÜRKLİRASI
*301.680.000 TL (KDV Dahil) ÜÇYÜZBİRMİLYONALTIYÜZSEKSENBİN TÜRKLİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
318 ada 22 parsel	**251.400.000,00**	**301.680.000,00**

Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında Ticari vasıflı taşınmaz için %20 KDV oranı esas alınmıştır.

NİHAİ KİRA DEĞERİ
1.030.000 TL/Ay (KDV Hariç) BİRMİLYONOTUZBİN TÜRKLİRASI
*1.236.000 TL/Ay (KDV Dahil) BİRMİLYONİKİYÜZOTUZALTIBİN TÜRKLİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Kira Değeri (KDV Hariç) (TL/Ay)	Takdir Edilen Kira Değeri (KDV Dahil) (TL/Ay)
318 ADA 22 PARSEL	**1.030.000,00**	**1.236.000,00**

Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında işyerleri için %20 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.

Tayyar ŞAHİN	Alper KOZAN	Gülhan DOĞAN
Değerleme Uzmanı	**Denetmen**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
SPK Lisans No: 408820	**SPK Lisans No: 402319**	**SPK Lisans No: 400254**