

ZİRAAT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MERKEZ-1946 ADA 15 PARSEL
DEĞERLEME RAPORU
GAZİOSMANPAŞA/İSTANBUL
ZİRAAT GYO A.Ş.-2024-016 – 23.12.2024

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, Gaziosmanpaşa ilçesi, Merkez Mahallesi, 1946 ada, 15 parsel numaralı tapu kayıtlarına göre 4 adet taşınmazın pazar değerine yönelik **2024-ZİRAAT GYO A.Ş.-016** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Parsel üzerindeki yapı yıkılmış olup, yeni yapının inşası tamamlanma aşamasındadır.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	Pazar Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Dahil)
23.12.2024	Nihai Değer 108.250.000 TL (Yüzsekizmilyonikiyüzellibin TürkLirası) 3.073.320 USD (Üçmilyonyetmişüçbinüçyüzirmi Amerikan Doları)	Nihai Değer 129.900.000 TL (Yüzyirmidokuzbindokuzyüzbin Türk Lirası)

*KDV Oranı %20 olarak ele alınmıştır.

** Rapor tarihi itibariyle döviz kuru 35,2225 TL (Efektif satış kuru)

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

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

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

Saygılarımızla,

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

www.emsalgd.com.tr

info@emsalgd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Merkez Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi No:5A Gaziosmanpaşa-İSTANBUL UAVT: 1456642568
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Rapora konu ana gayrimenkul inşası tamamlanma aşamasında binadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Gaziosmanpaşa İlçesi, Merkez Mahallesi, Cumhuriyet Meydanı, No:5, BB: 1, 2, 3 ve 4 (1946 ada, 15 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, Gaziosmanpaşa İlçesi, Merkez Mahallesi, 1946 ada, 15 parselin ve üzerindeki yapının 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 mevcut imar koşulları doğrultusunda “Ticari amaçlı” olarak kullanılması düşünülmektedir.
DEĞERLEME TARİHİ	20.12.2024
RAPOR TARİHİ	23.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	Nihai Toplam Değer 108.250.000 TL (Yüzsekizmilyonikiyüzellibin TürkLirası)
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	Nihai Toplam Değer 129.900.000 TL (Yüzyirmidokuzmilyondokuzyüzbin TürkLirası)

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER.....	6
2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	9
3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	12
4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ.....	18
5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ	28
6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU	32
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	35
8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	37
9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	41
10. EKLER.....	45

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.-016 rapor numarası ile 23.12.2024 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 23.12.2024 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

1.4.Rapor türü:

Mülkiyeti, şirketinize ait olan; İstanbul ili, Gaziosmanpaşa İlçesi, Merkez Mahallesi, 1946 ada 15 parsel numaralı taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmış değerlendirme raporudur. Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.5.Raporu hazırlayanlar:

Bu değerlendirme raporu, Değerleme Uzmanı Umur KURAL 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 getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.9.Müşteri talepleri kapsamı:

"4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri" başlığı altında detaylı olarak açıklanan gayrimenkullerin güncel Pazar 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:

1-Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin; 10.10.2022 tarih 2022-ZİRAAT GYO A.Ş.-004 rapor numarası ile Değerleme Uzmanı Ali RIZA 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.

2-Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin; 22.12.2023 tarih 2023-ZİRAAT GYO A.Ş.-014 rapor numarası ile Değerleme Uzmanı Umur KURAL 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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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

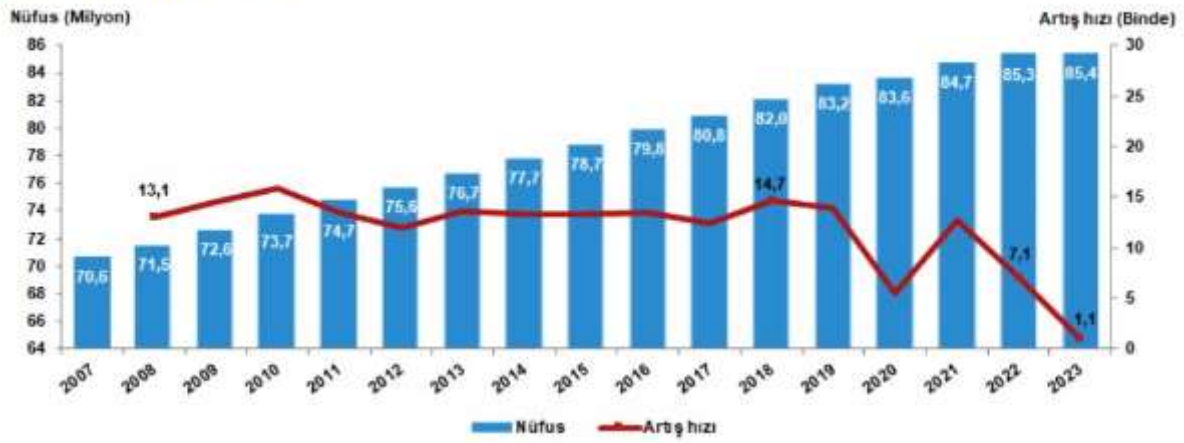
3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

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:

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.

