



MÜŞTERİ ADI/ADRESİ.....: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

RAPOR NO.....: 12-REV

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ ...: 06.11.2020

TALEP TARİHİ.....: 10.11.2020

DEĞERLEME TARİHİ.....: 18.12.2020

RAPOR TARİHİ.....: 21.12.2020

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Rıhtım Caddesi üzerinde, 101 ada 8 parselde yer alan "Arsası Olan Bina " niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: **78.065.000-TL (YETMİŞSEKİZMİLYONATMIŞBEŞBİN-TÜRK LİRASI)**

KDV DAHİL DEĞER.....: **92.116.700,00-TL (DOKSANİKİMİLYONYÜZONALTİBİN YEDİYÜZ-TÜRK LİRASI)**

Niş İstanbul Residence D Blok 15 Kat No:175 Bahçelievler / İSTANBUL

Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 16 95 / Fax: 0212 441 53 37

E-mail: info@ekspertur.com.tr

Web: www.ekspertur.com.tr

**EKSPERTUR GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.**
Niş İstanbul Residence D Blok
Kat:15 D:175 Bahçelievler / İST.
Yenibosna V.D. 330 045 5419

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	10.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	06.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2020
RAPOR TARİHİ VE NOSU	21.12.2020/ 12-REV
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Rihtım Caddesi üzerinde, 101 ada 8 parselde yer alan "Arsası Olan Bina " niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 21.12.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, planda taralı olarak gözükten bölüm üzerinde Eski Eser olduğu ve yapılaşma için onay alınması gerektiği, taralı olmayan alanda ise Turizm Hizmet Ticaret Alanında kaldığı belirtilmiştir. Turizm Hizmet Ticaret alanında, bitişik nizam, HMax: 18.50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Turizm Hizmet Ticaret alanı olarak belirlenen taralı olmayan bölümün yaklaşık 217m2 olduğu bilgisi şifahen tarafımıza verilmiştir. Parselin terki olmadığı belirtilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Yerinde yapılan incelemede ek yapı zemin kat seviyesindedir, projesindeki bodrum katın ve normal kat döşemelerinin yerinde olmadığı görülmüştür.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARIÇ) DEĞER	78.065.000-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Süleyman ÖKSÜM 407675
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226

İÇİNDEKİLER

- 1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
 - 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ
 - 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ
 - 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
 - 1.4 RAPORUN KAPSAMI
 - 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER
- 2) GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ
 - 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
 - 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ
 - 2.3 TAPU KAYDINDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?
 - 2.4 YASAL KISITLAMALAR
 - 2.5 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
- 3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ
 - 3.1 YAPI CİNSİ
 - 3.2 MEVCUT TESİSATLAR
 - 3.3 ISITMA SİSTEMLERİ
 - 3.4 YAPI NİZAMI
 - 3.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ
 - 3.6 İŞÇİLİK VE MALZEME
 - 3.7 SOSYAL DONATI ALANLARI
 - 3.8 YAPIYA AİT BİLGİLER
 - 3.9 ARSAYA AİT BİLGİLER



4) İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

4.1 İMAR BİLGİLERİ

4.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

5) MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

6) ANAGAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

7) BAĞIMSIZBÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

8) GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ

8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU

8.3. ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

9) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

10) DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ

10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ

10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI

10.2. MALİYET YÖNTEMİ

10.2.1. YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

10.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERLEMESİ – PİYASADEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI / BRÜT KİRA ÇARPANI

10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ / YILLIK KİRA BEDELİ

10.3.3. YÖNTEM ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞ YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

11) EKSPERİN KANAATI

12) FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

13) DEĞERLEME VE SONUÇ

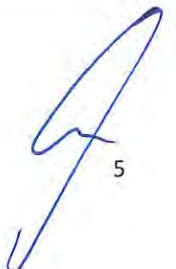
13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

14) EKLER

- RESİMLER
- İMAR PLANI
- PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZILAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELER


5

1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ	Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye : 300.000-TL Ticaret sicil : 569458/0 Telefon : 0212 441 68 95 e-posta/Web : info@ekspertur.com.tr / www.ekspertur.com.tr Adres : Çobançeşme Mahallesi Sanayi Caddesi no: 44 Nish İstanbul Residence D Blok no:175 Bahçelievler İSTANBUL
--	---

