

**İSTANBUL İLİ, BEYOĞLU İLÇESİ, MÜEYYETZADE MAHALLESİ,
102 ADA 3 PARSEL, 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI
“EKLENTİLERİ OLAN BANKA” NİTELİĞİNDEKİ TAŞINMAZIN
DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş.**

**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA**



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
1.1 DEĞERLEMEKURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER	5
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	5
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4 RAPORUN KAPSAMI	6
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	6
2. RAPOR BİLGİLERİ	6
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	7
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....	9
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ	9
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	9
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	9
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	9
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	10
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	10
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	11
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	11
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	12
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	12
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	12
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	13
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	13
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	13
10.5 YASAL KISITLAMALAR	13
11. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	14
12. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	14
13. SONUÇ GÖRÜŞ	14
14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	14
15. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	15
15.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	15
15.2 SEKTÖREL VERİLER.....	17

15.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	17
16.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	18
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	19
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	19
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	20
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	20
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	20
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	20
15	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	21
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)	21
15.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	21
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	22
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	22
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	22
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	22
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI	41
16	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	43
17	EKSPERİN KANAATİ.....	43
18	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	43
19	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	44
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	45
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	45
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	46

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	04.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2023
DEĞERLEME TARİHİ	13.11.2023
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	14.11.2023 2023-HALK GYO-13
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada 3 parselde konumlu, 1 bağımsız bölüm numaralı, "EKLENTİLERİ OLAN BANKA" niteliğindeki taşınmazın piyasa değeri tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi" 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 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
BİNA ADI	Karaköy Binası
GAYRİMENKUL MALİKİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti Beyoğlu Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir. Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu taşınmaz, 21.12.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, "Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı" lejantında kaldığı, taşınmazın 1.derece Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescilinin yapılmış olduğu ve Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda uygulama yapılabileceği bilgisi şifahen öğrenilmiştir.
TAŞINMAZ ALANI	Bodrum Kat: 500 m ² Zemin Kat: 500 m ² 1. Asma Kat: 460 m ² 2. Asma Kat: 460 m ²
TAŞINMAZ TOPLAM ALANI	1.920 m ²
KİRA DEĞERİ	606.000, TL/Ay
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 14.11.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER	345.000.000-TL (ÜçyüzKırkBeşMilyon-Türk lirası)
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 14.11.2023 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER	414.000.000-TL (DörtYüzOnDörtMilyon-Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	FERİDE AYKEMEZ (SPK Lisans No: 407189)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No: 404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ARSLAN (SPK Lisans No: 402750)

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEMEKURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret Sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / İstanbul

Şirket Amacı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Sermayesi: : 1.645.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada 3 parselde konumlu, 1 bağımsız bölüm numaralı, “EKLENTİLERİ OLAN BANKA” niteliğindeki taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından aşağıdaki rapor hazırlanmıştır.

Raporun Tarihi ve Numarası	: 22.12.2022– OZL-163
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	: Feride AKYEMEZ (Spk Lisans No: 407189) : Uygur ZAİM (SPK Lisans No: 404959)
Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)
Rapor Değeri	: 200.000.000.-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: 14.11.2023 – 2023/HALK GYO/13
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	: Feride AYKEMEZ (Spk Lisans No: 407189) Uygur ZAİM (SPK Lisans No: 404959)
Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Serdar Kadir ARSLAN (SPK Lisans No: 402750)
Değerleme Tarihi	: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 13.11.2023 tarihinde tamamlanmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarihi ve Numarası	:23.01.2023

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:
Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkulün mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek olan olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya önyargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev

alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

İl	İSTANBUL	Mevkii	-
İlçe	BEYOĞLU	Pafta	113
Bucak	-	Ada	102
Mahalle	MÜEYYETZADE	Parsel	3
Sokak	-	Yüzölçümü	583,00 m ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	EKLENTİLERİ OLAN BANKA	Kat / Bağımsız Bölüm No	1
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	ALTINDA BANKASI OLAN KARGİR İŞHANI
<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Müeyyetzade Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, Karaköy Palas Apartmanı, No:4A, Beyoğlu/İstanbul
(UAVT: 2392051526)