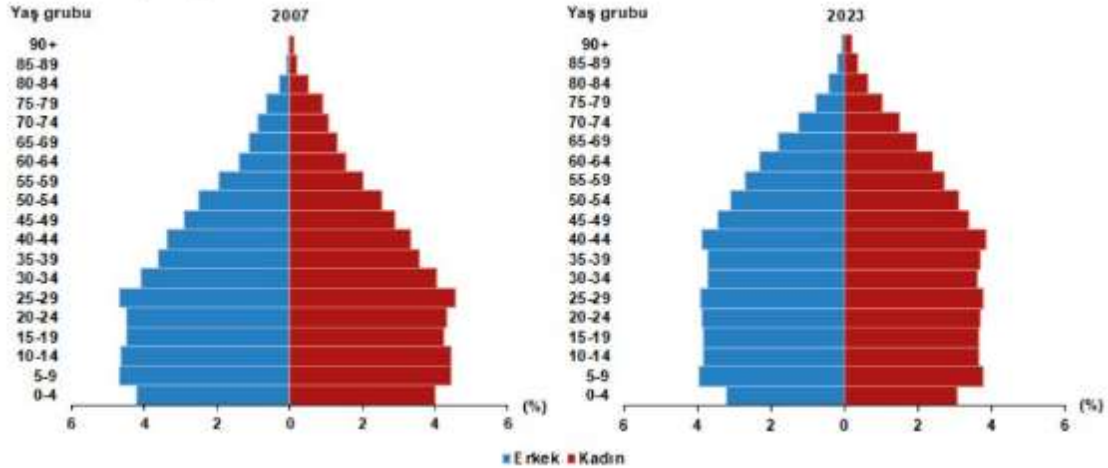
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



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.

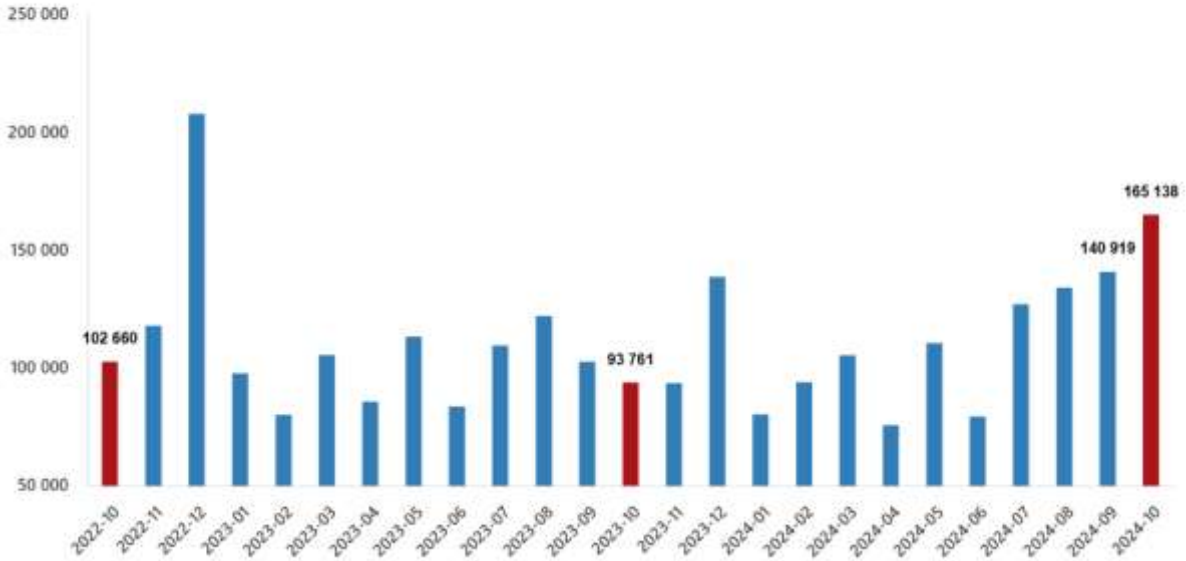
Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	165 138	93 761	76,1	1 112 374	993 835	11,9
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
Satış durumuna göre toplam satış	165 138	93 761	76,1	1 112 374	993 835	11,9
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