1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Kadıköy/İstanbul Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir. Sermayesi : 3.520.215.000.-TL Halka Açıklık :- Telefon : +90 216 369 77 72-73 e-posta : info@ziraatgyo.com.tr
---	---

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Rihtim Caddesi, 101 ada, 8 parselde yer alan, Arsası Olan Binanın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ve Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
--	--

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 12.08.2020 tarihinde tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.
--	--

2.1. GAYRİMENKULUN TAPU KAYDI					
İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	BEYOĞLU	ADA	101	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	21260582	PARSEL	8	KAT NO.	-
MAHALLESİ	KEMANKEŞ	ALANI (m ²)	623.50	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	ARSASI OLAN BİNA		
SOKAĞI	-	CİLT	8	SAYFA	735
MEVKİİ	-	MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V		
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

2.2. GAYRİMENKULUN ADRESİ	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mah., Rihtim Cad., No: 1 İSTANBUL
----------------------------------	--

2.3. TAPU KAYDINDA SON ÜÇ YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: En son 08.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır. <input type="checkbox"/> Hayır:
---	--

2.4. YASAL KISITLAMALAR (Şerh, İrtifak hakkı, Rehinler, Beyanlar v.s.)	
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 06.11.2020 tarihi itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.	
İPOTEK	--
HACİZ	--
DİĞER ŞERHLER	--
BEYANLAR	-14.07.2020 tarih 6948 yevmiyeli Diğer (Konusu: aynı sermaye belirtmesi vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) Malik: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ beyanı, -11.05.2011 tarih 4484 yevmiyeli 2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) beyanı, -KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.18/12/1998 TARİH 3152 SAYI(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) beyanı, -05.06.2020 tarih 5206 yevmiyeli Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMİNEKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Aynı sermaye taahüdüdür vardır) Tarih: -03/06/2020 Sayı: -8683 Kısıtlı Malik: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ beyanı, -05.06.1972 tarih 3666 yevmiyeli M:101 ADA 2 PARSELDE YAPILACAK BİNANIN 3,4,5,6,7 İNCİ KATLARI LEHİNE PARSELİ BİTİŞİK BU PARSELDE YAPILMIŞ BULUNAN BİNANIN KEMANKEŞ CADDESİ TARAFINDAN GİRİŞ VE YUKARI KATLARA ÇIKAN MERDİVEN,ASANSÖR VE TUVALETLERİ KAPSAYAN UMUMİ MAHALLERDEN KROKİDE SARI İLE BOYALI KISMININ İÇİNDE KALAN UMUMİ MAHALLERİN VE KEZA 2 PARSELDE YAPILACAK BİNANIN KALORİFER BORUSU GEÇİRİLMEK İÇİN 2 PARSEL LEHİNE BU PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI.05/06/1972 TARİH 3666 YEV. Kısıtlı Malik: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, Malik: KEMANKEŞ Mah.si123 Pafta,101 Ada,2 Parsel, Yüzölçüm:83.00000,Cilt:7, Sayfa: 613 Ana Sayfa irtifakı bulunmaktadır.
AÇIKLAMA	Ekler kısmına tapu kayıtları eklenmiştir.

2.5. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖRTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği Arsası Olan Bina'dır. Değerleme tarihi itibariyle restorasyon çalışmaları başlatılmıştır ancak şu an fiili kullanım bulunmamakta ve Restorasyon Halinde Bina'dır. Bu haliyle Arsası Olan Bina vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

2.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3. FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLER				
3.1. 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 ()

7

3.2. MEVCUT TESİSAT					
<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input 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

3.3. ISITMA SİSTEMİ					
<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı

3.4. YAPI NİZAMI				
<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site

3.5. GAYRİMENKULUN TÜRÜ				
<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer

3.6. İŞÇİLİK VE MALZEME				
<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input checked="" type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü

3.7. SOSYAL DONATI ALANLARI				
<input checked="" type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK

3.8. YAPIYA AİT BİLGİLER				
Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
5-D		6 Kat	-	1. Derece

3.9. ARSAYA AİT BİLGİLER			
Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Konu taşınmazın çevresinde benzer nitelikte ticari nitelikli yapılaşmalar yer almaktadır. Ana taşınmazın doğu, batı ve güney cephesinden açık boğaz-deniz manzarası bulunmaktadır.	Konu taşınmaz yamuk şekline yakın formda olup, Kemankeş caddesine cephesi ~32m., derinliği ~19m. uzunluktadır.	-	Konu taşınmaz az eğimli arazi yapısındadır.

4. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ				
4.1. İMAR DURUMU				
PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000			
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Beyoğlu Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	21.12.2010	
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	18.50m	
KAKS	-	EMSAL	-	
ÇEKME MESAFELER (Ön/Arka/Yan)	- -	Ayrık	İNŞAAT NİZAMI	Bitişik

LEJANT	Eski Eser, Turizm Hizmet-Ticaret alanı	İMAR DURUM BELGESİ - TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	<p>Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 21.12.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, planda taralı olarak gözüken bölüm üzerinde Eski Eser olduğu ve yapılaşma için onay alınması gerektiği, taralı olmayan alanda ise Turizm Hizmet Ticaret Alanında kaldığı belirtilmiştir.</p> <p>Turizm Hizmet Ticaret alanında, bitişik nizam, HMax: 18.50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Turizm Hizmet Ticaret alanı olarak belirlenen taralı olmayan bölümün yaklaşık 217m2 olduğu bilgisi şifahi olarak tarafımıza verilmiştir. Parselin terki olmadığı belirtilmiştir.</p>		

4.2. RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	
ONAYLI PROJE TARİH VE NO	12.07.2017 2017/8375
RUHSAT TARİH VE NO	17.07.2017 2017/05-24 (TADİLAT RUHSATI)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	05.03.1974 468
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Evet
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Kat İrtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Beyoğlu belediyesinde yer alan İmar Müdürlüğü görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	-
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	-
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR
<p>Konu mülk 101 Ada 8 parsel üzerinde bulunan Arsası Olan Binadır.</p> <p>Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 12.07.2017 tarih 2017/8375 numaralı İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu Kararı Onaylı I. grup eski eser binada restorasyon ve mevcut iskanlı ek binada güçlendirme+tadilat projesi görülmüştür. Projede Tescilli Yapı ve Ek Yapı olarak belirtilen bitişik nizamda iki bina bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede eski eser binanın boş durumda olduğu, iç duvarlarının kısmen yıkıldığı, kolonların tahrip olduğu, restorasyon amaçlı çalışmalarının yapıldığı görülmüştür. Projesinde ek yapı olarak gösterilen binada ise sadece dış cephe duvarları bulunmaktadır, duvarlar çelik destek yapılar ile desteklenmektedir. Ek yapı zemin kat seviyesindedir, restorasyon amaçlı hafriyat çalışması yapılmaktadır, projesindeki bodrum katın ve normal katların yerinde olmadığı görülmüştür. Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede 24.06.1998 tarihli 10063 sayılı İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararında Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 25.06.1983 tarih 15185 sayılı kararıyla korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilen kargir yapıya ait cephe temizliği ve onarımının yapılmasına İstanbul Restorasyon ve Konservasyon Merkez Laboratuvar Müdürlüğü raporu doğrultusunda karar verileceği belirtilmiştir. 10.11.1998 tarihli 11329 sayılı Koruma Kurulu Kararında cephe onarımı başlayıncaya kadar taş ve sıvaların caddeye dökülmemesi için tel kafesle emniyet altına alınabileceği kararı verilmiştir. 20.04.2011 tarihli 4418 sayılı Koruma Kurulu Kararında taşınmazın rölöve, restitüsyonu iletilerek güçlendirmenin talep edildiği, taşınmazın rölöve ve restitüsyonunun uygun olduğuna, koruma grubunun I olarak belirlenmesine, bina deplasman yaptığından dolayı can ve mal güvenliği açısından gerekli önlemlerin alınmasına yıkılmadan hazırlanacak restorasyon projesinin ilgili alanlarda uzman restoratörler</p>