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Beyoğlu Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	21.12.2010
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	-
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI	-		
LEJANT	Turizm, Hizmet, Ticaret Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti Beyoğlu Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir. Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu taşınmaz, 21.12.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, "Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı" lejantında kaldığı, taşınmazın 1.derece Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescilinin yapılmış olduğu ve Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda uygulama yapılabileceği bilgisi şifahen öğrenilmiştir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Webtapu proje sisteminde ve Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivindeki dosyasında, 11.07.1974 tarih 4736 sayılı mimari projesi incelenmiştir.
RUHSAT TARİH VE NO	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivindeki dosyası incelenmiş olup dosyasında Yapı Ruhsatı bulunmadığı, ancak Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu'na göre taşınmaza ait 14.07.1971 tarih 3938 sayılı ve 11.07.1972 tarih 4736 sayılı Yapı Ruhsatlarının bulunduğu bilgisi görülmüştür.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivindeki dosyası incelenmiş olup dosyasında, 28.03.1974 tarih 675 sayılı "Karaköy Palas'ın aydınlığının kapatılmasının çelik konstrüksiyonun betonarme karkasa tahvilinin mahallen tetkikinde tamamlanmış olduğu görülerek" yapının kullanılabilmesine dair, Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu'nun bulunduğu görülmüştür.
BAĞIMSIZ BÖLÜM, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?	Değerlemeye konu taşınmazın; kat, kattaki konumu ve alansal olarak mimari projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti Beyoğlu Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivindeki dosyası incelenmiş olup herhangi bir tutanak, encümen kararına rastlanılmamıştır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerinde yer alan yapı "Yapı Denetim Kanunu" öncesi inşa edilmiştir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Konu taşınmaza ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİNE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Konu parsel üzerinde kat mülkiyetine tabi tescilli yapı bulunmaktadır. Mevcuttaki yasal evraklara göre değerlendirilmiştir olup, farklı bir proje değerlemesini kapsamamaktadır.

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

- Beyoğlu Belediyesi'nde incelenen imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kagir/Yığıma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

ISITMA SİSTEMLERİ

<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--

YAPI NİZAMI

<input checked="" type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
---	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input checked="" type="checkbox"/> Dükkan	<input type="checkbox"/> Otel
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	--	-------------------------------

İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input type="checkbox"/> GÜVENLİK
---	--	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
5D	49	8 (Bodrum+Zemin+2 Asma+4 Normal Kat)	5	2

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

- Değerlemeye konu taşınmaz; mevcutta boş durumda olup kullanılmamaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmaz; projesine uygun olarak inşa edilmiş olup herhangi bir aykırılık tespit edilmemiştir.

8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, Kemeraltı Caddesi üzerinde yer alan 102 ada 3 parsel, “Altında Bankası Olan Kargir İş Hamı” niteliğinde olup, 583,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Söz konusu taşınmaz betonarme yapı tarzında ve bitişik nizamda, 1 bodrum + zemin + 2 asma kat + 4 normal kat olmak üzere toplamda 8 kat ve 5 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kat dağılımı; 1.bodrum, zemin ve 2 asma katta 1 adet eklentileri olan banka, normal katlarda ise 1 er adet ofis bulunmaktadır. Bina girişi Kemeraltı Caddesi üzerinden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi taş kaplama, giriş kapısı dökme demir doğrama, pencereleri ahşap doğrama olup binanın giriş holleri, kat holleri ve merdiven basamakları mermer kaplıdır. Binada elektrik, su, doğalgaz, yangın, kapalı devre cctv kamera sistemi, kat kaloriferi ısıtma ve klimalı soğutma tesisatı mevcuttur.

9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu “Eklentileri Olan Banka” niteliğindeki 1 no.lu bağımsız bölüm, binanın bodrum + zemin + 1.asma + 2.asma katında yer almaktadır.

