

**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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	8
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
12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	15
15.2 SEKTÖREL VERİLER.....	17

15.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	18
16.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	20
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	20
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	20
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	20
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	21
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	21
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	22
15	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	23
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	23
15.2	MALİYET YÖNTEMİ	23
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	24
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	24
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	24
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	24
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 YÖNTEMLERİN 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	18.09.2024
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	25.01.2024
DEĞERLEME TARİHİ	30.09.2024
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	04.10.2024 2024-HALK GYO-17
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	840.000, TL/Ay
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 04.10.2024 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER	350.000.000-TL (ÜçyüzelliMilyon-Türk lirası)
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 04.10.2024 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER	420.000.000-TL (DörtüzyirmiMilyon-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 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 6.500.000-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: : 3.680.000.000 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 raporlar hazırlanmıştır.

Raporun Tarihi ve Numarası : 22.12.2022– OZL-165

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Feride AKYEMEZ (Spk Lisans No: 407189)

: Uygur ZALİM (SPK Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Rapor Değeri

: 200.000.000.-TL

Raporun Tarihi ve Numarası

: 14.11.2023– 2023-HALK GYO-13

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Feride AKYEMEZ (Spk Lisans No: 407189)

: Uygur ZALİM (SPK Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Rapor Değeri

: 345.000.000.-TL

Raporun Tarihi ve Numarası

: 25.06.2024 – 2024-HALK GYO-11

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Feride AYKEMEZ (Spk Lisans No: 407189)

: Uygur ZALİM (SPK Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı

: Serdar Kadir ARSLAN (SPK Lisans No: 402750)

Rapor Değeri

: 465.000.000.-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 04.10.2024 – 2024-HALK GYO-17

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Feride AYKEMEZ (Spk Lisans No: 407189)
Uygar ZAIM (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 30.09.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası :25.01.2024

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 değerleme 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 en 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.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda 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 ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız 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.
- Raporda 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
☒ KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ 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 kullanılabileceğine 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 PROJEYE 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 değerlendirme yapılmış 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**

☒ Betonarme karkas	☐ Kagir/Yığma Tuğla	☐ Ahşap	☐ Çelik	☐ Diğer ()
--	--	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

☒ Şehir Suyu	☒ Isıtma sistemi	☒ Asansör	☒ Elektrik	☐ Merkezi sıcak su	☒ Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

ISITMA SİSTEMLERİ

☒ Merkezi kalorifer	☐ Kombi	☐ Klima	☐ Soba	☐ Havalandırma	☐ Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--

YAPI NİZAMI

☒ Bitişik	☐ Ayrık	☐ İkiz	☐ Blok yapı	☐ Site
---	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

☐ Daire	☐ Villa	☐ Yazlık ev	☒ Dükkan	☐ Otel
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	--	-------------------------------

İŞÇİLİK VE MALZEME

☐ Lüks	☐ İyi	☒ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

☐ OTO PARK (genel)	☐ OTO PARK (özel)	☐ SPOR SALONU	☐ HAVUZ	☐ 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 Hanı” 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; Kurum bilgisi dahilinde değerlendirme işlemi dışarıdan yapılmıştır.
- 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	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
İRTİFAK HAKLARI	☒ Evet: - M: Bu Parsel Aleyhine 2 Parsel Lehine Krokide Sarı Boya İle Boyalı A İşaretli Kısımdaki Merdivenler, Aydınlık 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, Aydınlık Mahalli, Kalorifer Kazanları, Çift Asansör, Elektrik ve Terkos Saatlerinden İbaret Tesisler Üzerinde İrtifak Hakkı. (Tarih: 16.12.1964 Yevmiye: 7403)
BEYANLAR	☒ 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	01.10.2024 tarih, saat 10:32 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

