

ZİRAAT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KEMANKEŞ-101 ADA 8 PARSEL
DEĞERLEME RAPORU
BEYOĞLU/İSTANBUL
ZİRAAT GYO A.Ş.-009

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

Talebiniz doğrultusunda İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 101 ada, 8 parsel numaralı 'ARSASI OLAN BİNA' vasıflı taşınmazın pazar ve kira değerine yönelik **2022-ZİRAAT GYO A.Ş.-009** 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)
27.12.2022	Natamam Nihai Değer 350.000.000 TL (Üçyüzellimilyon TürkLirası) ~18.689.992 USD (Onsekizmilyonaltıyüzseksendokuzbindokuzyüzdoksaniki Amerikan Doları) Tamamlanması Durumundaki Nihai Değer 510.000.000 TL (Beşyüzonmilyon TürkLirası) ~27.233.988 USD (Yirmiyedimilyonikiyüzotuzüçbindokuzyüzdoksansekiz Amerikan Doları)	Natamam Nihai Değer 413.000.000 TL (Dört yüzonüçmilyon TürkLirası) Tamamlanması Durumundaki Nihai Değer 601.800.000 TL (Altıyüzbirmilyonsekizyüzbin TürkLirası)

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ		
Rapor Tarihi	Pazar Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Dahil)*
27.12.2022	Tamamlanması Durumundaki 2.120.000 TL/Ay (İkimilyonyüzyirmibin TürkLirası) ~113.208 USD /Ay (Yüzonüçbinikiyüzsekiz Amerikan Doları)	Tamamlanması Durumundaki 2.501.600TL/Ay (İkimilyonbeşyüzbirbinaltıyüz TürkLirası)

*KDV Oranı %18 olarak ele alınmıştır.

**Değerleme tarihi itibarıyla döviz kuru 18.7266 TL (26.12.2022 efektif satış kuru)

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

Raporun sözleşmede belirtilen 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 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	Bu değerleme raporu, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 101 ada, 8 parsel üzerinde bulunan taşınmazın, piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır *Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı “Ticari amaçlı” olarak kullanılması düşünülmektedir.
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2022
RAPOR TARİHİ	27.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	Natamam Nihai Değer 350.000.000 TL (Üçyüzellimilyon TürkLirası) Tamamlanması Durumundaki Nihai Değer 510.000.000 TL (Beşyüzonmilyon TürkLirası)
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	Natamam Nihai Değer 413.000.000 TL (Dört yüzonüçmilyon TürkLirası) Tamamlanması Durumundaki Nihai Değer 601.800.000 TL (Altı yüzbirmilyonsekizyüzbin TürkLirası)
KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	Tamamlanması Durumundaki 2.120.000 TL/Ay (İkimilyonyüzyirmibin TürkLirası)
KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	Tamamlanması Durumundaki 2.501.600TL/Ay (İkimilyonbeşyüzbirbinaltıyüz TürkLirası)

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER.....	6
2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	9
3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	12
4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ.....	19
5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ	26
6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU	30
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	33
8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	35
9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	41
10. EKLER.....	47

Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM - 1

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

1.1.Talep tarihi:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, 10.10.2022 tarihli sözleşmeye istinaden, belirtilen gayrimenkul için bu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

1.2.Rapor tarih ve Numarası:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda, Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2022-ZİRAAT GYO A.Ş.-009 rapor numarası ile 27.12.2022 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerlendirme raporu için, firmamızın değerlendirme uzmanları 21.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 27.12.2022 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

1.4.Rapor türü:

Mülkiyeti, "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)" adına kayıtlı olan; İstanbul ili, 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 Ali Rıza PALANCI tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilmiştir.

1.6. Dayanak sözleşme:

Ziraat GYO A.Ş. ile Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.10.2022 tarihli sözleşmesine bağlı 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 : Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4, Kadıköy İstanbul

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

1.12. İşin Kapsamı

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

Değerleme Yaklaşımları

BÖLÜM-2

2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı’dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

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 Likiditasyon Değeri

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

Tasfiye Değeri (Zorunlu Likiditasyon Değeri)

