

ZİRAAT GYO A.Ş.

---

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

KEMANKEŞ-101 ADA 8 PARSEL  
DEĞERLEME RAPORU  
BEYOĞLU/İSTANBUL  
ZİRAAT GYO A.Ş.-014 – 25.12.2024

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, Kemankeş Mahallesi, 101 ada, 8 parsel numaralı 'ARSASI OLAN BİNA' vasıflı taşınmazın pazar ve kira değerine yönelik **2024-ZİRAAT GYO A.Ş.-014** no.lu değerleme 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.

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                         |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapor Tarihi            | Pazar Değeri (KDV Hariç)                                                                                                                                                                | Pazar Değeri (KDV Dahil)                                                                                |
| 25.12.2024              | Natamam Nihai Değer<br>900.000.000 TL<br>(Dokuzyüz milyon TürkLirası)<br>~25.497.484 USD<br>(Yirmibeş milyondört yüz doksan yedi bindört yüz seksendört Amerikan Doları)                | Natamam Nihai Değer<br>1.080.000.000 TL<br>(Birmilyarseksen milyon TürkLirası)                          |
|                         | Tamamlanması Durumundaki Nihai Değer<br>1.050.000.000 TL<br>(Birmilyarelli milyon TürkLirası)<br>~29.747.065 USD<br>(Yirmidokuz milyonyedi yüz kırkyedi bin altmış beş Amerikan Doları) | Tamamlanması Durumundaki Nihai Değer<br>1.260.000.000 TL<br>(Birmilyariki yüz altmış milyon TürkLirası) |

| TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ |                                                                                                                                                                    |                                                                                         |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapor Tarihi           | Pazar Değeri (KDV Hariç)                                                                                                                                           | Pazar Değeri (KDV Dahil)*                                                               |
| 25.12.2024             | Tamamlanması Durumundaki<br>4.270.000 TL/Ay<br>(Dört milyon iki yüz yetmiş bin TürkLirası)<br>~120.971 USD /Ay<br>(Yüzyirmibindokuzyüz yetmiş bir Amerikan Doları) | Tamamlanması Durumundaki<br>5.124.000 TL/Ay<br>(Beş milyonyüz yirmidört bin TürkLirası) |

\*KDV Oranı %20 olarak ele alınmıştır.

\*\*24.12.2024 tarihi itibarıyla döviz kuru 35,2976 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 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,

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ      | Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Rıhtım Caddesi No:1 Beyoğlu-İSTANBUL<br>UAVT: 1277847362                                                                                                                                                                                                                                    |
| GAYRİMENKULÜN KULLANIMI        | Rapora konu ana gayrimenkul halihazırda restorasyon aşamasında olup kullanılmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                         |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ           | İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 101 ada, 8 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             | <p>Bu değerleme raporu, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 101 ada, 8 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> |
| 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               | 23.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| RAPOR TARİHİ                   | 25.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)       | <b>Natamam Nihai Değer</b><br><b>900.000.000 TL</b><br><b>(Dokuzyüz milyon Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                                                     |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)       | <b>Tamamlanması Durumundaki Nihai Değer</b><br><b>1.050.000.000 TL</b><br><b>(Birmilyarelli milyon Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                             |
| KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)        | <b>Natamam Nihai Değer</b><br><b>1.080.000.000 TL</b><br><b>(Birmilyarseksen milyon Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                                            |
| KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)        | <b>Tamamlanması Durumundaki Nihai Değer</b><br><b>1.260.000.000 TL</b><br><b>(Birmilyaryikiyüzaltmış milyon Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                    |
| KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)        | <b>Tamamlanması Durumundaki</b><br><b>4.270.000 TL/Ay</b><br><b>(Dört milyon iki yüz yetmiş bin Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                                |
| KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)        | <b>Tamamlanması Durumundaki</b><br><b>5.124.000 TL/Ay</b><br><b>(Beş milyonyüzyirmidört bin Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                                    |

## 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 .....                                                                                           | 28 |
| 7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....                                                                                                    | 31 |
| 8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....                                                                          | 33 |
| 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                                                                         | 38 |
| 10. EKLER.....                                                                                                                                        | 44 |

# Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM - 1

## 1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

### 1.1.Talep tarihi:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, 11.10.2024 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 2024-ZİRAAT GYO A.Ş.-0014 rapor numarası ile 25.12.2024 tarihinde düzenlenmiştir.

### 1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerlendirme raporu için, firmamızın değerlendirme uzmanları 17.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 25.12.2024 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

### 1.4.Rapor türü:

Mülkiyeti, "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)" adına kayıtlı olan; İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 101 ada 8 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 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 olarak 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 : 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 geçirmektedir.

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; 27.12.2022 tarih 2022-ZİRAAT GYO A.Ş.-009 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 değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin; 22.12.2023 tarih 2023-ZİRAAT GYO A.Ş.-0012 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.