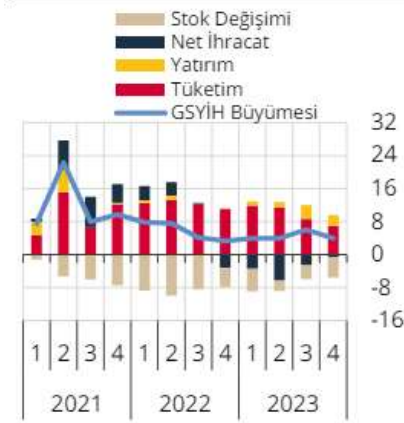
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

14.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

14.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER¹

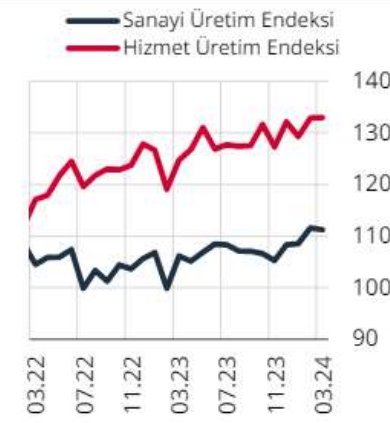
İktisadi faaliyet 2023 yılının ikinci yarısında güçlü seyrini sürdürmüş, iç talepte ise dengelenme gerçekleşmiştir. İktisadi faaliyetteki canlı seyir 2023 yılının son çeyreğinde de devam ederken büyüme bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 4, bir önceki çeyreğe göre ise yüzde 1 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının son çeyreğinde tüketim harcamalarının büyümeye katkısı azalırken, net ihracatın katkısı artmıştır. Yatırım harcamalarının büyümeye katkısı ise 2023 yılının ilk yarısına göre pozitif görünüm arz etmektedir (Grafik II.2.1). 2024 yılının ilk çeyreğinde sanayi ve hizmet üretimi artmıştır (Grafik II.2.2). Öncü göstergeler, iktisadifaaliyetteki canlı seyrin 2024 yılının ilk çeyreğinde de devam ettiğine işaret etmektedir (Grafik II.2.3).

Grafik II.2.1: GSYİH Büyümesi ve Harcama Yönünden Yıllık Büyümeye Katkıları (% Puan)



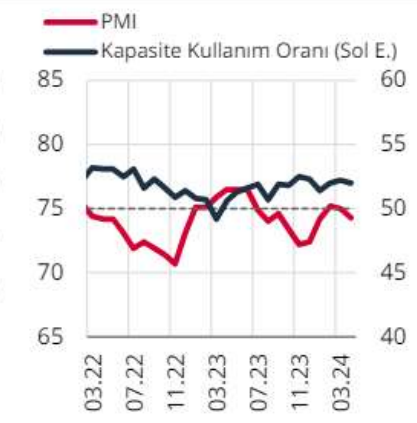
Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 2023Ç4

Grafik II.2.2: Üretim Endeksleri (Endeks, 2021=100)



Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 03.24
Dipnot: Sanayi ve hizmet üretim endeksi mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır.