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

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

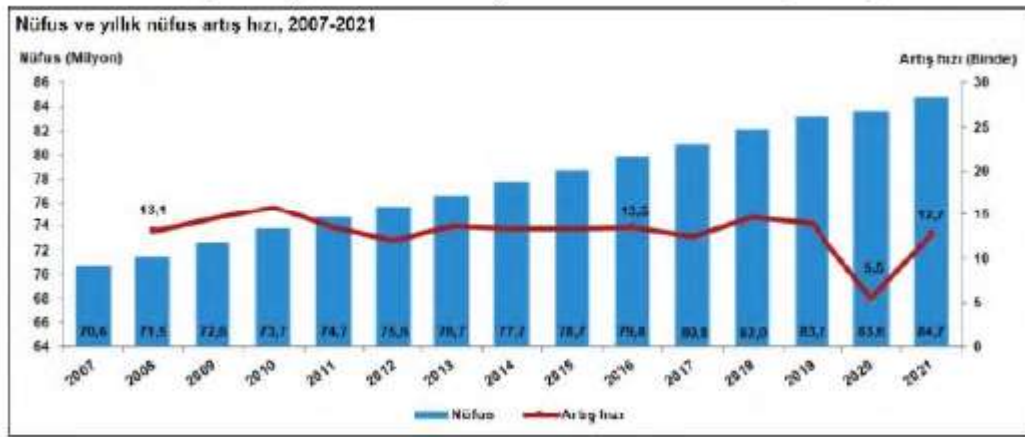
BÖLÜM-3

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

Genel veriler, bulunulan piyasa bölgelerinde mülk değerini etkileyen kamusal, ekonomik, toplumsal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir. Veri araştırması, 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 şatları ve ipuçlarını sağlar.

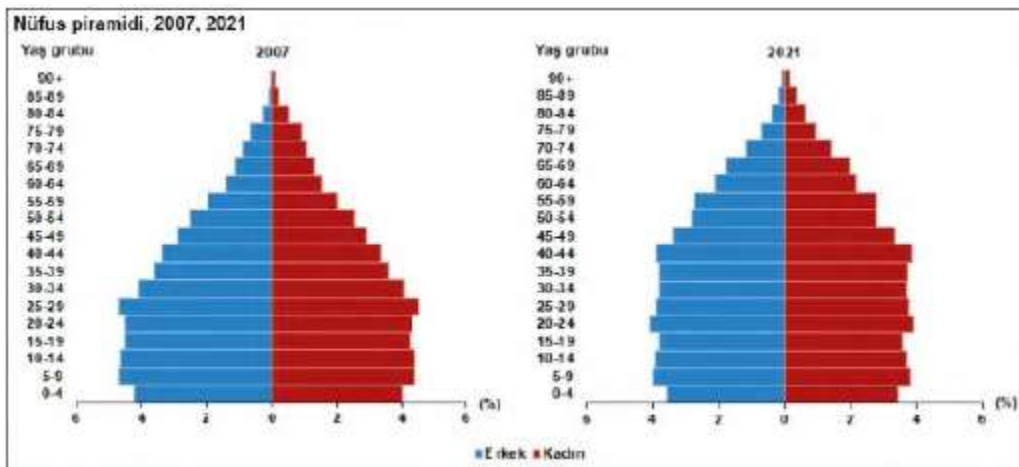
3.1. Demografik Veriler:

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



Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'e yükselmiştir.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi azalarak 15 milyon 840 bin 900 kişiye yükselmiştir. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip ettiği görülmüştür.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul İline Genel Bakış;

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

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

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

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser

arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

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

3.2.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 aldırılmıştır. 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 ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %- 0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son

15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu

COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de

yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH’de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