# 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.

### 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 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 değerin 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

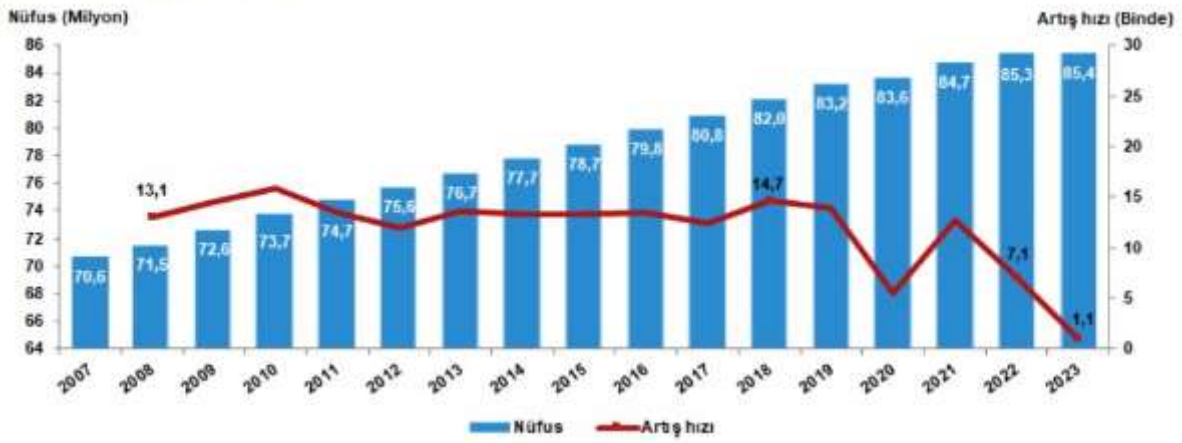
### 3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

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 satışları 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.

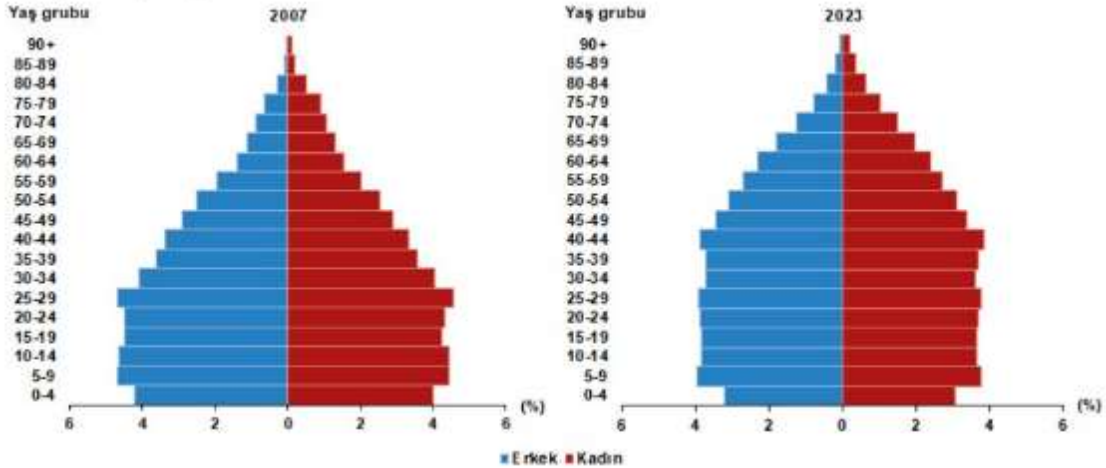
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



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.

Nüfus piramidi, 2007, 2023



Not: 2024 yılı verileri rapor tarihi itibarıyla 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 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 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'un aynı 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 yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp 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 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.

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 bekleniyor.

2021 yılındaki döviz artışlarına paralel olarak gayrimenkul değerlerinde artış gözlemlenmiştir. 2021 Yılı 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.

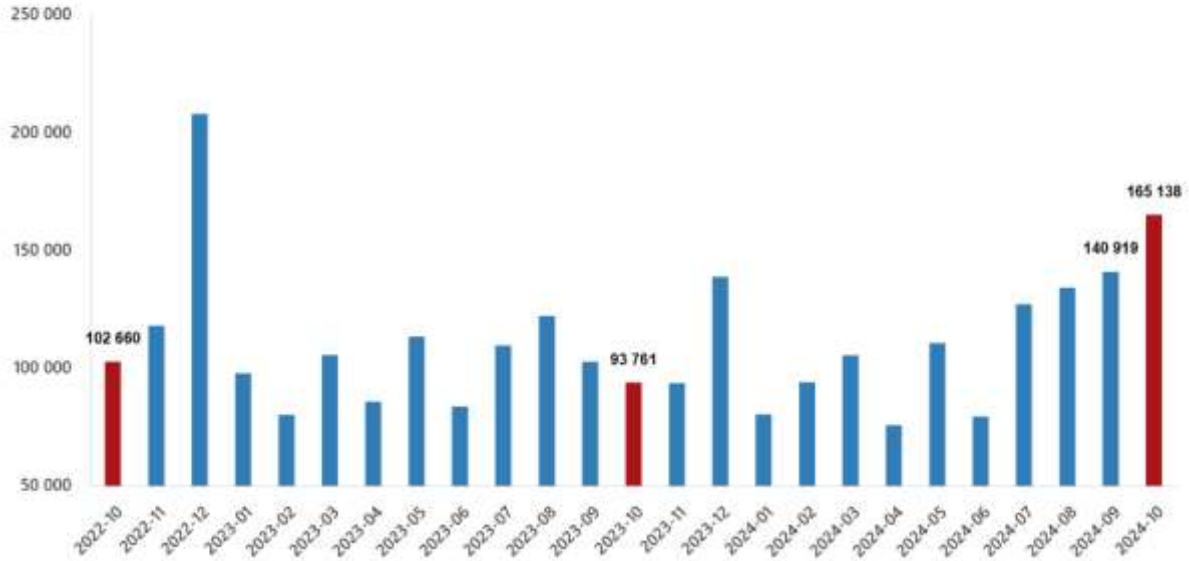
Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı 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 itibarıyla, 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 satışı, Ekim 2024

(Adet)



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 (%) |
| <b>Satış şekline göre toplam satış</b>  | <b>165 138</b> | <b>93 761</b> | <b>76,1</b> | <b>1 112 374</b> | <b>993 835</b> | <b>11,9</b> |
| 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        |
| <b>Satış durumuna göre toplam satış</b> | <b>165 138</b> | <b>93 761</b> | <b>76,1</b> | <b>1 112 374</b> | <b>993 835</b> | <b>11,9</b> |
| 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.