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

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

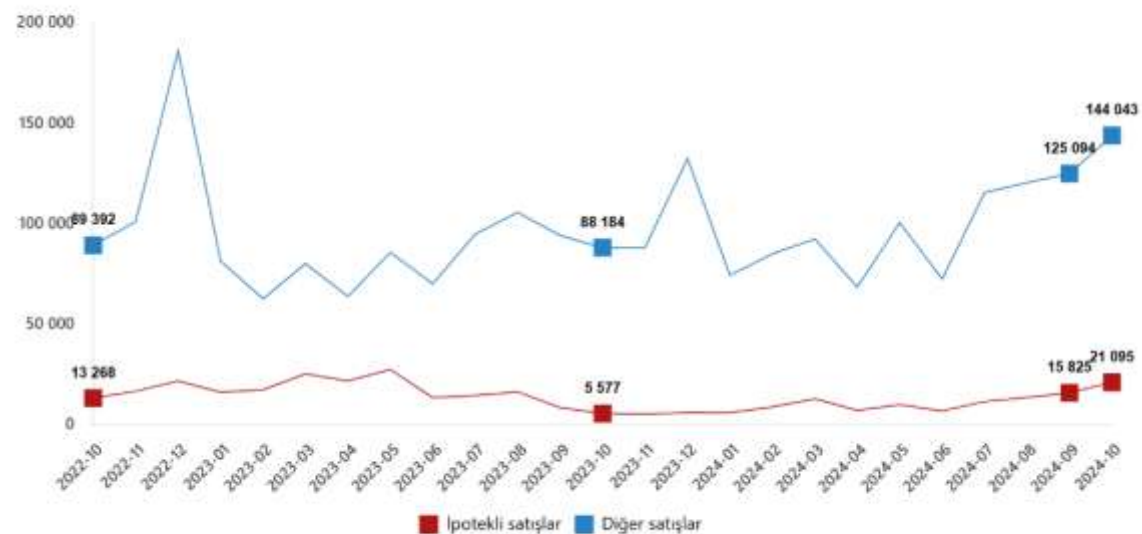
Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7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

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

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

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2024

(Adet)



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	Gaziosmanpaşa
Mahallesi	Merkez
Köyü	-
Sokak	-
Mevki	-
Ada No	1946
Parsel No	15
Ana Gayrimenkul Niteliği	ARSA
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	195,38 m ²
Malik / Hissesi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Bağımsız Bölüm No	1
Bağımsız Bölüm Niteliği	DÜKKAN VE OFİS
Kat	1. BODRUM+ZEMİN+1.NORMAL +2.NORMAL
Arsa Payı	12863/19538
Cilt / Sayfa	122/12041

Bağımsız Bölüm No	2
Bağımsız Bölüm Niteliği	OFİS
Kat	3.NORMAL
Arsa Payı	2145/19538
Cilt / Sayfa	122/12042

Bağımsız Bölüm No	3
Bağımsız Bölüm Niteliği	OFİS
Kat	4.NORMAL
Arsa Payı	2265/19538
Cilt / Sayfa	122/12043

Bağımsız Bölüm No	4
Bağımsız Bölüm Niteliği	OFİS
Kat	5.NORMAL
Arsa Payı	2265/19538
Cilt / Sayfa	122/12044

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. Tapu kayıtları görselleri bir alt sayfaya eklenmiştir.

23.12.2024 itibari ile TKGM Portal Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kayıtlarına göre; 4 adet taşınmazın tapu kayıtlarında müşterek olarak;

Beyanlar Hanesi:

6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Cumhuriyet Meydanı No: 5a(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Gaziosmanpaşa - 13-12-2022 13:33 – 34934 (Eski yapıdan kalan takyidattır.)

