

**İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ, SİNANPAŞA MAHALLESİ,
291 ADA 93 PARSEL NUMARALI 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	6
1.1 DEĞERLEMEKURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	6
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
1.4 RAPORUN KAPSAMI.....	7
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	8
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	8
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	10
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ	10
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	10
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	10
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	11
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	11
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	12
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	12
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	13
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	14
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	14
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	14
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.5 YASAL KISITLAMALAR.....	14
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	15
13. SONUÇ GÖRÜŞ	15
14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	15
15. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	16
12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	16
15.2 SEKTÖREL VERİLER2	18
15.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	18
16. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	19
13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	19
13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU	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	21
15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	22
15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	22
15.2 MALİYET YÖNTEMİ	22
15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	23
15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	23
15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	23
15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	23
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.....	45
20 DEĞERLEME VE SONUÇ.....	45
20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	45
20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	45
EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	04.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2023
DEĞERLEME TARİHİ	21.11.2023
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	24.11.2023 2023-HALK GYO-17
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 numaralı “KARGİR İŞHANI” 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	Beşiktaş Binası
GAYRİMENKUL MALİKİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
PARSEL ALANI	267,53 m ²
TAŞINMAZ NİTELİK	Kargir İşhanı
KAT SAYISI	Bodrum Kat Zemin Kat Asma Kat 3 adet Normal Kat
TOPLAM ALAN	1.221 m ²
KİRA DEĞERİ	432.000.-TL
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti Beşiktaş Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir. Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın konumlu olduğu parsel; Beşiktaş Köyiçi Kentsel Sit Alanı içerisinde ve 13.09.2013 onay tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında, THK1 (Ticaret+Hizmet+Kültür Alanları) lejantında yer almakta olup, 4 kat (12.50 m) yapılaşma şartına sahip iken 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, Büyükşehir Belediyesinde onay aşamasında olduğu bu nedenle de 1/1000 ölçekli plan onaylandığında imar durumunun netlik kazanacağı bilgisi öğrenilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 24.11.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER	140.200.000.-TL (Yüzkırkmilyonikiyüzbin-Türk lirası)
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 24.11.2023 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER	168.240.000.-TL (Yüzaltmışsekizmilyonikiyüzkırkbin-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 : 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. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır. Şubat 2013 tarihinde halk arz olan Şirketimiz, Borsa İstanbul'da "HLGYO" kodu ile işlem görmektedir.

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, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 parsel numaralı "KARGİR İŞHANI" 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 rapor hazırlanmıştır.

Raporun Tarihi ve Numarası : 07.12.2022 – 2022/OZL/169

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Feride AYKEMEZ (Spk Lisans No: 407189)
Uygar ZAİM (SPK Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ARSLAN (SPK Lisans No: 402750)

Rapor Değeri : 82.000.000-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 24.11.2023 – 2023/HALK GYO-17

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Feride AYKEMEZ (Spk Lisans No: 407189)
Uygar 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 21.11.2023 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 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.

- 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 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.

- 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 TAPUBİLGİLERİ

İl	İSTANBUL	Mevkii	-
İlçe	BEŞİKTAŞ	Pafta	15
Bucak	-	Ada	291
Mahalle	SİNANPAŞA	Parsel	93
Sokak	-	Yüzölçümü	267,53 m ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	-	Blok ve Bağımsız Bölüm No	-
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	KARGİR İŞHANI
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Sinanpaşa Mahallesi, Orta Bahçe Caddesi, Halkbank Beşiktaş Şubesi, No: 6 Beşiktaş/İstanbul