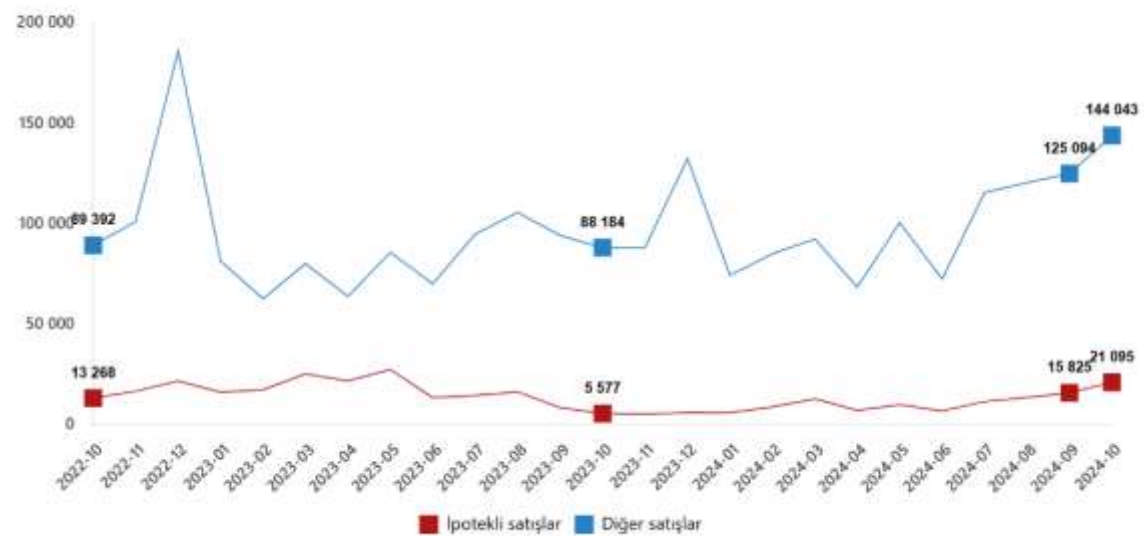
Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7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



# Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet ve İmar Bilgileri

**4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ****4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:**

|                           |                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------|
| İLİ                       | İstanbul                                                  |
| İLÇESİ                    | Beyoğlu                                                   |
| MAHALLESİ                 | Kemankeş                                                  |
| KÖYÜ                      | -                                                         |
| SOKAK                     | -                                                         |
| MEVKİ                     | -                                                         |
| ADA NO                    | 101                                                       |
| PARSEL NO                 | 8                                                         |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ  | ARSASI OLAN BİNA                                          |
| ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜMÜ | 623,50 m <sup>2</sup>                                     |
| MALİK / HİSSESİ           | 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.

25.12.2024 tarih, saat 09:38 itibari ile Ziraat GYO Genel Müdürlüğünden temin edilen TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazın tapu kayıtlarında;

**Beyanlar Hanesi:**

- 2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.( Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)
- KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.18/12/1998 TARİH 3152 SAYI( Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) (T: -,Y: -)

**Şerhler Hanesi:**

Şerhler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:**

- M:101 ADA 2 PARSELDE YAPILACAK BİNANIN 3,4,5,6,7 İNCİ KATLARI LEHİNE PARSELİ BİTİŞİK BU PARSELDE YAPILMIŞ BULUNAN BİNANIN KEMANKEŞ CADDESİ TARAFINDAN GİRİŞ VE YUKARI KATLARA ÇIKAN MERDİVEN,ASANSÖR VE TUVALETLERİ KAPSAYAN UMUMİ MAHALLERDEN KROKİDE SARI İLE BOYALI KISMININ İÇİNDE KALAN UMUMİ MAHALLERİN VE KEZA 2 PARSELDE YAPILACAK BİNANIN KALORİFER BORUSU GEÇİRİLMEK İÇİN 2 PARSEL LEHİNE BU PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI.05/06/1972 TARİH 3666 YEV. (T: 05-06-1972,Y: 3666)

**Rehinler Hanesinde:**

Rehinler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**Değerleme Konusu Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Görüş:**

Taşınmazın tapu kayıtlarında taşınmazın devrine engel bir durumu bulunmamaktadır.

**Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Taşınmazın tapu kayıtlarında gayrimenkulün değerine ilişkin kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024 09:38



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                   |                                |                  |
|---------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|
| Zemin Tipi:         | Ana/Taşınmaz      | Ada/Parsel:                    | 101/8            |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21260582          | Af Yüzölçümü(m2):              | 623.50           |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/SEYDİTLİ | Beğimsiz Bölüm Niteliği:       |                  |
| Kurum Adı:          | Beyoğlu           | Beğimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                  |
| Mahalle/Köy Adı:    | KEMANKES Mah.     | Beğimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:  |                  |
| Mevki:              | -                 | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                  |
| Cilt/Sayfa No:      | 6/735             | Arsa Pay/Payda:                |                  |
| Kayıt Durum:        | Aktif             | Ara Taşınmaz Niteliği:         | ARSAÇI OLAN BİNA |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/V/I | Açıklama                                                                                                                                              | Malik/Lehtar | Teslis Kurum Tarih-Yerine    | Terklin Sebebi-Tarih-Yerine |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.18/12/1998 TARİHİ 3152 SAYI( Şehirci, Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) |              |                              |                             |
| Beyan | 2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.( Şehirci, Kültür ve Tabiat Varlıklarının Gruplanması Yönetmeliği Belirleme.)                 |              | Beyoğlu - 11-05-2011 14:14 - |                             |