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

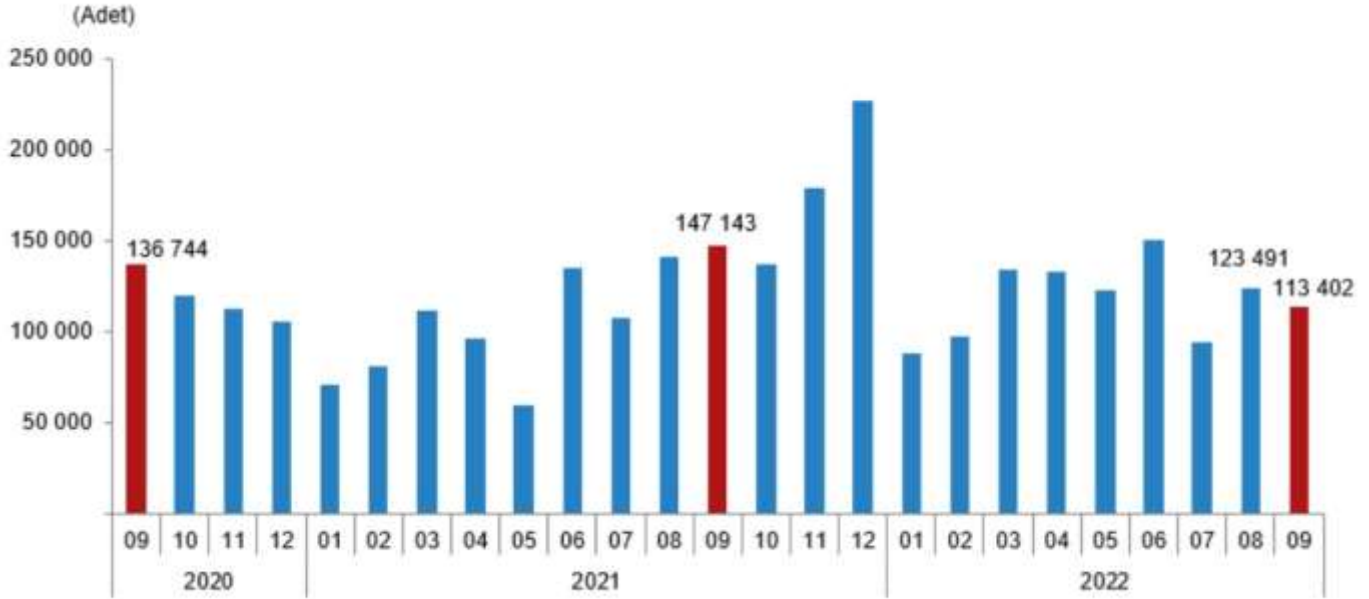
Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde ‘inşaat’, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde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

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

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

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

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

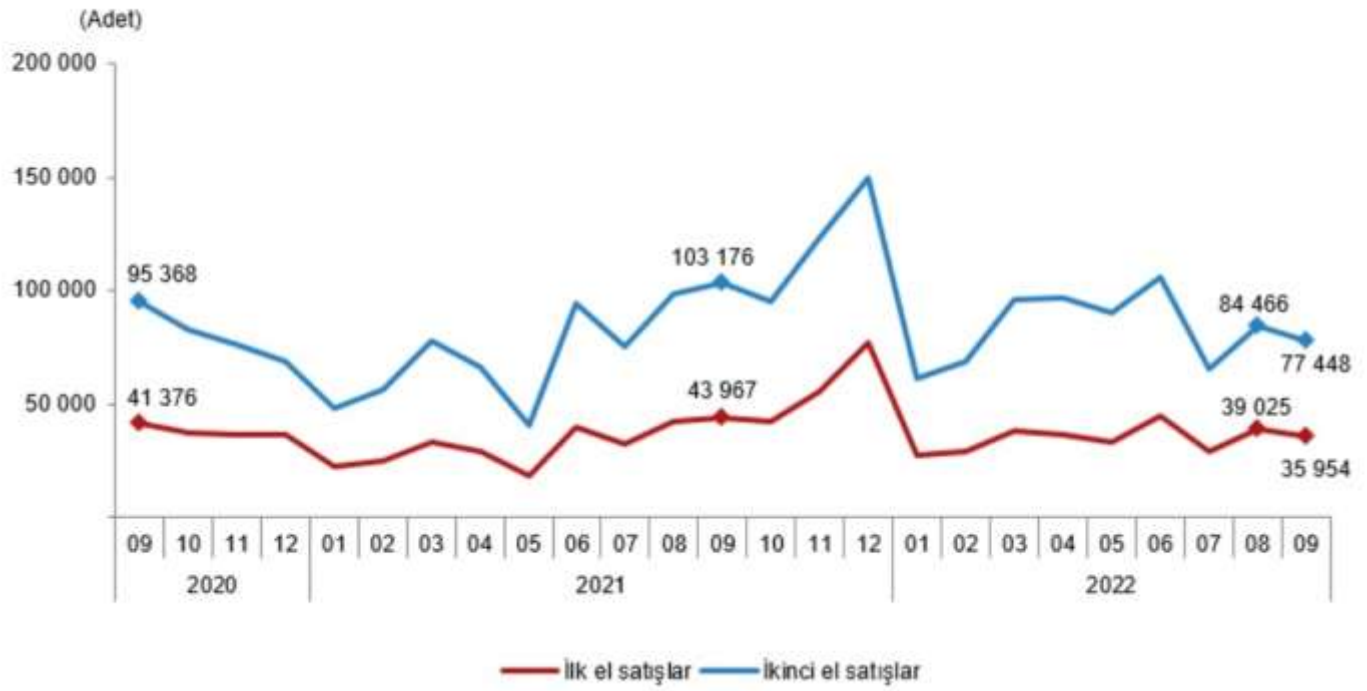
Konut satışı, Eylül 2022**Konut satış sayısı, Eylül 2022**