Yönetim Planı : 08/02/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Gaziosmanpaşa - 02-04-2024 14:04 - 9123

Şerhler Hanesi:

- Şerhler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Hak ve Mükellefiyetler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Rehinler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazların tapu kayıtlarında, taşınmazların devrine engel bir durumu bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Taşınmazın tapu kayıtlarında riskli yapı takyidatı bulunmaktadır. Ancak mahallinde eksi yapı yıkılmış olup, kat irtifakı kurulmuş ve inşası tamamlanmış yapı bulunmaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-12-2024-14:03

**Kayıt Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	1946/15
Taşınmaz Kimlik No:	132790068	AT Yüzölçümü(m2):	195.38
İl/İlçe:	İSTANBUL/GAZİOSMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN VE OFİS
Kurum Adı:	Gaziosmanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1. BODRUM+ZEMİN+1.NORMAL+2.NORMAL//1
Çilt/Sayfa No:	122/12041	Arsa Pay/Payda:	12863/19538
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gaziosmanpaşa - 02-04-2024 14:04 - 9123	
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gaziosmanpaşa -	

1 / 2

			02-04-2024 14:04 - 9123	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Cumhuriyet Meydanı No: 5a(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Gaziosmanpaşa - 13-12-2022 13:33 - 34934	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
811978964	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifaki Tesisi 02-04-2024 9123	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8i6s-gJI5V5 kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-12-2024-14:03



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	1946/15
Taşınmaz Kimlik No:	132790069	AT Yüzölçümü(m2):	195,38
İl/İlçe:	İSTANBUL/GAZİOSMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Gaziosmanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3. NORMAL//2
Cilt/Sayfa No:	122/12042	Arsa Pay/Payda:	2145/19538
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gaziosmanpaşa - 02-04-2024 14:04 - 9123	
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gaziosmanpaşa - 02-04-2024 14:04 -	

1 / 2

			9123	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Cumhuriyet Meydanı No: 5a(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Gaziosmanpaşa - 13-12-2022 13:33 - 34934	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
811978966	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 02-04-2024 9123	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2Nn8urVxyVE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-12-2024-14:04



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	1946/15
Taşınmaz Kimlik No:	132790070	AT Yüzölçümü(m2):	195,38
İl/ilçe:	İSTANBUL/GAZİOSMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Gaziosmanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4. NORMAL//3
Cilt/Sayfa No:	122/12043	Arsa Pay/Payda:	2265/19538
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gaziosmanpaşa - 02-04-2024 14:04 - 9123	
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gaziosmanpaşa - 02-04-2024 14:04 -	

1 / 2

			9123	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Cumhuriyet Meydanı No: 5a(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Gaziosmanpaşa - 13-12-2022 13:33 - 34934	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
811978968	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 02-04-2024 9123	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IJ2glg8QXWW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-12-2024 14:04



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	1946/15
Taşınmaz Kimlik No:	132790071	AT Yüzölçümü(m2):	195.38
İl/ilçe:	İSTANBUL/GAZİOSMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Gaziosmanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5. NORMAL//4
Gilt/Sayfa No:	122/12044	Arsa Pay/Payda:	2265/19538
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gaziosmanpaşa - 02-04-2024 14:04 - 9123	
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gaziosmanpaşa - 02-04-2024 14:04 -	

1 / 2

Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Cumhuriyet Meydanı No: 5a(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		9123	
			Gaziosmanpaşa - 13-12-2022 13:33 - 34934	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrokare	Toplam Metrokare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
811978970	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesis 02-04-2024 9123	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jDEPpvka6fK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