1 / 3

|  |  |      |  |
|--|--|------|--|
|  |  | 4484 |  |
|--|--|------|--|

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                              | El Birliği No | Hisse Payı/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yerine                                  | Terklin Sebebi-Tarih-Yerine |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 520144889         | (SN:8046480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 623.50    | 623.50           | Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 08-07-2020 6578 | -                           |

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/V/I   | Açıklama                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Katli Malik (Hisse) Ad Soyad                             | Malik/Lehtar                                                                                               | Teslis Kurum Tarih-Yerine         | Terklin Sebebi-Tarih-Yerine |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| İrtifak | M:101 ADA 2 PARSELDE YAPILACAK BİNANIN 3,4,5,6,7 İNCİ KATLARI LEHİNE PARSELİ BİTİŞİK BU PARSELDE YAPILMIŞ BULUNAN BİNANIN KEMANKES CADDESİ TARAFINDAN GİRİŞ VE YÜKSELİ KATLARA ÇIKAN MERDİVENLİBİNSÖR VE TUVALETLERİ KAPSAYAN UMUMİ MAHALLERDEN KROKİDE SARİ İLE BOYALI KISMININ İÇİNDE KALAN UMUMİ MAHALLERİN VE KEZA 2 PARSELDE YAPILACAK BİNANIN KALORİFER BORUSU GEÇİRİLMEK İÇİN 2 PARSEL LEHİNE BU PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK. | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YKON | (SN:21212775) KEMANKES M Mah.11 123 Paha, 101 Ada, 2 Parsel,Yüzölçümü: 83.00000,Cilt:7, Sayfa: 7 Ana Sayfa | Beyoğlu - 05-06-1972 00:00 - 3666 |                             |

2 / 3

|  |                                 |  |  |
|--|---------------------------------|--|--|
|  | HAKKIO/06/1972 TARİHİ 3666 YEV. |  |  |
|--|---------------------------------|--|--|

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) kyjkk6wWWV9 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 döneminde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

**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 101 ada 8 parsel

Plan Adı 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Plan Onay Tarihi 21.12.2010

LejanT Kismen Eski Eser, kısmen Turizm Hizmet Ticaret (~ 623,50 m<sup>2</sup>),

Yapılaşma koşulları

Turizm Hizmet Ticaret Alanı

- Bitişik nizam
- H: 6 kat (18,5 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 imar müdürlüğünde yapılan sorgulamada gayrimenkulün konumlandığı parsel 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre; "Kısmen Eski Eser, kısmen Turizm Hizmet Ticaret" alanında Bitişik Nizam, Hmaks: 18,50 m yapılaşma şartları bulunmaktadır. Parselin herhangi bir terkinin ve kısıtlayıcı imar durumunun bulunmadığı bilgisi şifahen öğrenilmiştir. Taşınmazın eski eser tescilli kısmının yeniden yapılaşması durumunda aslına uygun inşa edilmesi gerekmekte olup herhangi bir inşaa faaliyetinde Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulundan görüş alınması gerekmektedir. 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;

\*24.10.2022 tarih, 2022-03-25 no'lu İsim Değişikliği Ruhsatı belgesi incelenmiştir. Belge 1 adet Ofis ve İşyeri için; yol kotu altı 1, yol kotu üstü 6 kat ve 3.964,55 toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir.

\*12.07.2020 tarihli 2020/695 sayılı, onaylı mimari restorasyon projesi incelenmiştir. Proje Eski Eser tescilli yapı ve ilave ek bina için düzenlenmiştir.

\*19.08.2020 tarih, 2020-0235 no'lu İsim Değişikliği Ruhsatı belgesi incelenmiştir. Belge 1 adet Ofis ve İşyeri için; yol kotu altı 1, yol kotu üstü 6 kat ve 3.964,55 toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir.

\*\*27.08.2020 tarih, 2020-0241 no'lu Tadilat Ruhsatı belgesi incelenmiştir. Belge 1 adet Ofis ve İşyeri için; yol kotu altı 1, yol kotu üstü 6 kat ve 3.964,55 toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir.

\*\*17.07.2017 tarih, 2017-0524 no'lu Tadilat Ruhsatı belgesi incelenmiştir. Belge 1 adet Ofis ve İşyeri için; yol kotu altı 1, yol kotu üstü 6 kat ve 3.964,55 toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir.

\*\*23.12.1969 tarih, 6616 sayılı Temel Tezkeresi incelenmiştir. Konu belgenin tescilli eski eser yapıya ek bina için alındığı düşünülmektedir.

\*\*5.03.1974 tarih, 468 sayılı İskan belgesi incelenmiştir. Belge; bodrum + zemin + 6 normal katlı banka şubesi için düzenlenmiştir. Konu belge tescilli eski eser yapıya ek bina için alınmıştır.

Belediye işlem dosyası içerisinde taşınmazın 25.06.1983 tarih, 15185 sayılı Kurul kararıyla, Korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edildiği, 20.04.2011 tarih, 4418 sayılı kurul kararıyla koruma grubu 1 olarak belirlendiğine dair evraklar incelenmiştir.

Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma 2. Kurulunda yapılan görüşmede kurulda gerçekleşen müfettiş çalışmaları sebebiyle dosyanın gösterilemeyeceği öğrenilmiştir. İlgili memurdan taşınmaz eski eser tescil tarihi ve sayısı teyit edilmiştir.

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

Taşınmazın restorasyon çalışmaları halihazırda devam etmektedir. Herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

### **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu gayrimenkul dosyası içerisinde denetim kuruluşu ve denetim bilgisi bulunmamaktadır. Denetim işleri mal sahibi tarafından yürütülmektedir.

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

Taşınmazın Tadilat, İsim değişikliği Ruhsat belgeleri ile Koruma Kurulu onaylı Restorasyon projeleri incelenmiştir. Değerleme konusu gayrimenkul için belediye arşiv dosyasında 01.09.2020 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında 19.08.2020 tarih 2020/02-35 numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı,

27.08.2020 tarih 2020/02-41 sayılı tadilat yapı ruhsatı verildiği ifade edilmiştir. 14.12.2020 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında 25.06.1983 tarih 15185 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edildiği, 20.04.2011 tarih 4418 sayılı kurul kararıyla rölöve ve restitüsyonun uygun olduğu koruma grubu I olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda konu mülkün taşınmazın Taşıyıcı Sistem Yenilenmesi-Restorasyon İş ve Ek Hizmet Binası Tadilat-Onarım İş kapsamında inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

**Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Taşınmaz Enerji Verimlilik Sertifikasına sahip değildir.

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

Taşınmazın belediye işlem dosyası içerisinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler bulunmamakta olup, malik tarafında da olmadığı beyan edilmiştir.

**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 tashihli bina için hazırlanmıştır.

**Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler**

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör 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

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi'nde 101 ada 8 parsel numarası ile kayıtlı 623,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "ARSASI OLAN BİNA" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz yaklaşık olarak 41.021800 derece enlem ve 28.975500 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. (UAVT: 1277847362)

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 km<sup>2</sup>'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, Halicioğlu, Hüseyinağa, Rıhtım, Kadimehmet 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, Yahya Kâhya, Yenişehir Mahallesi. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, konut ve ticaret ağırlıklı yapılaşmanın olduğu lokasyona sahiptir.

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, Galata Kulesi, Galata Köprüsü, Taksim Meydanı yer almaktadır.

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

Yapı Rıhtım caddesi cepheli olup oldukça işlek bir lokasyonda yer alması sebebiyle Ticari kabiliyeti yüksek seviyededir.



| Bazı Merkezlere Uzaklık (Km) |         |
|------------------------------|---------|
| Galata Köprüsü               | 75 m.   |
| Taksim Meydan                | 1,9 km  |
| İstanbul Çevreyolu           | 3,74 km |
| Dolmabahçe Sarayı            | 2,3 km  |

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

Değerleme konusu gayrimenkul Beyoğlu İlçesi Kemankeş Mahallesi 101 ada 8 parsel numarası ile kayıtlı 623,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve üzerindeki banka şubesidir.

Taşınmaz belediye işlem dosyasında incelenen onaylı restorasyon projesine göre parsel üzerinde eski eser tescilli yapı ve ilave yapı olmak üzere 2 adet bina bulunmaktadır. Konu binalardan eski eser tescilli yapı onaylı projesine göre bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı katı ile toplam 6 kattan ibarettir. Proje Banka şubesi olarak projelendirilmiş olup iç hacimler mutfak ve wc hacimleri haricinde isimlendirilmemiştir. Taşınmaz projesine göre; bodrum katı yaklaşık brüt 444m<sup>2</sup>, zemin katı yaklaşık brüt 415m<sup>2</sup>, 1. Katı yaklaşık brüt 328m<sup>2</sup>, 2., 3., 4., ve çatı katları ise 314'er m<sup>2</sup> ile toplam 2443 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 1. Normal katta galeri boşluğu, 2. Normal katta ise yaklaşık 92m<sup>2</sup> teras alanı bulunmaktadır. Taşınmazın restorasyon çalışmaları devam etmekte olup betonarme karkas sistemi ve duvarları tamam durumda, kalan imalatlar ise natamam durumdadır. Ek bina projesine göre; bodrum, zemin, 6 normal kat ile toplam 8 kattan ibarettir. Taşınmazın bütün katları rezerv alanı olarak isimlendirilmiş olup bodrum katı yaklaşık brüt 185m<sup>2</sup>, zemin katı yaklaşık brüt 203m<sup>2</sup>, 1. Katı yaklaşık brüt 213m<sup>2</sup>, 2., 3., 4., 5. ve 6. katları ise 184'er m<sup>2</sup> ile toplam 1521 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 3. Kat ara kat olarak isimlendirilmiştir.

Taşınmazın restorasyon çalışmaları devam etmekte olup kolon, kriş ve döşeme imalatları tamamlanmış, kısmen kat kullanımlarının tabliyesi ve iç mekan bölümlendirmeleri yapılmış durumdadır.

Restorasyon kapsamında bir işlem olup firma tarafından, yükleniciye yapılacak işlemlerin tamamlanma durumunun %45 mertebesinde olduğu öğrenilmiştir.