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/5.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Beşiktaş Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	13.09.2013
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	12,50
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI	Bitişik		
LEJANT	THK1-Ticaret, Hizmet, Kültür Alanları	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın konumlu olduğu parsel; Beşiktaş Köyiçi Kentsel Sit Alanı içerisinde ve 13.09.2013 onay tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında, THK1 (Ticaret+Hizmet+Kültür Alanları) lejantında yer almakta olup, 4 kat (12.50 m) yapılaşma şartına sahip iken 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, Büyükşehir Belediyesinde onay aşamasında olduğu bu nedenle de 1/1000 ölçekli plan onaylandığında imar durumunun netlik kazanacağı bilgisi öğrenilmiştir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde, 16.02.1982 tarih, 981/6788 sayılı Mimari Projesi ve 10.11.1983 tarih 983/6017 sayılı Tadilat Projesi incelenmiştir.
RUHSAT TARİH VE NO	Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde, Yapı Ruhsatı bulunmamaktadır. Yapı kullanım izin belgesi üzerinde 24.11.1983 tarih 83-1/18 sayılı “Yapı Ruhsatı” olduğu belirtilmiştir.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde, 03.07.1985 tarih, 85/2975 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Yol kotu altı: 1 kat, yol kotu üstü: 5 kat olmak üzere toplam 6 kat için düzenlenmiştir.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Konu taşınmaz onaylı projesine uygun olarak inşa edilmiş olup, iç mekanda kullanıma özel değişikliklerin yapıldığı görülmüştür.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?	Konu taşınmaz müstakil yapı olup kat irtifakı bulunmamaktadır. Kat irtifakının kurulu olmaması nedeniyle de Web Tapu sisteminde mimari projesi mevcut değildir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti Beşiktaş Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Beşiktaş Belediyesi Arşivi’nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım 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 mülke ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRİLİ 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	-

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

Beşiktaş 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"/> Kargir/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 checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

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
3/b	38	1 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat (6 Kat)	-	2. Derece

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Konu taşınmaza ‘‘KARGİR İŞHANI’’ olarak cins tashihi yapılmış olup mahalde ve projesinde kullanım amacı banka şubesidir.

Konu taşınmaz onaylı projesine uygun olarak inşa edilmiş olup, iç mekanda kullanıma özel değişikliklerin yapıldığı görülmüştür. Bu değişiklikler ise ‘Ana Gayrimenkulün Özellikleri’ kısmında belirtilmiştir.

8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 267,53 m2 alanlı, 291 ada 93 parsel üzerinde yer almakta olup, 1 bodrum, zemin, asma, 3 normal kat olmak üzere, 3/B yapı grubunda, betonarme yapı tarzında, bitişik nizamda 6 kattan oluşmaktadır.

Mimari projesine göre binanın;

- Bodrum katında; hol, kalorifer dairesi, kömürlük, kiralık kasa, şube kasası, sığınak ve arşiv hacimleri bulunmakta olup brüt 250 m2 kullanım alanıdır.
- Zemin katında; giriş holü, servis ve müdür odası hacimleri bulunmakta olup brüt 250 m2 kullanım alanıdır.
- Asma katında; servis, wc ve teras hacimleri bulunmakta olup brüt 154 m2 kullanım alanıdır.
- 1.2.3.normal katlarında; servis ve wc-lavabo hacimleri bulunmakta olup brüt 189'ar m2 kullanım alanıdır.

Değerlemeye konu taşınmaz, mahalde yapılan incelemelere ve projesine göre toplam 1221 m2 kullanım alanına sahiptir.

Mevcutta yapılan incelemelere göre binanın;

- Bodrum katında, iç mekan duvarları kaldırılarak tek hacim arşiv olarak kullanıldığı,
- Zemin katında, müşteri ve servis holü, vezne, 1 ofis, şube ve kiralık kasa bölümleri bulunmakta olup banka şubesi olarak kullanıldığı, bina girişinin projesine aykırı olarak kaydırılarak orta taraftan giriş sağlandığı ve asma kat ile 1.normal kata ulaşım için ayrı olarak betonarme merdiven yapıldığı,
- Asma katında, servis, wc, mutfak ve teras hacimleri bulunmakta olup, 1.normal kata ulaşım için ayrı olarak betonarme merdiven yapıldığı,
- 1.normal katında; servis, wc, ve alüminyum kasalı cam bölmeler ile 2 adet ofis oluşturulduğu,
- 2.normal katında; servis, wc, ve alüminyum kasalı cam bölmeler ile 1 adet toplantı odası oluşturulduğu,
- 3.normal katında; servis, depo ve alüminyum kasalı cam bölmeler ile 1 adet ofis oluşturulduğu görülmüştür.

Değerlemeye konu taşınmaz mevcutta da aynı kullanım alanına sahip olup herhangi bir büyüme yapılmadığı görülmüştür.