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

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

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

Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet ve İmar Bilgileri

BÖLÜM-4

4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

İli	İstanbul
İlçesi	Beyoğlu
Mahallesi	Kemankeş
Köyü	-
Sokak	-
Mevki	-
Ada No	101
Parsel No	8
Ana Gayrimenkul Niteliği	ARSASI OLAN BİNA
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	623,50 m ²
Malik / Hissesi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

4.2.Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

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

26.12.2022 tarih, saat 09.52 itibari ile Ziraat Gyo Genel Müdürlüğünden temin edilen TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazın tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: aynı sermaye belirtmesi vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon:Diğer) (T: 14-07-2020,Y: 6948)
- 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: -)
- Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Aynı sermaye taahhüdür vardır) Tarih: -03/06/2020 Sayı: -8683(T: 05-06-2020,Y: 5206)

Şerhler Hanesi:

Şerhler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- M: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 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 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: 26-12-2022-09:52

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	101/8
Taşınmaz Kimlik No:	21260582	AT Yüzölçümü(m2):	623.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEMANKEŞ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/735	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSASI OLAN BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: aynı sermaye belirtmesi vardır) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Beyoğlu - 14-07-2020 09:06 - 6948	-
Beyan	2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Beyoğlu - 11-05-2011 14:14 - 4484	-

1 / 3

Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.18/12/1998 TARİH 3152 SAYI(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		-	-
-------	---	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
528144889	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	623.50	623.50	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 08-07-2020 6678	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	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 SARİ İLE BOYALI KISMININ İÇİNDE KALAN UMUMİ MAHALLERİN VE KEZA 2 PARSELDE YAPILACAK BİNANIN KALORİFER BORUSU	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:21212775) KEMANKEŞ M Mah.si 123 Pafta, 101 Ada, 2 Parsel,Yüzölçümü: 83.00000,Cilt:7, Sayfa: 7 Ana Sayfa	Beyoğlu - 05-06-1972 00:00 - 3666	

2 / 3

	GEÇİRİLMEK İÇİN 2 PARSEL LEHİNE BU PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI.05/06/1972 TARİH 3666 YEV.				
Beyan	Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Aynı sermaye taahhüdür vardır) Tarih: -03/06/2020 Sayı: -8683	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Beyoğlu - 05-06-2020 14:35 - 5206	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7cWL-uSQmd- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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