Eski Eser yapıda bodrum katta kasa daireleri, şef odası, kasa dairesi müşteri kabinleri, depolar, , zemin katta bina girişi, güvenlik bölümü ve banka şubesi düzeninde, 1. normal katta toplantı odası, bireysel bankacılık bölümleri, banka müdürü bölümü ve wc düzeninde, 2. normal katta toplantı odası, dinlenme odası, yazı odası, lounge, sekreteryaya, kitchenette ve wc bölümü düzeninde, 3. normal katta sergi salonu düzeninde, 4. normal katta sergi salonu düzeninde, çatı katında vestiyer, salon, cafe break alanı, servis alanı ve wc düzenindedir.

Ek yapı bodrum katta teknik alanlar, mekanik alanlar ve jeneratör bölümü düzeninde, zemin katta danışma bölümü, vezneler ve giriş holü, 1. normal katta bireysel bankacılık bölümü, müşteri bekleme bölümü ve wc düzeninde, 2. normal katta ofis katı, müşteri bekleme bölümü ve wc düzeninde, 3. normal katta ofis katı, müşteri bekleme bölümü düzeninde, 4. normal katta arşiv bölümü, müşteri bekleme bölümü, müdür makam odası ve wc bölümü düzeninde, 5. normal katta ofis katı, müşteri bekleme alanı düzeninde, 6. normal katı ofis katı, müşteri bekleme alanı düzenindedir.

**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 Kemankeş Mahallesi 101 Ada 8 Parsel nolu Arsası Olan Bina niteliğindeki binadır. Yerinde boş durumdadır.

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

Taşınmaz Restorasyon aşamasında olup mevcut hali ile projesine aykırı imalat tespit edilmemiştir.

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

Taşınmaz Restorasyon aşamasında olup, gerekli belge ve izinler alınmış olup değerleme tarihi itibarıyla 3194 Sayılı Kanun 21.Maddesi kapsamında ruhsat alınmasını gerektirir bir duruma rastlanmamıştır.

# 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 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 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 mevcut hali ile en etkin ve verimli kullanım fonksiyonundadır.

**KDV Konusu:**

29 Mart 2022 tarihli Resmi Gazetede 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı 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 Cumhurbaşkanlığı 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.

Taşınmazla ticari vasıflı olması dikkate alınarak KDV oranı %18olarak 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.

# Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM-7

## 7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

| SWOT ANALİZİ                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Güçlü Yönler                                                                                                                                                                                                                                         | Zayıf Yönler                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Ticari hareketlilik bakımından işlek lokasyonda yer alması,</li><li>Konum ve mimarisi ile İstanbul ilinin prestijli yapılarından birisi olması,</li><li>Geniş deniz ve şehir manzarasına haiz olması</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Natamam olması</li><li>Emlak piyasasındaki belirsizlikler</li></ul>   |
| Fırsatlar                                                                                                                                                                                                                                            | Tehditler                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Binanın Beyoğlu İlçesinin önemli ticaret merkezlerinden Rıhtım Caddesine cepheli olması.</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

Taşınmazın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Ve Gelir Yöntemi Yaklaşımları kullanılmıştır.

### 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.

### Satılık Bina Emsalleri



|        | KONUMU VE ÖZELLİKLERİ                                                                                                                | ALAN    | SATIŞ DEĞERİ   | BİRİM DEĞER  | KONU GAYRİMENKULE GÖRE KONUM DURUMU | İLETİŞİM BİLGİSİ                 |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|--------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| EMSAL1 | Karaköy Tershane Caddesi üzerinde 26-30 yaşındaki 9 katlı 1450 m2 kapalı alanlı taşınmaz 180.000.000TL bedel ile satılıktır.         | 1450 m2 | 180.000.000 TL | 124.138TL/m2 | Daha Kötü                           | EMLAK OFİSİ<br>0 (533) 597 84 74 |
| EMSAL2 | Karaköy Galataport Bölgesinde 9 katlı 2250 m2 kapalı alanlı taşınmaz 350.000.000TL bedel ile satılıktır.                             | 2250 m2 | 350.000.000 TL | 155.556TL/m2 | Daha Kötü                           | EMLAK OFİSİ<br>0 (542) 603 66 01 |
| EMSAL3 | Karaköy Galataport Bölgesinde 6 katlı 818 m2 kapalı alanlı taşınmaz 178.000.000TL bedel ile satılıktır.                              | 818 m2  | 178.000.000 TL | 217.604TL/m2 | Daha Kötü                           | EMLAK OFİSİ<br>0 (530) 777 36 51 |
| EMSAL4 | Karaköy Galataport bölgesinde 30+yaşında 114 m2 arsa alanlı, 8 katlı, 1000 m2 kapalı alanlı bina 136.000.000TL bedel ile satılıktır. | 1000 m2 | 136.000.000 TL | 136.000TL/m2 | Daha Kötü                           | EMLAK OFİSİ<br>0 (553) 979 07 35 |

## SATILIK EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMASI

| Emsal | Birim Değer               | Pazarlık | Konum Şerefiyesi Düzeltmesi | Alan Farkı Düzeltmesi | Taşınmazın Tamamlanması durumunda Yapı kalitesine göre | DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m <sup>2</sup> ) |
|-------|---------------------------|----------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1     | 124.138 TL/m <sup>2</sup> | -10%     | 45%                         | -5%                   | 45%                                                    | 223.155 TL/m <sup>2</sup>              |
| 2     | 155.556 TL/m <sup>2</sup> | -10%     | 45%                         | 0%                    | 45%                                                    | 294.351 TL/m <sup>2</sup>              |
| 3     | 217.604 TL/m <sup>2</sup> | -10%     | 45%                         | -20%                  | 25%                                                    | 283.973 TL/m <sup>2</sup>              |
| 4     | 136.000 TL/m <sup>2</sup> | -10%     | 80%                         | -20%                  | 45%                                                    | 255.571 TL/m <sup>2</sup>              |
|       |                           |          |                             |                       |                                                        |                                        |
|       |                           |          |                             |                       |                                                        | 264.263 TL/m <sup>2</sup>              |
|       |                           |          |                             |                       |                                                        | ~265.000 TL/m <sup>2</sup>             |