Mimari projesine göre taşınmazın kat dağılımı aşağıdaki gibidir:

- Bodrum katında; müşteri-banka kasa daireleri, arşiv, bekleme yeri, koridor, wc-lavabo, kalorifer dairesi ve kömürlük hacimleri bulunmakta olup brüt 500 m² kullanım alanıdır.
- Zemin katında; han ve banka girişleri, banka holü, banka servisleri ve müdür odası hacimleri bulunmakta olup brüt 500 m² kullanım alanıdır.
- 1.asma katında; 6 oda, galeri boşluğu, 2 wc-lavabo ve 2 servis alanı hacimleri bulunmakta olup brüt 460 m² kullanım alanıdır.
- 2.asma katında ise; toplantı odası, ofis, müdür odası, 7 oda, 1 servis alanı ve wc-lavabo hacimleri bulunmakta olup brüt 460 m² kullanım alanıdır.

Taşınmaz toplamda **1.920 m²** kullanım alanına sahiptir.

- Değerlemeye konu taşınmazın iç mekan özellikleri; bodrum katta zemin döşemesi mermer, duvarlar ise saten boyalıdır. Zemin katta zemin mermer + banka hol alanlarında laminant parke, duvarlar saten boyalı, tavan kartonpiyer + plastik boyalıdır. 1. ve 2. asma katta zemin mermer + laminat parke + ahşap parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavan kartonpiyer + plastik boyalıdır. Pencereler aslına uygun ahşap doğrama, kapılar ahşaptır, Taşınmazda katlar arası sirkülasyonun sağlandığı merdiven basamakları mermer, merdiven korkulukları demir doğram şeklinde olup, içerisinde 1 adet asansör bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazın geçmişte “Halkbank Şubesi” olarak kullanılmış olduğu mevcutta ise boş durumda olduğu görülmüştür.

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet
 Hayır: Mülkiyet durumunda son 3 yılda bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet
 Hayır: Kadastral durumunda son 3 yılda bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet
 Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
İRTİFAK HAKLARI	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: - M: Bu Parsel Aleyhine 2 Parsel Lehine Krokide Sarı Boya İle Boyalı A İşaretli Kısımdaki Merdivenler, Aydınlik Mahalli, Kalorifer Kazanları, Çift Asansör, Elektrik ve Terkos Saatlerinden İbaret Tesisler Üzerinde İrtifak Hakkı. (Tarih: 16.12.1964 Yevmiye: 7403) - M: Bu Parsel Lehine 2 Parsel Aleyhine Krokide Sarı Boya İle Boyalı B İşaretli Kısımdaki Merdivenler, Aydınlik Mahalli, Kalorifer Kazanları, Çift Asansör, Elektrik ve Terkos Saatlerinden İbaret Tesisler Üzerinde İrtifak Hakkı. (Tarih: 16.12.1964 Yevmiye: 7403)
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: - Yönetim Planı: 28.02.1975 - 1.derece Korunması Gereken Taşınmaz Kültür Varlığıdır. Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. (Tarih: 03.03.2022 Yevmiye: 4125)
AÇIKLAMA	13.10.2023 tarih, saat 09:25 itibari ile edinilen tapu kayıt örneğine göre taşınmaza ait takyidat ve mülkiyet bilgileri edinilmiştir. Tarafımıza ibraz edilen tapu örneği ile güncel takbis kaydı arasında farklılık bulunmamaktadır.

10.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.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.” denilmektedir. Taşınmazın tapu kaydında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

11.GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazın proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum yoktur.

12.SONUÇ GÖRÜŞ

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

13.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

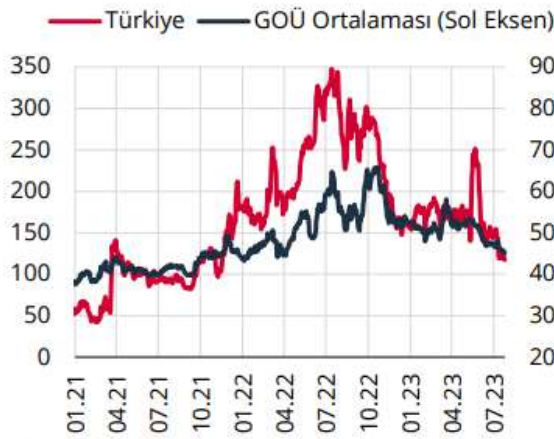
14.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

14.1 TÜRKİYE'YE AİT GENELVERİLERİ

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaştırma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle Mayıs ayında 703 baz puanı yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle Haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puanı düzeyine gerilemiştir.

(Grafik 2.2.1). Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanının belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır (Grafik 2.2.2).