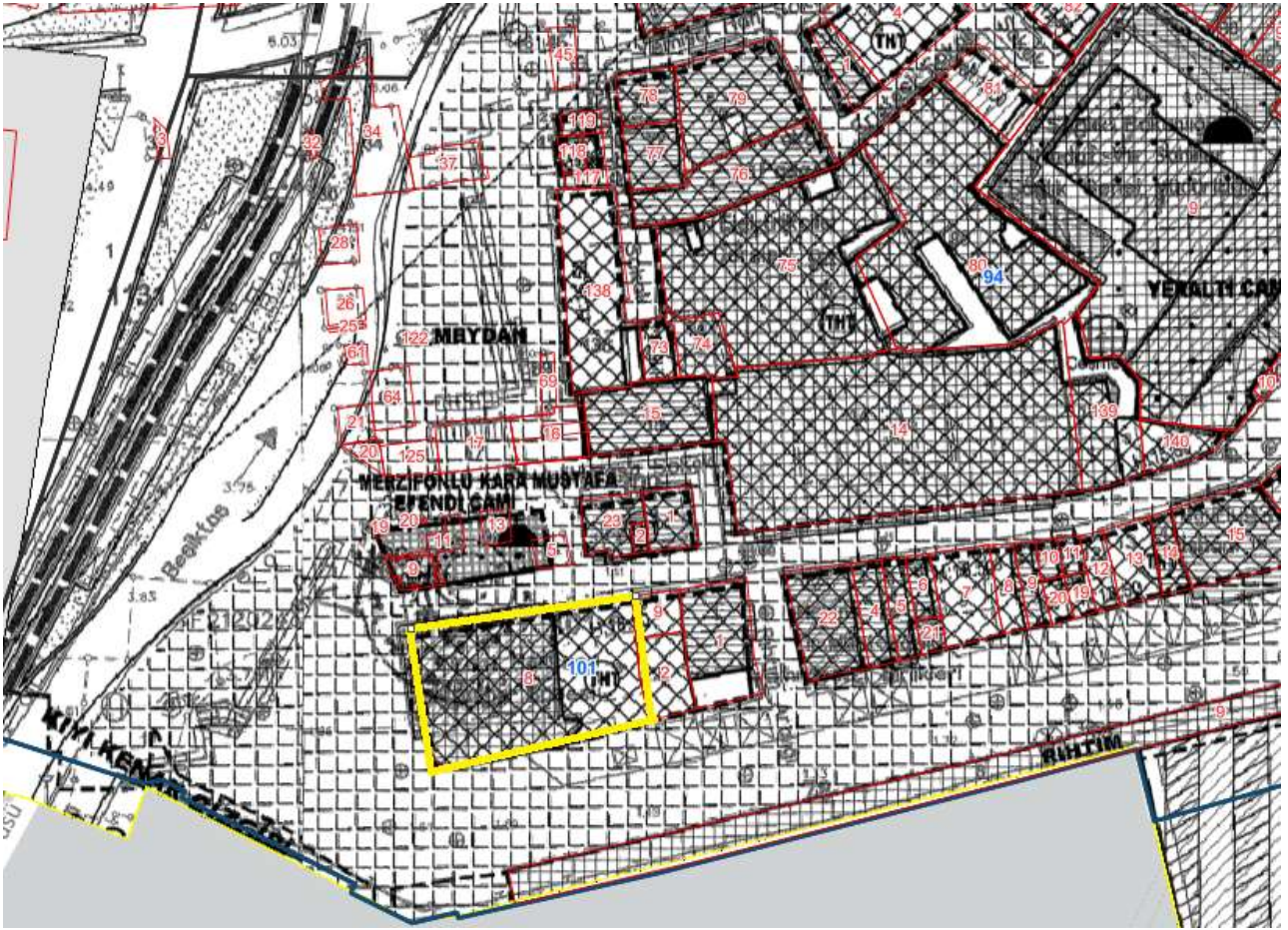
Değerleme konusu ana taşınmazın son üç yıllık döneminde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. 08.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır

4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri:

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

İMAR DURUMU:

ADA/PARSEL	101 ada 8 parsel
PLAN ADI	1/1.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
PLAN ONAY TARİHİ	21.12.2010
LEJANT	Kısmen Eski Eser, kısmen Turizm Hizmet Ticaret (~ 623,50 m ²),
YAPILAŞMA KOŞULLARI	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 inşai faaliyette 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 Meydana 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;

*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 İşi ve Ek Hizmet Binası Tadilat-Onarım İşi 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 m² 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 km²'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Arapcami, Asmalı Mescit, Bedrettin, Bereketzade, Bostan, Bülbül, Camiikebir, Cihangir, Çatma Mescit, Çukur, Emekyemez, Evliya Çelebi, Fetihtepe, Firuzağa, Gümüşsuyu, Hacıahmet, Hacımimi, 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, Sötlüce, 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.

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

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)

<i>Galata Köprüsü</i>	75 m.
<i>Taksim Meydan</i>	1,9 km
<i>İstanbul Çevreyolu</i>	3,74 km
<i>Dolmabahçe Sarayı</i>	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 m² 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 444m², zemin katı yaklaşık brüt 415m², 1. Katı yaklaşık brüt 328m², 2., 3., 4., ve çatı katları ise 314'er m² ile toplam 2443 m² alana sahiptir. 1. Normal katta galeri boşluğu, 2. Normal katta ise yaklaşık 92m² teras alanı bulunmaktadır. Taşınmazın restorasyon çalışmaları devam etmekte olup betonarme karkas sistemi ve duvarları tamam durumunda, 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 185m², zemin katı yaklaşık brüt 203m², 1. Katı yaklaşık brüt 213m², 2., 3., 4., 5. ve 6. katları ise 184'er m² ile toplam 1521 m² alana sahiptir. 3. Kat ara kat olarak isimlendirilmiştir. Taşınmazın restorasyon çalışmaları devam etmekte olup bodrum ve zemin katın kolon, kriş ve döşeme imatları tamamlanmış kalan kısımlar ise natamamdır. Taşınmazın kuzey cephesindeki duvarı halihazırda yıkılmamıştır.