Taşınmazın dış cephesi zemin ve asma kat bölümünde kompozit, diğer bölümlerde sıva üzeri akrilik dış cephe boyalıdır. Giriş kapısı alüminyum doğrama cam kapı olup bina girişi zemin kat seviyesinden ve Orta Bahçe Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Binada asansör bulunmakta olup ısınma, doğalgaz yakıtlı kombi ile sağlanmaktadır.

İç mekan özellikleri; taşınmazın tüm katlarında yer döşemesi seramik, merdiven kovani granit kaplama, merdiven korkulukları alüminyum, duvarları plastik boyalı, cam doğramaları pvc, iç kapılar ise alüminyum doğrama cam kapıdır.

9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın bağımsız bölümü bulunmamaktadır.

10. 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.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir şerh bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir beyan bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	13.10.2023 tarih, saat 09:24 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden temin edilen TAKBİS kaydına göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

11. 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. Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

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

13.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.

14.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

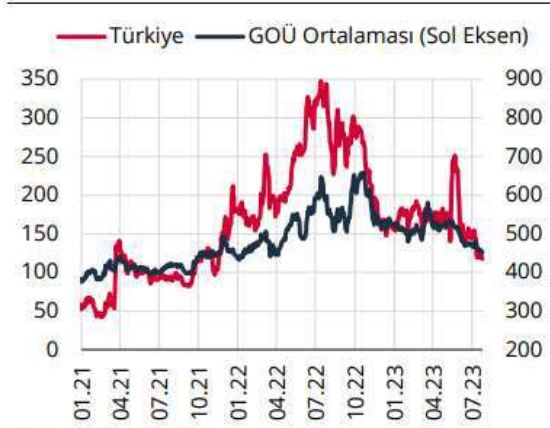
15.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

12.1 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 puana 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 puan düzeyine gerilemiştir.

(Grafik 2.2.1). Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın 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).

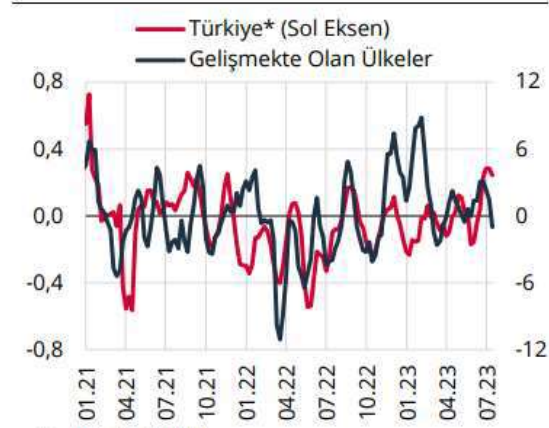
Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



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)



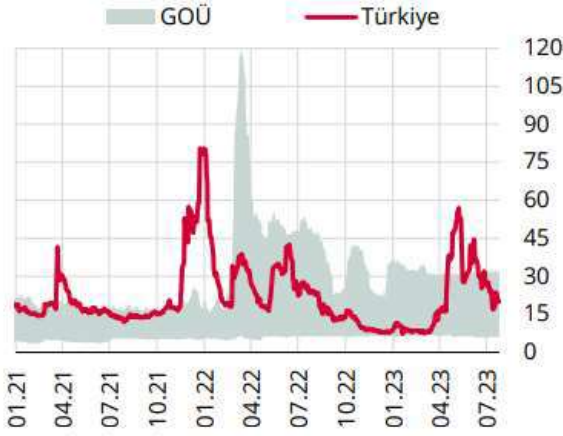
Kaynak: TCMB, IIF.

* 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

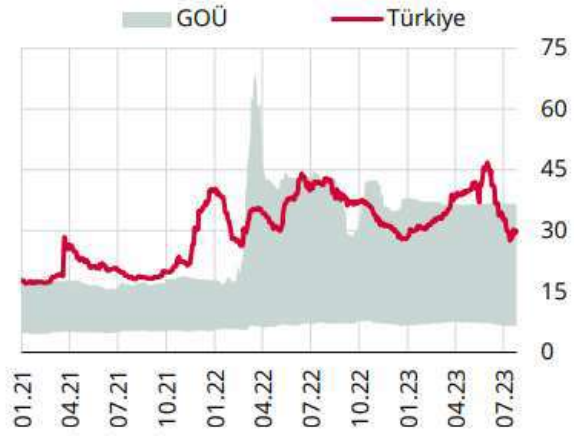
Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



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, %)