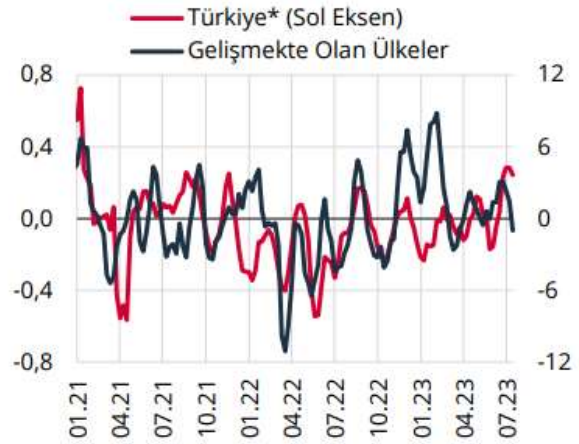
Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



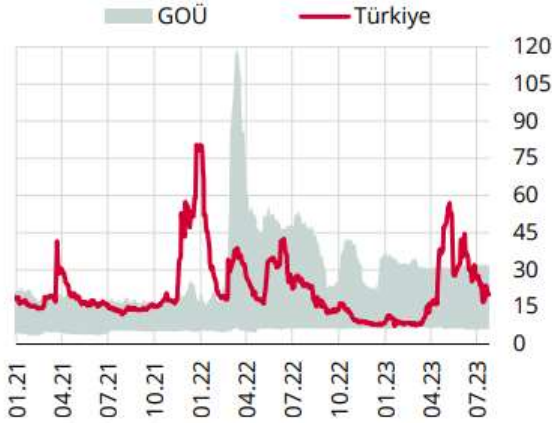
Kaynak: TCMB, IIF.

* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisine repo kalemi dahildir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı Mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak Haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları Mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir (Grafik 2.2.3 ve Grafik 2.2.4).

¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

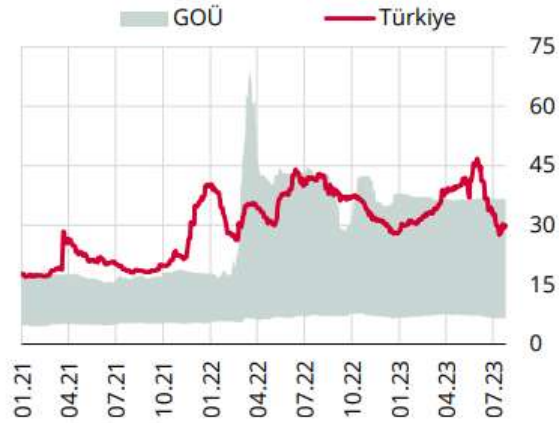
Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)

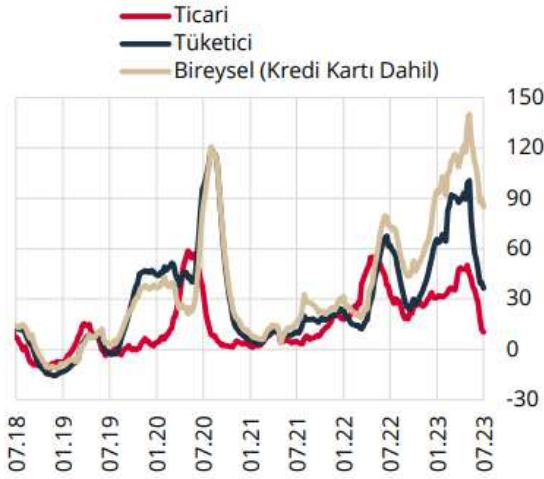


Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

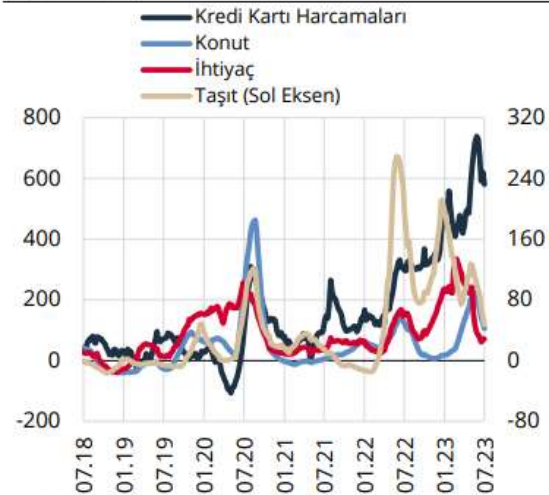
Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyümesi oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir .

Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



Kaynak: TCMB.

14.2 SEKTÖREL VERİLER²

2023 yılının ilk çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 2025 yılı sonunda 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır.

Ankara ise 286 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m² kiralanabilir alan girişi olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğinde ise 1 AVM ve yaklaşık 11 bin m² kiralanabilir alan girişi kaydedilmiştir. Mevcutta 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. İstanbul %37,2 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmakta ve İstanbul'u sırasıyla %11,8 pay ile Ankara takip etmektedir. 2023 yılı birinci çeyreği sonunda bin kişi başına 164,4 m² olarak kaydedilen perakende yoğunluğunun inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 2025 yılı sonunda 173 m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Gelecek arzın %37'si İstanbul'da yer alırken, %17'si Bursa'da ve %12'ser oranla Ankara ve Konya'da yer almaktadır. Pazarda alışveriş merkezi geliştirme faaliyetlerinde hafif bir ivmelenme gözlense de gelecek arz Türkiye'deki perakende harcamaları dinamikleri değerlendirildiğinde kısıtlı kalmaya devam etmektedir..

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 1. Çeyrek Raporu).

14.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. 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.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa Yakası; %35'i de Anadolu Yakası'nda ikamet eder.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın yaklaşık %25'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45, ithalattaki payı ise %50 civarındadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İilde 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 yaklaşık %30'unu oluşturur. Dışalım ve dışsattım 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.

15.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ





13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Müeyyetzade Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, Karaköy Palas, No:4/A adresinde yer almaktadır. (UAVT: 2392051526)

Taşınmaza ulaşım için; Eminönü-Beşiktaş istikametinde Galata Köprüsünden geçilerek Kemeraltı Caddesine bağlanılır ve yaklaşık 200 metre ilerledikten sonra sağ tarafta konumlu taşınmaza ulaşılır. (Koordinatlar: 41.023380 - 28.975461)

13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı	Kırsal
		X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında	
	X			
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş	
	X			
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla	
		X		
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor	
	X			
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla	
			X	
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı		
		X		
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	% 0- %25	% 25-% 50	% 50-% 75	% 75-% 100
				X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	% 0- %25	% 25-% 50	% 50-% 75	% 75-% 100
				X

14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

İstanbul'un merkezi ilçelerinden biri olan Beyoğlu'na ulaşım kolay olup İstanbul'un çoğu ilçesine otobüs, tramvay ve metro seferlerinin bulunması ulaşımda avantaj sağlamaktadır.

Söz konusu tarihi ve eski yapılaşmanın bulunduğu bölgede yapılar genellikle 35-45 yaş aralığında olup, merkez ve cadde bölümlerinde 7-8 katlı tarihi ve ticari nitelikte kullanılan taşınmazlar ile arka sokaklardaki taşınmazların konut olarak kullanıldıkları görülmektedir. Aynı zamanda yeme-içme, konaklama vs. sosyal imkanların da yüksek oranda tercih edildiği bölge özelliğini göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Karaköy İskelesi, Galata Kulesi, Galata Köprüsü, Galataport, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Karaköy Tramvay Duracağı, Taksim Tüneli, vs. bulunmaktadır.

Taşınmazla aynı bölgede yer alan Galata Port projesinin bu sene içerisinde faaliyete başlaması ile bölgedeki ticari hareketlilik ciddi bir şekilde yükselmiş ve özellikle ticari nitelikli gayrimenkullerin değerleri de bu durumdan etkilenmiştir.