**Kiralık Emsaller;**

|        | KONUMU VE ÖZELLİKLERİ                                                                                               | ALAN    | SATIŞ DEĞERİ    | BİRİM DEĞER   | KONU<br>GAYRİMENKULE<br>GÖRE KONUM<br>DURUMU | İLETİŞİM BİLGİSİ                 |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------|---------------|----------------------------------------------|----------------------------------|
| EMSAL1 | Taşınmazla aynı bölgede Necatibey Caddesinde 500 m2 kapalı alanlı bakımsız taşınmaz kiralıktır.                     | 500 m2  | 500.000 TL/Ay   | 1.000TL/m2/Ay | Daha Kötü                                    | Emlak Ofisi<br>0 (530) 707 49 29 |
| EMSAL2 | Taşınmazla aynı bölgede Mumhane Caddesinde 100 m2 taban oturumlu 5 katlı 500 m2 kapalı alanlı taşınmaz kiralıktır.  | 500 m2  | 550.000 TL/Ay   | 1.100TL/m2/Ay | Daha Kötü                                    | EMLAK OFİSİ<br>0 (551) 620 11 10 |
| EMSAL3 | Taşınmazla aynı bölgede ara sokakta yer alan 31+ yaşında olan 7 katlı 1140 m2 kapalı alanlı taşınmaz kiralıktır.    | 1140 m2 | 680.000 TL/Ay   | 596TL/m2/Ay   | Daha Kötü                                    | EMLAK OFİSİ<br>0 (532) 471 61 98 |
| EMSAL4 | Taşınmazla aynı bölgede ara sokakta yer alan yeni restore edilen 6 katlı 1800 m2 kapalı alanlı taşınmaz kiralıktır. | 1800 m2 | 1.000.000 TL/Ay | 556TL/m2/Ay   | Daha Kötü                                    | EMLAK OFİSİ<br>0 (554) 832 87 60 |

**KİRALIK EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMASI**

| Emsal | Birim Değer    | Pazarlık | Konum<br>Şerefiyesi<br>Düzeltilmesi | Alan/Kat<br>sayısı Farkı<br>Düzeltilmesi | Yapı kalitesi /<br>Eksik imalat<br>şerefiyesi | DÜZELTİLMİŞ<br>FİYAT (TL/m²/Ay) |
|-------|----------------|----------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|
| 1     | 1.000 TL/m2/Ay | -15%     | 30%                                 | -20%                                     | 25%                                           | 1.105 TL/m2/Ay                  |
| 2     | 1.100 TL/m2/Ay | -15%     | 30%                                 | -20%                                     | 25%                                           | 1.216 TL/m2/Ay                  |
| 3     | 596 TL/m2/Ay   | -15%     | 80%                                 | -10%                                     | 25%                                           | 1.026 TL/m2/Ay                  |
| 4     | 556 TL/m2/Ay   | -15%     | 80%                                 | -10%                                     | 25%                                           | 957 TL/m2/Ay                    |
|       |                |          |                                     |                                          |                                               | 1.076 TL/m2/Ay                  |

**Emsal Karşılaştırma Yöntemi,**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. 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 Değeri**

|                |                              |                                           |                                                        |
|----------------|------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| BİNA<br>TOPLAM | Alan<br>3.964 m <sup>2</sup> | Birim Değer<br>~265.000 TL/m <sup>2</sup> | Tamamlanması<br>Durumundaki Değer<br>~1.050.000.000 TL |
|----------------|------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|

**Taşınmaz Kira Değeri**

|                                                                                                                                              |                                     |                                                   |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|
|  <b>EMSAL</b><br>Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |                                     |                                                   |                                  |
| BİNA<br><b>TOPLAM</b>                                                                                                                        | <b>Alan</b><br>3.964 m <sup>2</sup> | <b>Birim Değer</b><br>1.076 TL/m <sup>2</sup> /Ay | <b>Değer</b><br>~4.270.000 TL/Ay |
| <i>Taşınmazın kira değeri tamamlanması durumu için belirtilmiş olup natamam durum için kira değeri tespit edilmemiştir</i>                   |                                     |                                                   |                                  |

**Gelir Yaklaşımı**

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu; binalar için amorti süresi beklentilerinin 20-25 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%5 olabileceği kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

|                                                                                                                                                 |                                     |                                                |                 |                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------|
|  <b>EMSAL</b><br>Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |                                     |                                                |                 |                                                        |
| BİNA<br><b>TOPLAM</b>                                                                                                                           | <b>Alan</b><br>3.964 m <sup>2</sup> | <b>Yıllık Kira Değeri</b><br>51.240.000 TL/Yıl | <b>KO</b><br>5% | <b>Değer</b><br>~1.025.000.000 TL<br>~1.025.000.000 TL |

# 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

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar Yaklaşımı ve Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon) kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım/kiralamaya konu olmuş satılık-kiralık vaziyette olan bina, dükkan ve ofis emsal araştırmaları yapılarak değer takdiri yapılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (direk kapitalizasyon) çalışmasına yer verilmiştir. Bu çerçevede; bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı”na bölünür.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Pazar Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Daha fazla kıyaslanabilir veriye ulaşılması dikkate alınarak taşınmazın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi esas alınmıştır.