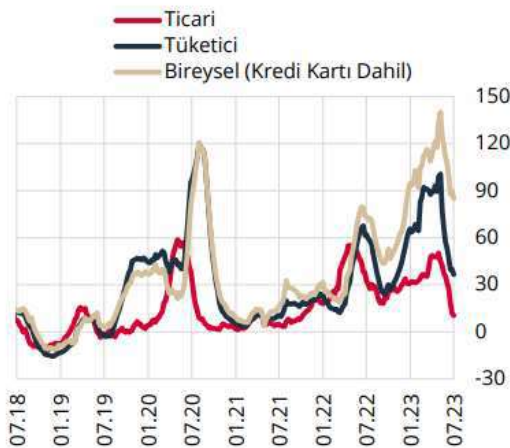


Kaynak: Bloomberg.

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

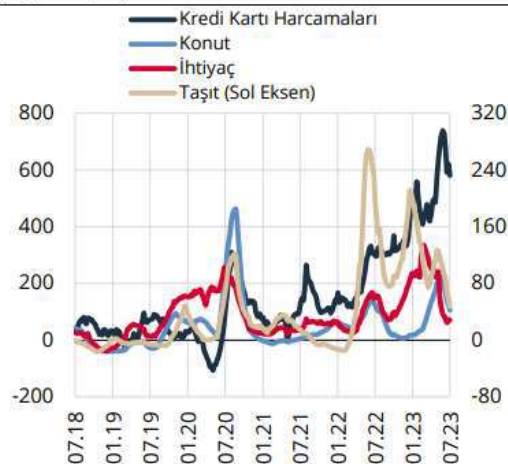
Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler 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.

15.2 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)

15.3 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 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.

16.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ





13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, Orta Bahçe Caddesi, No: 6 adresinde yer alan, Halkbank Beşiktaş Şubesidir. Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arter niteliğindeki Barbaros Bulvarı üzerinde Levent-Beşiktaş istikametinde ilerlenir ve Beşiktaş'a gelindiğinde Dolmabahçe istikametinde Beşiktaş Caddesine bağlanılarak yaklaşık 150m ilerlenir ve sağa Orta Bahçe Caddesine sapılır. Değerlemeye konu taşınmaz 50m ileride sağ tarafta konumlandırılır.

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 en merkezi ilçelerinden biri olan Beşiktaş'a ulaşım rahat olup 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü Avrupa Yakası ayaklarının bu ilçede olması, İstanbul'un çoğu ilçesine otobüs, dolmuş ve vapur seferlerinin buradan gerçekleşmesi ulaşımda avantaj sağlamaktadır. Aynı zamanda bölgede metro inşaatı devam etmektedir.

Söz konusu tarihi ve eski yapılaşmanın bulunduğu bölgede yapılar genellikle 35-45 yaş aralığında olup, merkez ve cadde bölümlerinde 4-5 katlı ticari nitelikte kullanılan taşınmazlar ile arka sokaklardaki taşınmazların konut olarak kullanıldıkları görülmektedir. Aynı zamanda alışveriş, yeme-içme, vs. sosyal imkanların da yüksek oranda tercih edildiği bölge özelliğini göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Beşiktaş İskelesi, Büyük Beşiktaş Çarşısı, Vodafone Arena, Bahçeşehir Üniversitesi, Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Sinan Paşa Camii, vs. bulunmaktadır.

14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut imar durumunun en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Tercih edilen bölgede yer alması• Ulaşım imkanlarının iyi olması• Cadde üzerinde yer alması• Asansörlü olması• Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunması	<ul style="list-style-type: none">• Ekonomik dalgalanmalar• Eski yapı olması• Bölgedeki otopark sorunu

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 oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmedeğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

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

15.4 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 cins tahsisli bir yapı olup bu sebeple proje değeri takdir edilmemiştir.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1: Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan İhlamurdere Caddesi üzerinde konumlu, 2 katlı, 180m2 alanlı olarak pazarlanan, 160m2 (zemin: 110m m² - bodrum:50 m²) alanlı olduğu düşünülen dükkan, 35.000.000.-TL bedelle satılıktır. Bodrum kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.