14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu, mevcut kullanımı olan "banka" olarak kullanımı, en etkin ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Tercih edilen merkezi bölgede yer alması• Ulaşım imkanlarının iyi olması• Cadde üzerinde yer alması• Kat mülkiyetli olması• Galata Port'un faaliyete geçmesi ile birlikte bölgenin çok daha hareketli duruma gelmesi.	<ul style="list-style-type: none">• Bölgedeki otopark ve trafik sorunu• Taşınmazın boş durumda olması

15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

15.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik 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 değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İskonto Oranının Tespiti: Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı oldukça düşüktür. Taşınmaz kat mülkiyetli bir yapı olup bu sebeple proje değeri takdir edilmemiştir.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1: Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Kemeraltı Caddesi üzerindeki binanın zemin katında konumlu, 400 m2 beyan edilen 350 m2 olduğu düşünülen dükkan, 99.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Remax Hane: 0532 503 94 41

Emsal 2: Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Denizciler Sokağı üzerindeki binanın zemin katında konumlu, 50 m2 alanlı dükkan, 19.500.000.-TL bedelle satılıktır.

Berrak Deniz Gayrimenkul: 0532 507 56 01

Emsal 3: Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Tatar Beyi Sokağı üzerindeki binanın zemin katında konumlu, 70 m2 alanlı dükkan, 13.500.000.-TL bedelle satılıktır.

Mülk Sahibi: 0535 285 84 47

Emsal 4: Satılık Bina

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan ara sokakta konumlu, 5 katlı (bodrum + zemin kat + 3 normal kat) 450 m2 beyan edilen 400 m2 olduğu düşünülen bina, 43.600.000.-TL bedelle satılıktır.

Bgate Ticari Gayrimenkul: 0532 580 90 07

Emsal 5: Satılık Bina

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan Kemankeş Caddesi üzerinde, 276,00m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu, 6 katlı, 2.028 m2 beyan edilen restorasyonu tamamlanmış tarihi bina, 510.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Pamir ve Soyuer Gayrimenkul: 0532 216 75 99

Emsal 6: Satılık Bina

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, Necatibey Caddesi, Serçe Sokak üzerinde konumlu, 5 katlı, 780 m2 beyan edilen, 700 m2 olduğu düşünülen bina, 70.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Remax Reform: 0530 561 84 19

Emsal 7: Satılık Ofis

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerindeki binanın 6.katında konumlu, 300 m2 beyan edilen 280 m2 olduğu düşünülen ofis, 61.000.000-TL bedelle satılıktır.

Remax Cadde: 0537 675 98 16

Emsal 8: Satılık Ofis

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerindeki binanın 5.katında konumlu,163 m2 beyan edilen 150 m2 olduğu düşünülen ofis, 26.000.000-TL bedelle satılıktır.

Perek Emlak: 0538 356 41 71

Emsal 9: Kiralık Ofis

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binanın 2. normal katında konumlu, 600 m2 beyan edilen 500 m2 olduğu düşünülen ofis, 270.000-TL bedelle kiralıktır.

Remax Goal: 0532 679 99 32

Emsal 10: Kiralık Bina

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Necatibey Caddesi üzerinde konumlu, 6 katlı, 380 m2 beyan edilen 360 m2 olduğu düşünülen bina 149.000-TL bedelle kiralıktır.

Remax Cadde: 0533 575 80 51

Emsal 11: Kiralık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 180 m2 kullanım alanına sahip zemin kat dükkan 168.000.-TL bedelle kiralıktır.

Afamy Grup: 0212 534 49 25

Emsal 12: Kiralık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan ancak Galataport arkasındaki ara sokaktaki, 50 m2 kullanım alanına sahip zemin kat dükkan 55.000.-TL bedelle kiralıktır.