|                                               | Değer             |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| EMSAL KARŞILAŞTIRMA (Tamamlanmış durumu için) | ~1.050.000.000 TL |
| GELİR YÖNTEMİ (Tamamlanmış durumu için)       | ~1.025.000.000 TL |

Taşınmazın mevcut inşaat eksiklikleri dikkate alınarak natamam durum değeri hesaplamasında, toplam tamamlanması durumundaki değeri üzerinden, Yapı değeri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yayınladığı tebliğ kapsamında taşınmazın tarihi eser tescilli olması dikkate alınarak 5D yapı grubu içerisinde değerlendirilmiş ancak sene içerisindeki maliyet artışları dikkate alınmıştır. Taşınmazın esaslı tadilat gereksinimi olması nedeniyle mevcut yapının maliyet değerinde etkisi olmadığına kanaat edilmiştir. Ayrıca tamamlanması için yapılacak projede yüklenici payı toplam inşaat maliyeti üzerinden %70 olarak ele alınmıştır. Buna göre taşınmazın natamam durum değeri aşağıda sunulmuştur.

|  <b>EMSAL</b><br>Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                         |                      |                            |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                     | Alan                 | Birim Değer                | Tamamlanması Durumundaki Değer |
| BİNA                                                                                                                                                                                                                                                                | 3.964 m <sup>2</sup> | ~265.000 TL/m <sup>2</sup> | ~1.050.000.000 TL              |
| <b>TOPLAM</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |                            |                                |
| <b>TAMAMLANMASI İÇİN GEREKLİ MALİYET TUTARI</b>                                                                                                                                                                                                                     |                      |                            |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                     | Alan                 | Birim Değer                | Değer                          |
| İNŞAAT MALİYETİ                                                                                                                                                                                                                                                     | 3.964 m <sup>2</sup> | 40.000 TL/m <sup>2</sup>   | ~160.000.000 TL                |
| TOPLAM DEĞERDE GELİŞTİRİCİ PAYI                                                                                                                                                                                                                                     |                      | 70%                        | ~112.000.000 TL                |
| <b>TOPLAM</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |                            | <b>~272.000.000 TL</b>         |
| <b>TAŞINMAZIN NATAMAM DEĞERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                    |                      |                            |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                     | Alan                 | Birim Değer                | Değer                          |
| BİNA                                                                                                                                                                                                                                                                | 3.964 m <sup>2</sup> | ~227.144 TL/m <sup>2</sup> | 900.400.000 TL                 |
| <b>YUVARLATILMIŞ DEĞER</b>                                                                                                                                                                                                                                          |                      |                            | <b>~900.000.000 TL</b>         |
| Restorasyon kapsamında bir işlem olup firma tarafından, yükleniciye yapılacak işlemlerin tamamlanma durumunun %45 mertebesinde olduğu öğrenilmiştir. Buna göre natamam değerine tamamlanması durumundaki değerden %55 eksik imalat ve geliştirici payı düşülmüştür. |                      |                            |                                |

## 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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) tebliği 22 Madde D fıkrası kapsamında;

Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Hükümlerine istinaden 12.07.2020 tarih ve 2020/695 nolu proje ve 27.08.2020 tarih ve 2020/02-41 nolu yapı ruhsatı doğrultusunda restorasyon ve tadilat işi devam etmektedir. GYO portföyüne “Proje” olarak dahil dilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

## 9.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında el değiştirmesini kısıtlayıcı 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 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 fıkra da 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 **Proje** 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 bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, gelecek projeksiyonları, yakın çevresi, imar durumları, 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.

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

**NIHAİ PAZAR DEĞERİ**

Natamam Durum için

**900.000.000 TL (KDV Hariç) DOKUZYÜZMİLYON TÜRK LİRASI**

**1.082.000.000 TL (KDV Dahil) BİR MİLYAR SEKSEN MİLYON TÜRK LİRASI**

| Ada/Parsel       | Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)<br>(TL) | Takdir Edilen Değer (KDV Dahil)<br>(TL) |
|------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 101 ada 8 parsel | 900.000.000,00                          | 1.080.000.000,00                        |

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.

Tamamlanması Durumu için

**1.050.000.000 TL (KDV Hariç) BİR MİLYAR ELLİ MİLYON TÜRK LİRASI**

**1.260.000.000 TL (KDV Dahil) BİR MİLYAR İKİYÜZ ALTMIŞ MİLYON TÜRK LİRASI**

| Ada/Parsel       | Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)<br>(TL) | Takdir Edilen Değer (KDV Dahil)<br>(TL) |
|------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 101 ada 8 parsel | 1.050.000.000,00                        | 1.260.000.000,00                        |

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.

**NIHAİ KİRA DEĞERİ**

Tamamlanması Durumu için

**4.270.000 TL/Ay (KDV Hariç) DÖRTMİLYONİKİYÜZYEMİŞBİN TÜRK LİRASI****5.124.000 TL/Ay (KDV Dahil) BEŞMİLYONYÜZYİRMİDÖRTMİLYON TÜRK LİRASI**

| Ada/Parsel       | Takdir Edilen Kira Değeri<br>(KDV Hariç) (TL/Ay) | Takdir Edilen Kira Değeri<br>(KDV Dahil) (TL/Ay) |
|------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 101 ADA 8 PARSEL | <b>4.270.000,00</b>                              | <b>5.124.000,00</b>                              |

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