Bizim Beşiktaş Emlak 0536 845 41 50

Emsal 2: Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan İhlamurdere Caddesi üzerinde konumlu, 30m2 alanlı olarak pazarlanan, 25m2 alanlı olduğu düşünülen dükkan 12.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Yüksel Önder Emlak 0536 596 74 78

Emsal 3: Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Şair Nedim Caddesi üzerinde konumlu, 100m2 alanlı olarak pazarlanan, 90m2 alanlı olduğu düşünülen dükkan, 18.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Remax Yıldız 0530 962 15 17

Emsal 4: Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Süleyman Seba Caddesi üzerinde konumlu, 100m2 alanlı olarak pazarlanan, 90m2 alanlı olduğu düşünülen dükkan, 28.500.000.-TL bedelle satılıktır.

Remax Pier 0553 590 77 01

Emsal 5: Satılık Ofis

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Barbaros Bulvarı üzerindeki iş merkezi içerisinde 3. katta konumlu, 200m2 alanlı olarak pazarlanan, 180m2 alanlı olduğu düşünülen ofis, 11.600.000.-TL bedelle satılıktır.

Remax Select 0530 321 45 26

Emsal 6: Satılık Ofis

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Süleyman Seba Caddesi üzerinde konumlu, BJK Plaza içerisinde 98m2 alanlı olarak pazarlanan, 80m2 alanlı olduğu düşünülen ofis, 13.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Remax Pier 0553 590 77 01

Emsal 7: Satılık Bina

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Beşiktaş Caddesi üzerinde konumlu, 55m2 taban oturumlu, 8 katlı, 440m2 alanlı deniz manzarası bulunan bina, 85.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Şişli Gayrimenkul 0532 250 65 70

Emsal 8: Satılık Bina

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan İhlamurdere Caddesi üzerinde konumlu, 140m2 taban oturumlu, 7 katlı, 980m2 alanlı bina, 79.500.000.-TL bedelle satılıktır.

Kısmetim Gayrimenkul 0536 054 25 09

Emsal 9: Satılık Bina

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan çarşı içerisinde ara sokakta konumlu, 125m2 taban oturumlu, 6 katlı, 750m2 alanlı bina, 100.000.000.-TL bedelle satılıktır.

KW Platin 0546 762 66 81

Emsal 10: Kiralık Bina/Dükkan

Beşiktaş Çarşısı içerisinde konumlu, 100m2 taban oturumlu, 3 katlı, 300m2 alanlı bina/dükkan, 180.000.-TL bedelle kiralıktır.

Ağva Güven Emlak 0532 548 15 90

Emsal 11: Kiralık Dükkan

Beşiktaş Çarşısı içerisindeki 70 m² alanlı dükkan hacmi 120.000.-TL ile kiralıktır. Söz konusu emsal çarşının en hareketli bölgesinde yer almaktadır

Sevgi Keskin Emlak: 0 (532) 179 53 96

Emsal 12: Kiralık Ofis

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan İhlamurdere Caddesi üzerinde 2. katta konumlu, 75m2 alanlı olarak pazarlanan, 70m2 alanlı olduğu düşünülen ofis, 15.000.-TL bedelle kiralıktır.

Coldwell Banker Kaptan 0533 422 20 66

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	127	35.000.000,00 ₺	20%	28.000.000,00 ₺	220.472,44 ₺	-20%	264.566,93 ₺
Emsal 2	Dükkan	25	12.000.000,00 ₺	20%	9.600.000,00 ₺	384.000,00 ₺	35%	249.600,00 ₺
Emsal 3	Dükkan	90	18.000.000,00 ₺	10%	16.200.000,00 ₺	180.000,00 ₺	-40%	252.000,00 ₺
Emsal 4	Dükkan	90	28.500.000,00 ₺	25%	21.375.000,00 ₺	237.500,00 ₺	-10%	261.250,00 ₺
ORTALAMA								256.854,23 ₺
Emsal 5	Ofis	180	11.600.000,00 ₺	10%	10.440.000,00 ₺	58.000,00 ₺	-35%	78.300,00 ₺
Emsal 6	Ofis	80	13.000.000,00 ₺	25%	9.750.000,00 ₺	121.875,00 ₺	25%	91.406,25 ₺
ORTALAMA								84.853,13 ₺
Emsal 7	Bina	440	85.000.000,00 ₺	25%	63.750.000,00 ₺	144.886,36 ₺	20%	115.909,09 ₺
Emsal 8	Bina	980	79.500.000,00 ₺	10%	71.550.000,00 ₺	73.010,20 ₺	-40%	102.214,29 ₺
Emsal 9	Bina	750	100.000.000,00 ₺	25%	75.000.000,00 ₺	100.000,00 ₺	-20%	120.000,00 ₺
ORTALAMA								112.707,79 ₺