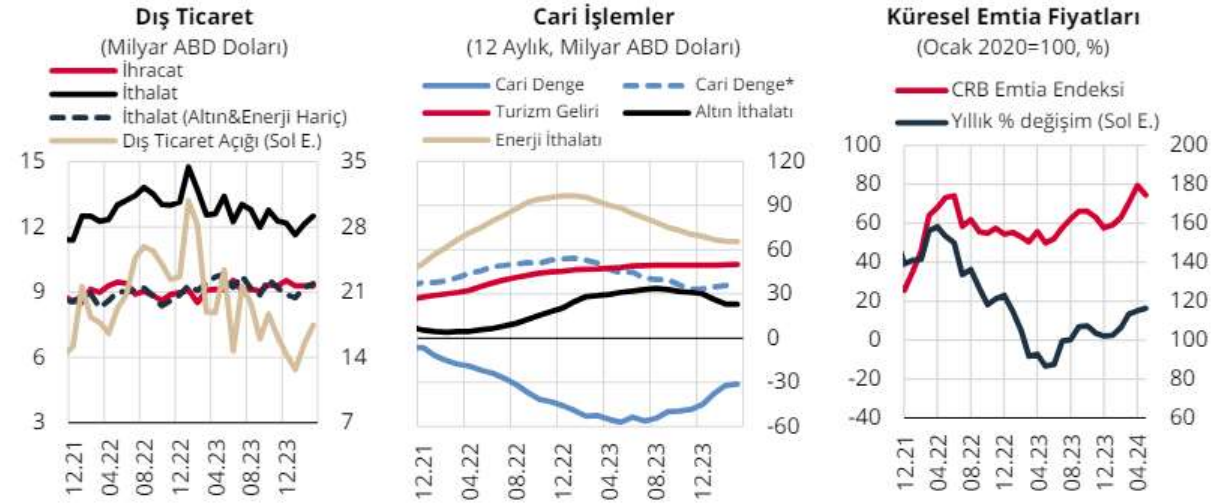
Grafik II.2.3: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler (Oran, Endeks)



Kaynak: TCMB, İSO Son Gözlem: 04.24
Dipnot: İmalat sanayi kapasite kullanım oranı mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır. Kesikli çizgi, İmalat Sanayi Satınalma Yöneticileri Endeksi (PMI) için durağan durumu gösterir.

Dış ticaret açığındaki azalma ve hizmetler dengesindeki olumlu görünüm cari işlemler dengesindeki iyileşmenin devam etmesini sağlamıştır. Dış ticaret açığı, altın hariç ihracat artışı ve ithalattaki gerileme ile birlikte azalmıştır. Enerji ithalatındaki düşüş cari işlemler açığındaki azalışı desteklerken, son aylarda altın ve enerji hariç ithalattaki artış nedeniyle dış ticaret açığı bir miktar artmıştır. Önümüzdeki dönemde jeopolitik gelişmeler, küresel emtia fiyatları ile iç ve dış talepteki seyir, cari işlemler açığı üzerinde etkili olabilecektir (Grafik II.2.4).

¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

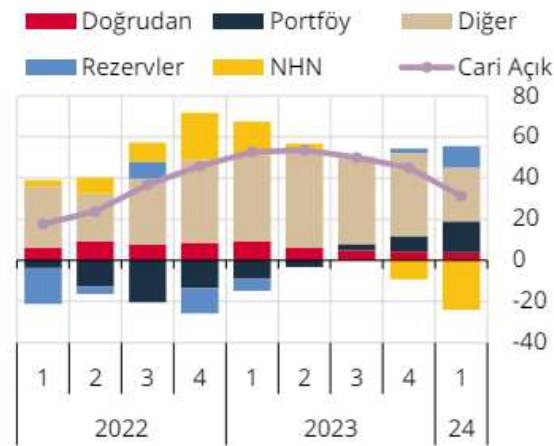
Grafik II.2.4: Cari İşlemler Hesabı Gelişmeleri

Kaynak: TCMB, TÜİK, Ticaret Bakanlığı, Refinitiv

Son Gözlem: 03.24 (Emtia fiyatları 16.05.2024)

Dipnot: Dış ticaret tutarları için genel ticaret sistemi tanımlı ve mevsim/takvim etkisinden arındırılmış aylık ihracat (fob) ve ithalat (cif) verileri kullanılmıştır. (*) işareti, enerji ve altın hariç cari işlemler dengesini göstermektedir. Emtia Endeksi (Refinitiv/CoreCommodity CRB Index), ham petrol, altın, bakır, canlı hayvan, şeker gibi 19 adet emtia vadeli (futures) fiyatlarının aritmetik ortalamasını yansıtmaktadır.