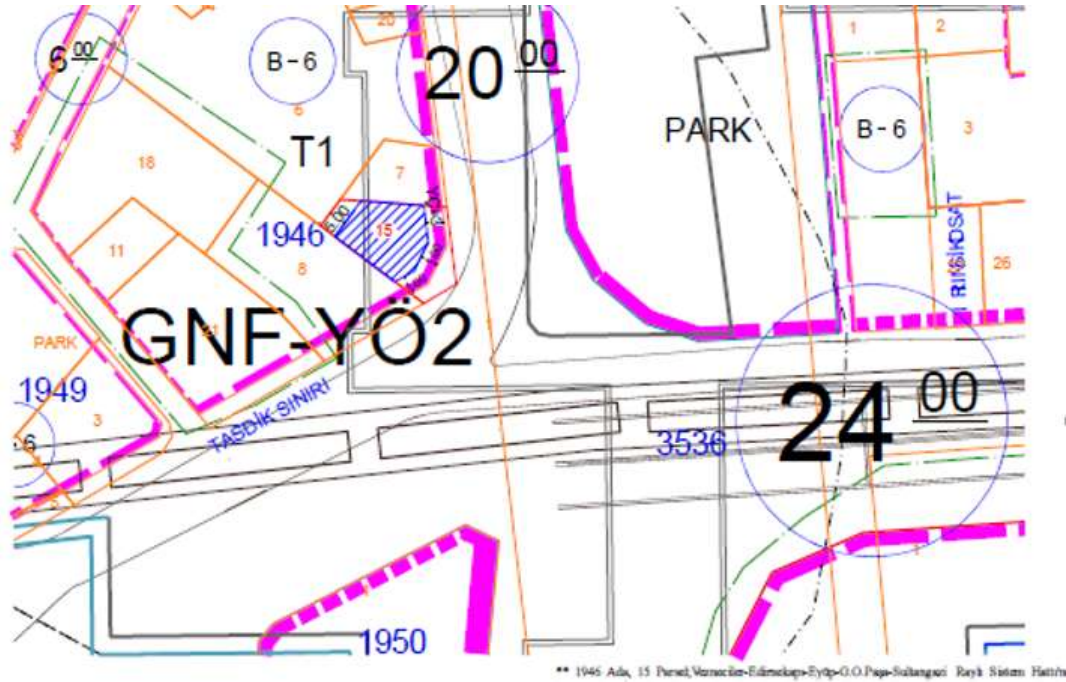
Değerleme konusu taşınmazın 15.02.2023 tarihinde satın alma işlemi ile ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ile tescil edildiği ve 02.04.2024 tarih 9123 yevmiye nolu kat irtifakı tesis işlemi tescil edildiği görülmüştür.

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	1946 ada 15 parsel
PLAN ADI	1/1.000 ölçekli Gaziosmanpaşa Tem Güneyi Uygulama İmar Planı
PLAN ONAY TARİHİ	07.08.2006
LEJANT	Ticaret (T1) Alanı (~ 195,38 m ²),
YAPILAŞMA KOŞULLARI	Konut Alanı • Bitişik nizam • H: 6 kat (18,5m) • - • -



Plan Notları:

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

Gaziosmanpaşa belediyesi imar müdürlüğünde yapılan sorgulamada gayrimenkulün konumlandığı parsel 07.08.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Gaziosmanpaşa Tem güneyi revizyon uygulama imar planına göre; bitişik nizam, Hmax: 18,50 yapılaşma şartları ile Ticaret (T1) alanında kalmaktadır. Parselin terk işlemlerinin yakın zamanda yapıldığı halihazırda herhangi bir terkinin ve kısıtlayıcı koşulunun olmadığı bilgisi şifahen öğrenilmiştir. 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 TKGM portalı üzerinden alınan 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:

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar arşivinde yapılan incelemede;

*23.10.2023 tarih, 159 sayılı değerlendirme konusu taşınmazlara ait mimari proje incelenmiştir. Proje bodrum, zemin, 5 normal kat ve çatı katı olacak şekilde banka için düzenlenmiştir.

*23.10.2023 tarih, 159 no'lu parsel üzerindeki yapıya ait yeni Yapı Ruhsatı belgesi incelenmiştir. Belge 1 adet dükkan ve 3 adet ofis için; yol kotu altı 1, yol kotu üstü 6 kat ve toplam 1216 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.

*23.12.2024 tarih, 113 no'lu parsel üzerindeki yapıya ait Yapı Kullanma İzin belgesi incelenmiştir. Belge 1 adet dükkan ve 3 adet ofis için; yol kotu altı 1, yol kotu üstü 6 kat ve toplam 1216 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar arşivinde yapılan incelemede; taşınmazın 6306 Sayılı yasa kapsamında riskli yapı ilan edilerek bu durumun 13.12.2022 tarihinde tapu kayıtlarında belirtildiği ve parsel üzerindeki yapının yıkıldığı tespit edilmiştir. Yeni yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak inşaatının tamamlandığı ve Yapı Kullanma İzin belgesi düzenlendiği tespit edilmiştir.

Yapı Denetim:

Taşınmazla alakalı yapı denetim faaliyetleri İSKOM Yapı denetim A.Ş. tarafından yapılmış olup, denetim işlemleri tamamlanmış olup taşınmazlar için Yapı kullanma İzin belgesi düzenlenmiştir.

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

Yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak inşaatının tamamlandığı ve Yapı Kullanma İzin belgesi düzenlendiği tespit edilmiştir. Taşınmazın inşası için gerekli tüm evrakları tam ve doğru olarak mevcut durumdadır.

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Taşınmazlar B sınıfı 05.12.2024 tarih Y293409472E20 numaralı Enerji Kimlik Belgesine sahiptir.