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık)								
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 10	Bina	300	180.000,00 ₺	30%	126.000,00 ₺	420,00 ₺	15%	357,00 ₺
Emsal 11	Dükkan	70	120.000,00 ₺	40%	72.000,00 ₺	1.028,57 ₺	35%	668,57 ₺
Emsal 12	Ofis	70	15.000,00 ₺	5%	14.250,00 ₺	203,57 ₺	-45%	295,18 ₺

16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde Orta Bahçe Caddesi üzerindeki satılık ve kiralık müstakil yapıların sınırlı olduğu, taşınmazların zemin katları genel itibariyle restoran ve dükkan olarak, normal katları ise ofis olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazın değerlendirilmesi aşamasında Pazar yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

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 YÖNTEMLERİN ÇIKARILMASI

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

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı niteliği gereği 3-B olarak sınıflandırılmıştır. Yapının toplam yasal ve mevcut alanı 1.221 m²'dir.

PAZAR YAKLAŞIMI

Kat No	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Nihai Değer
1. Bodrum Kat	250	₺44.000	₺11.000.000
Zemin Kat	250	₺256.000	₺64.000.000
Asma Kat	154	₺110.000	₺16.900.000
1. Normal Kat	189	₺85.000	₺16.100.000
2. Normal Kat	189	₺85.000	₺16.100.000
3. Normal Kat	189	₺85.000	₺16.100.000
TOPLAM	1221		₺140.200.000

SİGORTA DEĞERİ		
Alan	Birim Değer (TL/m2)	Sigorta Değeri
1.221,00	₺ 6.350,00	₺ 7.753.350,00

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan Pazar araştırması sonucunda derlenen emsaller taşınmazın özellikleri nispetinde düzeltmeye tabi tutulmuş ve birim değer hesaplanmıştır. Hesaplanan birim değer kat şerefiyesi nispetinde dağıtılarak kat analizi yapılmıştır. Düzeltilmiş birim değer kat alanları ile çarpılması sonucu Pazar değeri hesaplanmıştır. Buna göre taşınmazın Pazar değeri **140.200.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

GELİR YAKLAŞIMI

Kat No	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2/ay)	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Kira Değeri
1. Bodrum Kat	250	₺144	₺36.000	₺432.000	4,0%	₺10.800.000
Zemin Kat	250	₺680	₺170.000	₺2.040.000	4,0%	₺51.000.000
Asma Kat	154	₺357	₺55.000	₺660.000	4,0%	₺16.500.000
1. Normal Kat	189	₺302	₺57.000	₺684.000	4,0%	₺17.100.000
2. Normal Kat	189	₺302	₺57.000	₺684.000	4,0%	₺17.100.000
3. Normal Kat	189	₺302	₺57.000	₺684.000	4,0%	₺17.100.000
TOPLAM	1221	₺354	₺432.000	₺5.184.000		₺129.600.000

Değerleme konusu taşınmazın aylık toplam kirasının 432.000 TL/Ay olacağı öngörülmüştür. Taşınmazın bulunduğu bölgede ticari gayrimenkuller için ay çarpanının 300 Ay olacağı değerlendirilmiş olup kapitalizasyon oranı %4 olarak hesaplanmıştır. Buna göre; Pazar Değeri: $(432.000 \text{ TL/Ay} \times 12 \text{ Ay}) / \%4 = \mathbf{129.600.000 \text{ TL}}$ olarak hesaplanmıştır.

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 gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat 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 değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (-) 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. Raporla 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, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 Parsel numaralı “KARGİR İŞHANI” 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 -4 bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Taşınmazın kira bedeli 432.000.-TL olarak belirlenmiştir.

Toplam Ekspertiz Değeri:

KDV hariç toplam yasal satış değeri: 140.200.000.-TL
(Yüzkırkmilyonikiyüzbini-Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: 168.240.000.-TL
(Yüzaltmışsekizmilyonikiyüzkırkbini-Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 4.856.252- 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.

23.11.2023 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD:28,87

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