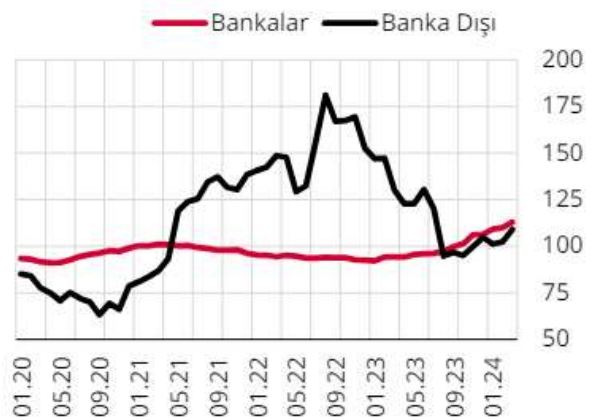
Cari işlemler dengesinin finansmanında uzun vadeli kalemlerin ve portföy akımlarının ağırlığı artarken, net hata noksan kaleminin katkısı azalmaktadır. 2024 yılının ilk çeyreğinde 12 aylık cari açığın finansmanına portföy yatırımları ve rezervlerin katkısı artmıştır (Grafik II.2.5). Bankalar, dış borçlarını yüzde 100'ün üzerinde yenilemeye devam ederken, mart ayı itibarıyla bankaların dış borç yenileme oranı yüzde 113 olarak gerçekleşmiştir. Banka dışı sektörün dış borç çevirme oranı ise 100'ün üzerinde kalmaya devam ederek pozitif görünümünü korumuştur. Özel sektörün sağladığı dış borçlanmanın yıllıklandırılmış cari açığın finansmanına etkisi pozitif olmuştur (Grafik II.2.6).

Grafik II.2.5: Cari Açığın Finansmanı (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)

Kaynak: TCMB

Son Gözlem: 03.24

Dipnot: Portföy yatırımları ile doğrudan ve diğer yatırımlar, net giriş şeklindedir. Rezervde (-) işaret, artışı gösterir.

Grafik II.2.6: Dış Borç Yenileme Oranı (12 aylık, %)

Kaynak: TCMB

Son Gözlem: 03.24

Dipnot: Dış borç çevirme oranları, 12 aylık pencerede kısa ve uzun vadeli toplam dış borçlar üzerinden hesaplanmıştır.

14.2 SEKTÖREL VERİLER²

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Küresel etkisi itibarıyla dikkatle takip edilen Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu kontrol etmeyi başarmıştır. Süreçte istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD’de ki bu durum büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Her ne kadar yılın son çeyreğinde faiz artışları giderek azalsa da başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. Hem içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler hem de küresel bağlamda 2023 yılı rakamları ortalamalar üzerinde gerçekleşecek gibi görünmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘Küresel Farklılıklarda Gezinme’ adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitmiştir.

Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 3 ve 2024’te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini 2023 yılı için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3’ten yüzde 2,9’a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022’deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023’te yüzde 6,9’a ve 2024’te yüzde 5,8’e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025’e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edilmiştir. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin ekonomik toparlanmayı engellediği belirtilen raporda özellikle jeopolitik risklerin (Rusya-Ukrayna savaşı gibi) uzun vadeli sonuçlarının olabileceği ifade edilmiştir.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır.

Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırılımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır.

Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. TCMB Aralık 2023 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 45'e yükseltmiş, yaptığı açıklamada faiz artışının üst sınırına geldiğini ancak gelecek verilere göre sürecin takip edileceğini vurgulamıştır. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır.

2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. Yabancılarla yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2023 yılında bir önceki seneye göre yüzde 48,1 azalarak 35 bin adet satış gerçekleşmiştir. Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır.

TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 – 4. 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. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yaklaşık %30'unu oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

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-Besiktas 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
			X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			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 ulaşımında 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 Durağı, 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
• 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.	• 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 değerlemesi 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 örneklerle 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 değerlemesinde 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 oranı 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 getirinin 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

15.4DİĞER 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, 80.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Remax Hane: 0532 503 94 41

Emsal 2: Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Galataport bölgesinde yer alan, benzer yaya ve araç trafiğine sahip, zemin katta konumlu, 80 m2 alanlı dükkan, 37.000.000.-TL bedelle satılıktır. Söz konusu taşınmazın alanı ufak olduğu için daha yüksek birim değere sahiptir.