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

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

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

Taşınmazın 23.10.2023 tarihli ruhsat eki mimari proje incelenmiştir. Buna göre parsel üzerinde toplam 1216 m2 alanlı 1 bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşan 4B yapı sınıfı yapı inşası tamamlanmıştır.

Projesine göre bodrum, zemin ve 2 normal katın dükkan, 3,4,5 katlarında ofis olmak üzere toplam 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Kat irtifakı kurulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ					
SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALAN (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)
1	1	1. BODRUM KAT	DÜKKANA AİT OFİS	408,18 m ²	548,51 m ²
		ZEMİN KAT	DÜKKAN		
		1. KAT	DÜKKANA AİT OFİS		
		2. KAT	DÜKKANA AİT OFİS		
2	2	3. KAT	OFİS	116,30 m ²	128,07 m ²
3	3	4.KAT	OFİS	121,98 m ²	135,17 m ²
4	4	5.KAT	OFİS	121,98 m ²	135,17 m ²
TOPLAM				768,44 m²	946,92 m²
TOPLAM 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM					

İNŞAAT ALANI HESABI		
NO	BULUNDUĞU KAT	BRÜT ALAN (m ²)
1	1. BODRUM KAT	178,00 m ²
2	ZEMİN KAT	178,00 m ²
3	1. KAT	172,00 m ²
4	2. KAT	172,00 m ²
5	3. KAT	172,00 m ²
6	4.KAT	172,00 m ²
7	5.KAT	172,00 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI		1216,00 m²

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Değerleme konusu taşınmaz olumsuz yönde etkileyen yada sınırlayan bir durum bulunmamaktadır

4.4 Çevre ve Zemin Araştırmaları

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri ve Çevre Bilgileri

BÖLÜM-5

5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Merkez Mahallesi'nde 1946 ada 15 parsel numarası ile kayıtlı 195,38 m² yüzölçümlü "ARSA" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz yaklaşık olarak 41.058349 derece enlem ve 28.913333 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. (UAVT1: 5258918332, UAVT2: 5000585066, UAVT3: 5390147576, UAVT4: 5000118983)

Gaziosmanpaşa, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ilçesidir. Gaziosmanpaşa ilçe alanının sınırları, yönetsel bakımdan kuzeyden Sultangazi, doğu ve güneyden Eyüp, batıdan ise Bayrampaşa ile çevrilidir. 16 mahalleden oluşan Gaziosmanpaşa İlçesi, 11,73 km² alana sahiptir. Bunlar; Bağlarbaşı Mahallesi, Barbaros Hayrettin Paşa Mahallesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, Hürriyet Mahallesi Karadeniz Mahallesi, Karayolları Mahallesi, Karlıtepe Mahallesi, Kazım Karabekir Mahallesi Merkez Mahallesi, Mevlana Mahallesi, Pazariçi Mahallesi, Sarıgöl Mahallesi Şemsipaşa Mahallesi, Yeni Mahalle Mahallesi, Yenidoğan Mahallesi Yıldıztabya Mahallesi. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, konut ağırlıklı yapılaşmanın yanında sanayi ve ticari kullanım amaçlı bir çok lokasyona sahiptir.

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede genellikle ticaret ve konut amaçlı, bitişik nizam apartman ile işyeri vasıflı inşa edilmiş, eski ve yeni yapılaşmalar yer almaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Gaziosmanpaşa Belediyesi, Gaziosmanpaşa Merkez Camii, Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı, Hasan Güreşen Parkı Cumhuriyet Meydanı yer almaktadır.

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

Parsel işlek bir lokasyonda bulunmakta olup köşe konumda yer alması sebebiyle Ticari kabiliyeti yüksek seviyededir.



Bazı Merkezlere Uzaklık (Km)

15 Temmuz Şehitler Köprüsü	9,8 km
O-3 Karayolu	1,9 km
İstanbul Çevreyolu	3,7 km
İstanbul Havalimanı	24 km

5.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri:

1946 ada 15 parselde 195,38 m2 alanlı arsa üzerinde yer alan ana gayrimenkul, bitişik nizam betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, 1 bodrum+zemin+5 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 7 katlıdır. Taşınmazın 1. Bodrum katında 1 numaralı taşınmaza ait ofis, zemin katında 1 nolu dükkan ve bina girişi, 1. Katında 1 numaralı dükkana ait ofis, 2. Katında 1 numaralı dükkana ait ofis diğer her katında 1' er adet daire olmak üzere toplam 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi projesine göre zemin kat seviyesinden Cumhuriyet Meydanı cephesinde (Güney) gözükmektedir. Binanın dış cam giydirmedir. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama kapıdır. Bina girişi, merdiven sahanlıkları ve basamakları seramik kaplıdır. Duvarları plastik boyalıdır. Binada 2 adet asansör bulunmaktadır.