tarafından yapılması ve uygulama yapılmadan önce uygulama projeleri ve raporların kurula iletilmesine karar verilmiştir. 12.06.2013 tarihli 1448 sayılı Koruma Kurulu Kararında tescilli yapıya ait yangın merdiveninin aynı parselde ve bitişğinde yer alan ek binada çözülebileceğine, ek binaya ilişkin iletilen güçlendirme ve tadilat projesinin yapının yeniden yapılması mahiyetini içerdiğinden belediye imar planı şartlarına göre incelenerek uygun görüşü ile kurula iletilmesinden sonra değerlendirilebileceğine karar verilmiştir. 03.01.2014 tarihli İstanbul Teknik Üniversitesi Ziraat Bankası Karaköy Ek Binası Taşıyıcı Sistemin Mevcut Durumu ve Güçlendirme Önerileri Hakkında hazırladığı Teknik Raporda Ziraat Bankası Karaköy Ek Binasının mevcut durumda Riskli Bina olduğu belirtilmiş, binanın güçlendirilip güçlendirilemeyeceği ile ilgili değerlendirme yapılmadığı, yangın merdiveni ile ilgili tadilatın da güçlendirme projesi kapsamında çözülmesinin uygun olacağı belirtilmiştir. 16.06.2015 tarihli 3498 sayılı Koruma Kurulu Kararında Ziraat Bankası ve ek binasına ilişkin iletilen projenin düzeltmelerle uygun olduğuna karar verilmiştir. 19.08.2016 tarih 4686 sayılı Koruma Kurulu Kararında 16.06.2015 tarih 3498 sayılı kararı ile onaylı projenin geçerli olduğuna, taşınabilir nitelikteki giriş kapısının Müze veya herhangi bir alanda sergilenebileceğine karar verilmiştir. 16.10.2018 tarihli Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısında 101 ada 2 parseldeki taşınmazın yanının paravanla kapatılmış olduğu, bölgede tinerici ve alkolik grubun güvenlik sorunu yarattığı, işletmelerin zarar gördüğü, çalışma olmayan bölgedeki paravanların kaldırılması ile ilgili talep oluşmuştur, 101 ada 8 parselde uygulama öncesi çelik iskele kurularak konteynerlerin konmuş olduğu ve 8 parselin etrafının paravanlarla çevrilmiş olduğu, 8 parselde ait Kurulca uygun bulunan projenin uygulama esnasında gerekli çevre, can ve mal güvenlik önlemlerinin ilgisince ve belediyesince alınması gerektiği belirtilmiştir. 16.08.2019 tarihli Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısında projede cephelerin, detayların, döşeme ve tavan planlarının yer almadığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu Kararı kapsamında hazırlanacak restorasyon tadilat projesinin belediyesince uygun görüşü ile detaylı restorasyon tadilat raporunun Müdürlüğe iletilmesi halinde konunun inceleneceği belirtilmiştir. 06.09.2019 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında Ziraat Bankası ve ek binasına ilişkin projelerin düzeltmelerle uygun olduğuna karar verilmiştir. 16.09.2019 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma Müdürlüğü yazısında restorasyon işi kapsamında Rena İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ünvanlı firma tarafından yürütülen çalışmalar sırasında ortaya çıkan beton şerbetinin basıldığı, bu sebeple hattın düşük kapasite ile çalıştığı, yağışlı havalarda çevre bina/işyeri bodrumlarından atık su geri basmasına sebep olacak düzeyde boru kesitinin daraltıldığı konu ile ilgili temizleme çalışmaları başlatıldığı ancak söz konusu tıkanıklığın giderilmediği belirtilerek olumsuz durumların yaşanmaması için söz konusu kolektör hattının eski haline getirilmesi istenmiştir, firma yetkililerine bilgilendirme yapılmış ve gerekli önlemlerin alınması istenmiş, inşaat alanından çıkacak her türlü atık malzemenin bertaraf tesislerine gönderildiğinin denetlenmesi, olumsuzlukların giderilmesi hakkında gereği yapılması ifade edilmiştir. 01.11.2019 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında belediyeye ibraz edilen restorasyon tadilat projesi, teknik rapor dış cephe korumalı güçlendirme projesi ve eki projelerin imar mevzuatına göre incelenmiş ve kurula gönderildiği belirtilmiş, teklif restorasyon tadilat projesi belediye plan notları, imar mevzuatı açısından incelenerek uygun görüşü ile yazı ekinde gönderildiği belirtilmiştir.