Remax Oluşum Gayrimenkul: 0 (542) 425 21 60

Emsal 3: Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Beşiktaş Caddesi üzerinde, 4 katlı, 550 m2 alanlı (2.bodrum: 70m2, 1.bodrum: 160m2, zemin: 160m2, asma kat: 160m2) dükkan, 320.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Mülk Sahibi: 0532 431 37 43

Emsal 4: Satılık Bina

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Meclis-i Mebusan Caddesinde konumlu, 160,00m2 yüzölçümlü arsa üzerinde 7 katlı, 1.120 m2 beyan edilen bina, 289.190.000-TL bedelle satılıktır.

KW Platin Gayrimenkul: 0555 367 33 90

Emsal 5: Satılık Bina

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ve oldukça yoğun bir yaya trafiği olan lokasyonda yer alan, 150 m2 toplam alana 4 katta sahip olan bina 35.000.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın alanının küçük olması birim değerinin yüksek olmasına sebep olmaktadır.

Optimum Gayrimenkul: 0 (532) 264 78 52

Emsal 6: Satılık Bina

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, Bankalar Caddesinde konumlu, 66,00m2 yüzölçümlü arsa üzerinde 6 katlı, 396 m2 beyan edilen, 2.derece tarihi eser bina, 34.000.000-TL bedelle satılıktır.

White Zone Gayrimenkul: 0532 267 52 45

Emsal 7: Satılık Ofis

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan binanın 3.katında konumlu, 75 m2 beyan edilen 65 m2 olduğu düşünülen ofis, 9.500.000-TL bedelle satılıktır.

Optimum Gayrimenkul: 0532 264 78 52

Emsal 8: Satılık Ofis

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Maliye Caddesi üzerindeki binanın 3.katında konumlu, 230 m2 beyan edilen 200 m2 olduğu düşünülen ofis, 50.000.000-TL bedelle satılıktır.

Remax Yıldız: 0553 701 02 10

Emsal 9: Kiralık Ofis

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerindeki binanın 5.katında konumlu, 180 m2 beyan edilen ofis, 99.000-TL bedelle kiralıktır.

Bellereal Gayrimenkul: 0 (532) 575 30 33

Emsal 10: Kiralık Bina

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Necatibey Caddesi üzerinde konumlu, 5 katlı, 130 m2 beyan edilen 120 m2 olduğu düşünülen bina 95.000-TL bedelle kiralıktır.

Coldwell Banker Trio: 0532 243 28 66

Emsal 11: Kiralık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerindeki binanın zemin katında konumlu, 400 m2 beyan edilen (bodrum: 100m2, zemin: 200m2, asma: 100m2) 3 katlı dükkan, 375.000-TL bedelle kiralıktır.

My Proje Gayrimenkul: 0532 715 26 55

Emsal 12: Kiralık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Necatibey Caddesi üzerinde konumlu, 35 m2 kullanım alanına sahip zemin kat dükkan 60.000.-TL bedelle kiralıktır.