****Restorasyon kapsamı bilinmediği için situasyon tablosu oluşturulamamıştır.** Taşınmazın belediye işlem dosyasında İş fesih tutanağında iş tamamlanma oranının %15 olduğu yeni sözleşme yapılan firmanın ise henüz imalata başlamadığı görülmüştür.

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 değerlendirme tarihi itibarıyla 3194 Sayılı Kanun 21.Maddesi kapsamında ruhsat alınmasını gerektirir bir duruma rastlanmamıştır.

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ve KDV Konusu

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

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

1 Nisan 2022 Tarihinden Önce Yapı Ruhsatı Alınan Konutlar İçin

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

Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimlerinin;

Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde %1,

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

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

KDV'ye tabi olarak belirtilmektedir.

1 Nisan 2022 Tarihinden Sonra Yapı Ruhsatı Almış Konutlar İçin:

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

150 m² veya daha az olması durumunda %8,

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

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

150 m² veya daha az olması durumunda %1,

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

KDV oranı kullanılacağı açıklanmıştır.

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

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

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM-7

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

SWOT ANALİZİ	
Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ticari hareketlilik bakımından işlek lokasyonda yer alması, - Konum ve mimarisi ile İstanbul ilinin prestijli yapılarından birisi olması, - Geniş deniz ve şehir manzarasına haiz olması	- Natamam olması - Emlak piyasasındaki belirsizlikler
Fırsatlar	Tehditler
Binanın Beyoğlu İlçesinin önemli ticaret merkezlerinden Rıhtım Caddesine cepheli olması.	Ekonomide yaşanan negatif dalgalanmaların olumsuz etkileri.

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.