Optimum Gayrimenkul: 0532 264 78 52

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık)								
Sıra	Nitelik	Yapı Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	Dükkan	350	99.000.000 ₺	5%	94.050.000 ₺	268.714 ₺	-45%	389.636 ₺
Emsal 2	Dükkan	50	19.500.000 ₺	5%	18.525.000 ₺	370.500 ₺	-45%	537.225 ₺
Emsal 3	Dükkan	70	13.500.000 ₺	5%	12.825.000 ₺	183.214 ₺	-50%	274.821 ₺
ORTALAMA								400.561 ₺
Emsal 4	Bina	400	43.600.000 ₺	10%	39.240.000 ₺	98.100 ₺	-20%	117.720 ₺
Emsal 5	Bina	2028	510.000.000 ₺	5%	484.500.000 ₺	238.905 ₺	-20%	286.686 ₺
Emsal 6	Bina	700	70.000.000 ₺	5%	66.500.000 ₺	95.000 ₺	-20%	114.000 ₺
ORTALAMA								172.802 ₺
Emsal 7	Ofis	280	61.000.000 ₺	25%	45.750.000 ₺	163.393 ₺	30%	114.375 ₺
Emsal 8	Ofis	150	26.000.000 ₺	25%	19.500.000 ₺	130.000 ₺	35%	84.500 ₺
ORTALAMA								99.438 ₺
Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık)								
Sıra	Nitelik	Yapı Alanı	Talep Edilen Kira Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Kira Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 9	Ofis	500	270.000 ₺	45%	148.500 ₺	297,00 ₺	20%	237,60 ₺
ORTALAMA								238 ₺
Emsal 10	Bina	360	149.000 ₺	40%	89.400 ₺	248,33 ₺	-25%	310,42 ₺
ORTALAMA								310 ₺
Emsal 11	Dükkan	180	168.000 ₺	25%	126.000 ₺	700 ₺	5%	665 ₺
Emsal 12	Dükkan	50	55.000 ₺	35%	35.750 ₺	715 ₺	-5%	751 ₺
ORTALAMA								708 ₺

16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmeler neticesinde, Kemeraltı Caddesi üzerinde benzer nitelikte satılık/kiralık emsal bulunmadığı, taşınmazın değerine, yakın bölgedeki satılık/kiralık emsallerinden yararlanılarak şerefiye uygulanmış ve değer tespit edilmiştir.

17 EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazın konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-Uzun”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu konum, cadde ve yola cephe cephesiz olması, buldukları katlar, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

Kat	Alan	Birim Değer (TL/m ²)	DEĞER
1.Bodrum Kat	500m ²	65.000 ₺	32.500.000 ₺
Zemin Kat	500m ²	440.000 ₺	220.000.000 ₺
1.Asma Kat	460m ²	100.000 ₺	46.000.000 ₺
2.Asma Kat	460m ²	100.000 ₺	46.000.000 ₺
GENEL TOPLAM	1920m ²	179.427 ₺	344.500.000 ₺
YAKLAŞIK TOPLAM			345.000.000 ₺

SİGORTAYA ESAS DEĞER		
Toplam Alan	Birim Değer	Sigorta Değeri
1920m ²	16.950 ₺	32.544.000 ₺

GELİR YAKLAŞIMI

Kat	Alan	Birim Değer (TL/m ²)	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	DEĞER
1.Bodrum Kat	500m ²	70 ₺	35.000 ₺	420.000 ₺	2,25%	18.666.667 ₺
Zemin Kat	500m ²	700 ₺	350.000 ₺	4.200.000 ₺	2,25%	186.666.667 ₺
1.Asma Kat	460m ²	240 ₺	110.400 ₺	1.324.800 ₺	2,25%	58.880.000 ₺
2.Asma Kat	460m ²	240 ₺	110.400 ₺	1.324.800 ₺	2,25%	58.880.000 ₺
GENEL TOPLAM	1920m ²	316 ₺	605.800 ₺	7.269.600 ₺	-	323.093.333 ₺
YAKLAŞIK TOPLAM			606.000 ₺	7.270.000 ₺	-	323.000.000 ₺

19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken rapor içerisinde bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkul konum/büyükük/yaş/İNŞAAT kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal

gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltilmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporunda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada 3 Parsel numaralı “Eklentileri Olan Banka” niteliğindeki taşınmazın piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” 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 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile nihai değerlendirme yöntemi olarak “Pazar yaklaşımı” seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değer aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Taşınmazın kira değerinin 606.000.-TL olabileceği bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Toplam Ekspertiz Değeri:

KDV hariç toplam yasal satış değeri: Rakamla; 345.000.000-TL ve Yazıyla;
(ÜçyüzKırkBeşMilyon-Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: Rakamla; 414.000.000-TL ve Yazıyla;
(DörtYüzOnDörtMilyon-Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 12.046.089- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

13.11.2023 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD:28,64

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Feride AYKEMEZ Lisans No: 407189	UYGAR ZAİM SPK Lisans No: 404959	SERDAR KADİR ARSLAN SPK Lisans No: 402750