Ktg Emlak: 0531 605 31 11

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	80.000.000 ₺	10%	72.000.000 ₺	205.714 ₺	-55%	318.857 ₺
Emsal 2	Dükkan	80	37.000.000 ₺	35%	24.050.000 ₺	300.625 ₺	-60%	481.000 ₺
Emsal 3	Dükkan	550	320.000.000 ₺	30%	224.000.000 ₺	407.273 ₺	35%	264.727 ₺
ORTALAMA								354.861 ₺
Emsal 4	Bina	1120	289.190.000 ₺	15%	245.811.500 ₺	219.475 ₺	-20%	263.369 ₺
Emsal 5	Bina	150	35.000.000 ₺	20%	28.000.000 ₺	186.667 ₺	-5%	196.000 ₺
Emsal 6	Bina	396	34.000.000 ₺	20%	27.200.000 ₺	68.687 ₺	-35%	92.727 ₺
ORTALAMA								184.032 ₺
Emsal 7	Ofis	65	9.500.000 ₺	10%	8.550.000 ₺	131.538 ₺	-15%	151.269 ₺
Emsal 8	Ofis	200	50.000.000 ₺	20%	40.000.000 ₺	200.000 ₺	25%	150.000 ₺
ORTALAMA								150.635 ₺
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	180	99.000 ₺	20%	79.200 ₺	440,00 ₺	30%	308,00 ₺
								308 ₺
Emsal 10	Bina	120	95.000 ₺	40%	57.000 ₺	475,00 ₺	8%	437,00 ₺
ORTALAMA								437 ₺
Emsal 11	Dükkan	400	375.000 ₺	5%	356.250 ₺	891 ₺	15%	757 ₺
Emsal 12	Dükkan	35	60.000 ₺	15%	51.000 ₺	1.457 ₺	10%	1.311 ₺
ORTALAMA								1.034 ₺

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 KANAATİ

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 cepheli-cephesiz olması, bulundukları 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.

PAZAR YAKLAŞIMI

Kat	Alan	Birim Değer (TL/m ²)	DEĞER
1.Bodrum Kat	500m ²	70.000 ₺	35.000.000 ₺
Zemin Kat	500m ²	350.000 ₺	175.000.000 ₺
1.Asma Kat	460m ²	152.000 ₺	69.920.000 ₺
2.Asma Kat	460m ²	152.000 ₺	69.920.000 ₺
GENEL TOPLAM	1920m ²	182.208 ₺	349.840.000 ₺
YAKLAŞIK TOPLAM			350.000.000 ₺

SİGORTAYA ESAS DEĞER		
Toplam Alan	Birim Değer	Sigorta Değeri
1920m ²	26.800 ₺	51.456.000 ₺

GELİR YAKLAŞIMI

Kat	Alan	Birim Değer (TL/m ²)	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	DEĞER
1.Bodrum Kat	500m ²	100 ₺	50.000 ₺	600.000 ₺	2,90%	20.689.655 ₺
Zemin Kat	500m ²	1.000 ₺	500.000 ₺	6.000.000 ₺	2,90%	206.896.552 ₺
1.Asma Kat	460m ²	315 ₺	144.900 ₺	1.738.800 ₺	2,90%	59.958.621 ₺
2.Asma Kat	460m ²	315 ₺	144.900 ₺	1.738.800 ₺	2,90%	59.958.621 ₺
GENEL TOPLAM	1920m ²	437 ₺	839.800 ₺	10.077.600 ₺	-	347.503.448 ₺
YAKLAŞIK TOPLAM			840.000 ₺	10.078.000 ₺	-	348.000.000 ₺

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 değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/inşaat 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 değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir.

Düzeltilme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltilmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltilme 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 düzeltilme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltilme 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 mevkide 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.

Değerleme konusu taşınmazın ana taşınmaz içerisinde bir bağımsız bölüm olması, çok uzun süredir boş kalması sebebi ile bölgede olumsuz reklamasyonu olması, yapılan görüşmelerde olası talep kabiliyetinin çok düşük olacağı kanaati oluşması, nitelikli gayrimenkullerin son aylarda yaşadığı talep sıkıntısı da değerlendirme aşamasında göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmazın kira değerinin 840.000.-TL olabileceği bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Toplam Ekspertiz Değeri:

KDV hariç toplam yasal satış değeri: Rakamla; 350.000.000-TL ve Yazıyla; (ÜçyüzelliMilyon-Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: Rakamla; 420.000.000-TL ve Yazıyla; (DörtüzyirmiMilyon-Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 10.224.948- 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.

03.10.2024 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 34.23

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