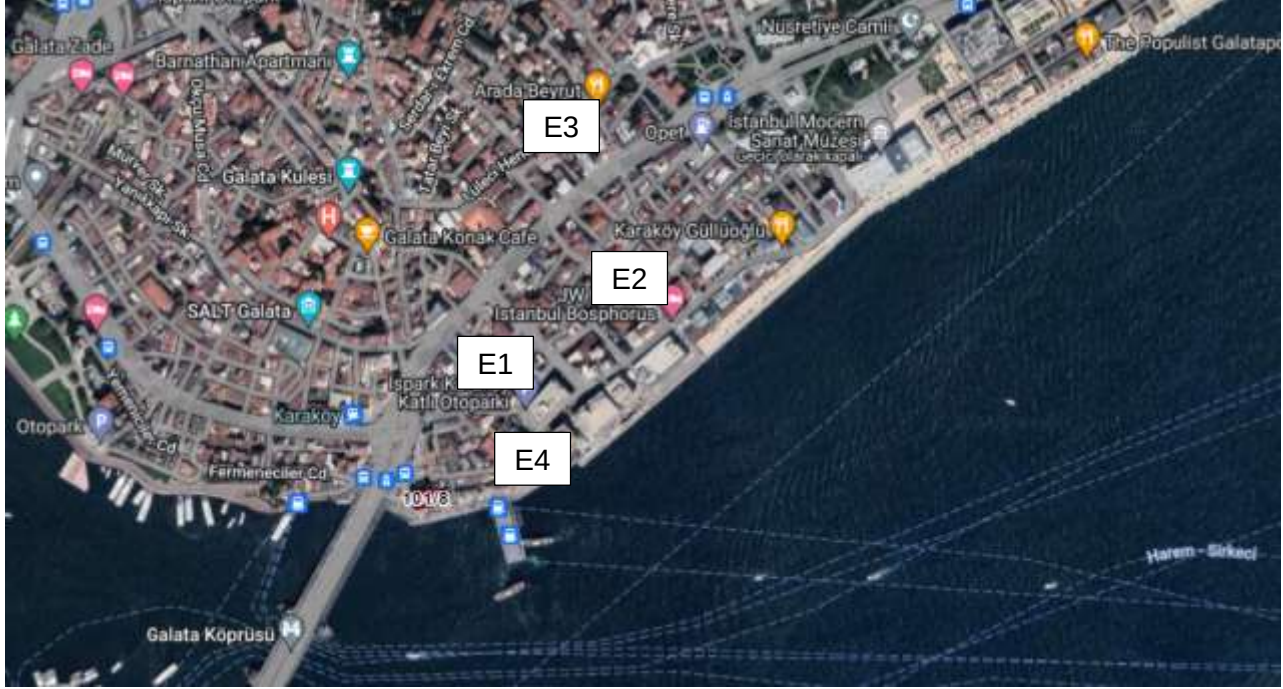
Satılık Bina Emsalleri



EMSAL1	Taşınmazın doğusunda liman kapısı çıkışında Kemankes caddesi üzerinde denize ikinci sırada 3.kattan sonraki katlardan deniz manzarası bulunan 77 Ada 8 Parselde yer alan 285 m2 alanlı arsa üzerinde yer alan 7 katlı ~1850 m2 alanlı tadilat gerektiren taşınmaz 2018 yılı mayıs ayında 25.800.000 TL (Satış tarihi kuru üzerinden 6.050.000 USD - Güncel kur üzerinden 112.500.000 TL ilave olarak % 5 dolar fazı olmak üzere % 25 artırılmıştır. Güncel değer ~140.000.000 TL.) bedelle ÖİB tarafından ihale ile satılmıştır	1850 m2	140.000.000 TL	75.676TL/m2	Daha Kötü	Özelleştirme İdaresi Başkanlığı
EMSAL2	Taşınmazın kuzeybatısında bankalar caddesi üzerinde yer alan tadilat gerektirdiği belirtilen 200 m2 tabanda 6 katlı 1200 m2 alanlı taşınmaz pazarlıklı olarak satılmıştır.	1200 m2	95.000.000 TL	79.167TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (532) 264 78 52
EMSAL3	Taşınmazın kuzeyinde kuzeyden Necati Bey caddesi cepheli güneyden Hoca Tahsin Sokak cepheli 362,50 m2 arsa alanlı 84 Ada 5 Parselde yer alan 2500 m2 alanlı 9 katlı faal olarak kullanılan taşınmaz pazarlıklı olarak satılmıştır.	2500 m2	168.000.000 TL	67.200TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (532) 276 08 33
EMSAL4	Taşınmazın kuzeyinde kuzeyden Necati Bey caddesinde 6 katlı 225 m2 alanlı taşınmaz pazarlıklı olarak satılmıştır.	225 m2	29.000.000 TL	128.889TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (533) 748 19 49

SATILIK EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefiyesi Düzeltmesi	Alan Farkı Düzeltmesi	Taşınmazın Tamamlanması durumunda Yapı kalitesine göre	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m²)
1	75.676 TL/m2	0%	40%	-5%	30%	130.844 TL/m2
2	79.167 TL/m2	-15%	50%	-5%	30%	124.658 TL/m2
3	67.200 TL/m2	-15%	50%	-5%	15%	93.605 TL/m2
4	128.889 TL/m2	-15%	55%	-25%	30%	165.566 TL/m2
						128.668 TL/m2

Kiralık Emsaller;

EMSAL1	Taşınmazla aynı bölgede ara sokakta yer alan yeni inşa edilmiş durumda olan 50 m2 taban oturumlu 300 m2 kapalı alanlı taşınmaz kiralıktır.	300 m2	350.000 TL/Ay	1.167TL/m2/Ay	Daha Kötü	Emlak Ofisi (546) 536 33 18
EMSAL2	Taşınmazla aynı bölgede Necati bey ile Mumhane caddesi arasında 3 katlı 500 m2 alanlı iç mekânı tadilat gerektiren yüksek tavan taşınmaz kiralıktır. Taşınmazın bodrum katı bulunmamaktadır	500 m2	155.000 TL/Ay	310TL/m2/Ay	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (536) 223 10 48
EMSAL3	Taşınmazın kuzeyinde Boğazkesen caddesi üzerinde 3900 m2 alanlı tadilat gereksinimi bulunan taşınmaz kiralıktır.	3900 m2	750.000 TL/Ay	192TL/m2/Ay	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (532) 742 89 43
EMSAL4	Taşınmazın doğusunda iskele çıkışındaki meydana bakan 7 katlı 1200 m2 alanlı yenilenmiş ancak iç mekân tefirışı eksik durumda taşınmaz kiralıktır.	1200 m2	650.000 TL/Ay	542TL/m2/Ay	Aynı	EMLAK OFİSİ 0 (532) 527 39 00