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, Gaziosmanpaşa İlçesi Merkez Mahallesi 1946 Ada 15 Parsel üzerinde toplam 7 kattan oluşan binadır. Değerleme tarihi itibarıyla inşası bitmiş olup, boştur.

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

Taşınmazın 23.10.2023 tarihli ruhsat eki mimari proje incelenmiştir. Buna göre parsel üzerinde toplam 1216 m2 alanlı 1 bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşan 4B yapı sınıfı yapı inşa edilmiştir.

Projesine göre bodrum, zemin ve 2 normal katın dükkan, 3,4,5 katlarında ofis olmak üzere toplam 4 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ					
NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALAN (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)
1	A01	1. BODRUM KAT	DÜKKANA AİT OFİS	408,18 m ²	548,51 m ²
		ZEMİN KAT	DÜKKAN		
		1. KAT	DÜKKANA AİT OFİS		
		2. KAT	DÜKKANA AİT OFİS		
2	A02	3. KAT	OFİS	116,30 m ²	128,07 m ²
3	A03	4.KAT	OFİS	121,98 m ²	135,17 m ²
4	A04	5.KAT	OFİS	121,98 m ²	135,17 m ²
TOPLAM				768,44 m²	946,92 m²
TOPLAM 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM					

İNŞAAT ALANI HESABI		
NO	BULUNDUĞU KAT	BRÜT ALAN (m ²)
1	1. BODRUM KAT	178,00 m ²
2	ZEMİN KAT	178,00 m ²
3	1. KAT	172,00 m ²
4	2. KAT	172,00 m ²
5	3. KAT	172,00 m ²
6	4.KAT	172,00 m ²
7	5.KAT	172,00 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI		1216,00 m ²

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

Yeni inşa edilen yapıya ilişkin 23.10.2023 tarihli yapı ruhsatı düzenlenmiş olup, yapı ruhsatı güncel ve geçerli durumdadır. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekir bir durum bulunmamaktadır. Taşınmaz inşası tamamlanmış ve Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir.

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

KDV Konusu:

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

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

1 Nisan 2022 Tarihinden Önce Yapı Ruhsatı Alınan Konutlar İçin

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

Net alanı 150 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:

Taslak 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 taslak tebliğde de 1/4/2022 tarihinden sonra gerçekleşen arsa teslimlerinin %8 oranında KDV'ne tabi tutulacağı açıklanmıştır.

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

Arsa üzerinde ruhsat alınıp ticari vasıflı bir taşınmazın inşaa edilmiş olması dikkate alınarak KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.

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
- Ticari hareketlilik bakımından işlek lokasyonda yer alması, - Bölge altyapı çalışmalarını tamamlanmış olması, - Binanın köşe konumlu olması.	Mevcut piyasa koşulları
Fırsatlar	Tehditler
Binanın Gaziosmanpaşa İlçesinin önemli meydanlarından Cumhuriyet meydanına cepheli olması, oldukça yakın konumda Bağlarbaşı Caddesinin araç trafiğine kapatılıp ticari hareketliliğin yükseltilmesi.	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 Yöntemi 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.

Dükkan Emsalleri;