KİRALIK EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefiyesi Düzeltmesi	Alan/Kat sayısı Farkı Düzeltmesi	Yapı kalitesi / Eksik imalat şerefiyesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m ² /Ay)
1	1.167 TL/m ² /Ay	-10%	50%	-50%	0%	788 TL/m ² /Ay
2	310 TL/m ² /Ay	-10%	50%	-25%	30%	408 TL/m ² /Ay
3	192 TL/m ² /Ay	-10%	125%	0%	30%	505 TL/m ² /Ay
4	542 TL/m ² /Ay	-10%	0%	-15%	5%	435 TL/m ² /Ay
						534 TL/m ² /Ay

Emsal Karşılaştırma Yöntemi,

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

Taşınmaz Değeri

			Tamamlanması Durumundaki Değer
BİNA	Alan 3.964 m ²	Birim Değer ~128.650 TL/m ²	~510.000.000 TL
TOPLAM			

Taşınmaz Kira Değeri

			 EMSAL® Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
BİNA	Alan 3.964 m ²	Birim Değer 534 TL/m ² /Ay	Değer ~2.120.000 TL/Ay
TOPLAM			
<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)

				
BİNA	Alan	Kira Değeri	KO	Değer
	3.964 m ² ✓	25.440.000 TL/Yıl	5% ✓	~508.800.000 TL
TOPLAM				~ 508.800.000 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)	~510.000.000 TL
GELİR YÖNTEMİ (Tamamlanmış durumu için)	~508.800.000 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 ve kaba inşaat halinde olması amortisman etkisi olarak dikkate alınmıştır. Ayrıca tamamlanması için yapılacak projede yüklenici payı toplam değer üzerinden %20 olarak ele alınmıştır. Buna göre taşınmazın natamam durum değeri aşağıda sunulmuştur.

	Alan	Birim Değer	Tamamlanması Durumundaki Değer
BİNA	3.964 m ²	~128.650 TL/m ²	~510.000.000 TL
TOPLAM			
TAMAMLANMASI İÇİN GEREKLİ MALİYET TUTARI			
	Alan	Birim Değer	Değer
İNŞAAT MALİYETİ	3.964 m ²	12.150 TL/m ²	~48.200.000 TL
TOPLAM DEĞERDE GELİŞTİRİCİ PAYI		20%	~111.600.000 TL
TOPLAM			~159.800.000 TL
TAŞINMAZIN NATAMAM DEĞERİ			
BİNA	Alan	Birim Değer	Değer
	3.964 m ²	~88.345 TL/m ²	350.200.000 TL
YUVARLATILMIŞ DEĞER			~350.000.000 TL

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

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

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

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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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

Hükümleri doğrultusunda **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

350.000.000 TL (KDV Hariç) ÜÇYÜZELLİMİLYON TÜRK LİRASI

413.000.000 TL (KDV Dahil) DÖRTYÜZONÜÇMİLYON TÜRK LİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
101 ada 8 parsel	350.000.000,00	413.000.000,00
Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında Ticari vasıflı taşınmaz için %18 KDV oranı esas alınmıştır.		

Tamamlanması Durumu için

510.000.000 TL (KDV Hariç) BEŞYÜZONMİLYON TÜRK LİRASI

601.800.000 TL (KDV Dahil) ALTIYÜZBİRMİLYONSEKİZYÜZBİN TÜRK LİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
101 ada 8 parsel	510.000.000,00	601.800.000,00
Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında Ticari vasıflı taşınmaz için %18 KDV oranı esas alınmıştır.		

NIHAİ KİRA DEĞERİ

Tamamlanması Durumu için

Ada/Parsel	Takdir Edilen Kira Değeri (KDV Hariç) (TL/Ay)	Takdir Edilen Kira Değeri (KDV Dahil) (TL/Ay)
101 ADA 8 PARSEL	2.120.000,00	2.501.600,00
Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında işyerleri için %18 KDV oranı esas alınmıştır.		

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

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

UYGUNLUK BEYANI

- Yapılan bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Ali Rıza PALANCI

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 911505

Alper KOZAN

Denetmen

SPK Lisans No: 402319

Gülhan DOĞAN

**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**

SPK Lisans No: 400254