	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE KONUM DURUMU	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL1	Taşınmazın batısında Bağlarbaşı Caddesi üzerinde yer alan 126 m2 zemin kattan oluşan taşınmaz pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatının 30.000.000 TL civarında olabileceği düşünülmektedir.	126 m2	32.000.000 TL	253.968TL/m2	Daha Kötü	KW EMLAK 0 (212) 324 93 24
EMSAL2	Taşınmazın batısında Küçükköy Caddesi üzerinde yer alan 100 m2 zemin, 200 m2 bodrum, 100 m2 asma kattan oluşan taşınmaz pazarlıklı olarak satılıktır. Bodrum kat 1/5, asma kat 1/2 oranında indirgenmiştir. (Caddenin yaya yoğunluğu düşük bölgesinde yer almaktadır.) Pazarlıklı fiyatının 28.000.000 TL civarında olabileceği düşünülmektedir.	190 m2	30.000.000 TL	157.895TL/m2	Daha Kötü	MARJİNAL EMLAK 0 (212) 603 57 47
EMSAL3	Taşınmazın batısında Küçükköy Caddesi üzerinde yer alan, Şafak Hastahanesi karşısında, 80 m2 zemin, 80 m2 asma, 50 m2 bodrum kattan oluşan taşınmaz pazarlıklı olarak satılıktır. Asma Kat 1/2, Bodrum kat 1/5 oranında indirgenmiştir.	130 m2	39.500.000 TL	303.846TL/m2	Aynı	REMAX 0 (212) 651 28 18
EMSAL4	Bölge emlakçılarından alınan görüşe göre, yaya yoğunluğunun olduğu bölgede, taşınmazın Bağlarbaşı Caddesi üzerindeki dükkanlar ile benzer şerefide olduğu beyan edilmiş olup, ortalama m2 birim fiyatlarının zemin katlarda 200.000 TL/m2-300.000 TL/m2 fiyat olduğu beyan edilmiştir. Değerleme konusu parsel Gaziosmanpaşa merkezinin en kıymetli konumunda yer almaktadır.	100 m2	25.000.000 TL	250.000TL/m2	Aynı	EMLAK OFİSİ 0 (544) 883 03 11

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefyesi Düzeltilmesi	Yapı kalitesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m²)
1	253.968 TL/m2	-15%	10%	20%	284.952 TL/m2
2	157.895 TL/m2	-10%	65%	20%	281.369 TL/m2
3	303.846 TL/m2	-20%	0%	20%	291.692 TL/m2
4	250.000 TL/m2	-10%	0%	20%	270.000 TL/m2
					282.003 TL/m2

Taşınmazın projesine göre katlardaki satılabilir alan üzerinden taşınmazın piyasa değer analizi aşağıda sunulmuştur. Taşınmazın bodrum katı için mimari proje özellikleri dikkate alınarak 53.500 TL zemin kata 280.250 TL/m² ve üst katlar ise zemin katın 1/3 oranında indirgeme ile 93.417 TL/m² takdir edilmiştir.

KATLARA GÖRE DEĞER ANALİZİ					 EMSAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
		Satılabilir Alan	Birim Değer		Değer	
1 NOLU B.B.	BODRUM	135 m ²	53.500 TL/m ²	✓	~7.200.000 TL	
	ZEMİN	135 m ²	280.250 TL/m ²	✓	~37.850.000 TL	
	1.KAT	150 m ² ✓	93.417 TL/m ²	✓	~14.000.000 TL	
	2.KAT	128 m ² ✓	93.417 TL/m ²	✓	~11.950.000 TL	
	1 NOLU B.B. TOPLAMI			✓	~71.000.000 TL	
2 NOLU B.B.	3.KAT	128 m ² ✓	93.417 TL/m ²	✓	~11.950.000 TL	
3 NOLU B.B.	4.KAT	135 m ² ✓	93.417 TL/m ²	✓	~12.650.000 TL	
4 NOLU B.B.	5.KAT	135 m ² ✓	93.417 TL/m ²	✓	~12.650.000 TL	
TOPLAM	TOPLAM	✓ 946 m²		✓	~108.250.000 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

Taşınmazın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile parsel üzerinde yapılan ve incelenen projesinde yer alan bağımsız bölümlere göre şerefiyelendirilerek değerine ulaşılmıştır.

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

Gaziosmanpaşa Tapu Müdürlüğü arşivi ve Gaziosmanpaşa Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelere göre söz konusu yapıya ilişkin gerekli belgeler mevcut olup inşası tamamlanmış ve Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Yasal gerekleri yerine getirilmiş olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

9.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Cumhuriyet Meydanı No:5a(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) bulunmaktadır. Parsel üzerindeki eski yapı yıkılmış olup, taşınmaza olumsuz etkisi 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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek herhangi bir takyidat 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

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 yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş yapıların **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 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, takdir edilen nihai pazar değerleri aşağıda verilmiştir.

NIHAİ PAZAR DEĞERİ

TOPLAM DEĞER

108.250.000 TL (KDV Hariç) YÜZSEKİZMİLYONİKİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI

129.900.000 TL (KDV Dahil) YÜZYİRMİDOKUZMİLYONDOKUZYÜZBİN TÜRK LİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
1946 ada 15 parsel	108.250.000,00	129.900.000,00
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.		

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

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

UYGUNLUK BEYANI

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

Umur KURAL

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 911369

Alper KOZAN

Denetmen

SPK Lisans No: 402319

Gülhan DOĞAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400254