Yapılan incelemeler sonucunda konu mülkün taşınmazın Taşıyıcı Sistem Yenilenmesi-Restorasyon İş ve Ek Hizmet Binası Tadilat-Onarım İş kapsamında inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

6. GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ (BİNA-TARLA-ARSA)

Konu mülk İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi 101 Ada 8 Parsel nolu arsası olan binadır. Konu mülk 623,50m² parsel alanına sahiptir. Geometrik açıdan yamuk şekline benzer bir yapıda olup topoğrafik açıdan az eğimli durumdadır. Parselin Kemankeş Caddesine cephesi 32m, derinliği 19m olup ölçüler belediyeden alınan kroki üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Parsel imar planında 'Eski Eser ve Turizm-Hizmet-Ticaret Alanı' lejantına sahip olup Turizm Hizmet Ticaret alanında Hmax:18,50m yapılaşma şartlarına sahiptir. Konu mülkün altyapı ve yol, su elektrik, doğalgaz vs. olanakları bulunmaktadır. Konu parsel üzerinde 12.07.2017 tarih 2017/8375 numaralı İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu Kararı Onaylı I. grup eski eser binada restorasyon ve mevcut iskanlı ek binada güçlendirme+tadilat projesi ve tadilat ruhsatı durumuna göre Eski Eser bodrum(443m²) + zemin(413m²) + 1. normal (332m²) + 2. normal (316m²) + 3. normal (309m²) + 4. normal (311m²) + çatı (314m²) katlı toplam

2438m², Ek Yapı bodrum (189 m²) + zemin(206 m²) + 1. normal (213 m²) + 2. normal (182 m²) + 3. normal ara (182 m²) + 4. normal (182 m²) + 5. normal(186 m²) + 6. normal(187m²) katlı toplam 1527m², genel toplam 3965m² alanlı iki adet bina bulunmaktadır. Ayrıca Eski Eser binada 2. normal katta 104m² alanlı teras, Ek Yapıda teras katında 56m² alanlı teras bulunmaktadır. Projesine göre Eski Eserde bodrum katta kasa daireleri, şef odası, kasa dairesi müşteri kabinleri, depolar, video projeksiyon alanları ve sergi sirkülasyon alanları düzeninde, zemin katta bina girişi, güvenlik bölümü ve banka şubesi düzeninde, 1. normal katta toplantı odası, bireysel bankacılık bölümleri, banka müdürü bölümü ve wc düzeninde, 2. normal katta VIP toplantı odası, VIP dinlenme odası, VIP yazı odası, VIP lounge, VIP sekreteryası, VIP kitchenette ve wc bölümü düzeninde, 3. normal katta sergi salonu düzeninde, 4. normal katta sergi salonu düzeninde, çatı katında vestiyer, salon, cafe break alanı, servis alanı ve wc düzenindedir. Projesine göre Ek Yapı bodrum katta teknik alanlar, mekanik alanlar ve jeneratör bölümü düzeninde, zemin katta danışma bölümü, atm bölümü, vezneler, bekleme bölümü ve giriş holü düzeninde, 1. normal katta bireysel bankacılık bölümü, müşteri bekleme bölümü ve wc düzeninde, 2. normal katta ofis katı, müşteri bekleme bölümü ve wc düzeninde, 3. normal katta ofis katı, müşteri bekleme bölümü düzeninde, 4. normal katta arşiv bölümü, müşteri bekleme bölümü, müdür makam odası ve wc bölümü düzeninde, 5. normal katta ofis katı, müşteri bekleme alanı düzeninde, 6. normal katı ofis katı, müşteri bekleme alanı düzenindedir. Yerinde yapılan incelemede eski eser binanın boş durumda olduğu, iç duvarlarının kısmen yıkıldığı, kolonların tahrip olduğu, restorasyon amaçlı hazırlık yapıldığı görülmüştür. Projesinde ek yapı olarak gösterilen binada ise sadece dış cephe duvarları bulunmaktadır, duvarlar çelik destek yapılar ile desteklenmektedir. Ek yapı zemin kat seviyesindedir, bodrum katın ve normal katların yerinde olmadığı görülmüştür. Bina giriş kapıları ve iç kapılar bulunmamaktadır. Yerler tüm mahallerde şaplı-beton haldedir. Pencere alüminyum doğramadır. Binada 1 adet faal olmayan asansör bulunmaktadır.

7. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU (Yakın Çevre, Ulaşımı ve Çevre Yapılaşma Bilgileri)

Ekspertizi yapılan konu mülk İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Rihtim caddesi üzerinde yer alan 101 ada, 8 parsel nolu arsası olan binadır. Konu mülke ulaşım için, Eminönü Tramvay Durağı kuzeyindeki Ragıp Gümüşpala caddesinde batı yönde 130m ilerledikten sonra sağa Galata Köprüsüne dönülür, köprü bitiminden sonra ilk sağa girilerek Kemankeş caddesine başlanılır ve sağda konumlu dışarı

paravanla çevrili konu mülke ulaşılır.

Konu mülkün doğu cephesinde Yerlatı Camii bulunmaktadır. Konu mülkün güney ve batı cephesi boğaz hattıdır ve Marmara Denizi'dir. Değerlemeye esas konu mülkün önüne manzarsını engelleyecek bir yapı yapılmayacaktır.

Yakın çevresinde benzer nitelikte 4-5 katlı tescilli eski eser nitelikli yapılar ile 4-5 katlı işyeri-otel nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülke ulaşım özel araçlar ve Beyoğlu Karaköy istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülk (E: 41.021900 B: 28.975300) koordinatlarında yer almaktadır.

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdürmüştür. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Beyoğlu ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın bir ilçesidir. Beyoğlu İlçesi, kuzeyden Eyüpsultan, kuzeybatıdan Kağıthane, doğudan Şişli, Beşiktaş, batıdan Fatih ilçeleri ve güneyden İstanbul Boğazıyla çevrilidir.

45 mahalleden oluşan Beyoğlu İlçesinin nüfusu, İlçe Resmi verilerine göre 233.323 kişi olarak tespit edilmiştir. Beyoğlu, Galata'dan gelen Hıristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıkmıştır. Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başlamıştır. 1700'lerde Beyoğlu, bugünkü Tünel-Galatasaray caddesinin iki tarafı ile bu caddenin yan sokaklarına yayılmıştı. Dört yol, merkez olmak üzere Beyoğlu gelişmişti. Batısında mezarlıklar ve doğusunda ise elçilikler vardı. 18. yüzyılda yavaş yavaş Avrupa etkisi artmıştır. 18. yüzyıl sonunda, İstiklal Caddesi'nde, yapıların tamamı taş veya tuğla ya da alt katları taş ve üstleri ahşaptır. 18. yüzyılın sonunda İstanbul'a gelen Dallaway, Beyoğlu'nu Galata'nın yazlığı olarak tanımlıyor, yolların düzensiz olduğunu belirtiyor ve bu bölgede Fransız, İngiliz, Hollanda, Venedik,

9. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), geçen yıla ilişkin üretim yöntemiyle hesaplanan gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYH) sonuçlarına göre, Türkiye ekonomisi 2019'da yüzde 0.9, geçen yılın son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşti. Türkiye ekonomisi 2019 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 6 büyürken, bu büyüme son 7 çeyreğin en hızlı büyümesi olarak gerçekleşti. Böylece Türkiye ekonomisi son çeyrek verilerine göre dünyanın en hızlı büyüyen ikinci ekonomisi oldu.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7.4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4.6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3.7 ve tarım sektörü 3.3 arttı. İnşaat sektörü yüzde 8.6, mesleki idari ve destek hizmeti faaliyetleri ise 1.8 azaldı. Kişi başına GSYH değeri, 2019'da cari fiyatlarla 51 bin 834 lira (9 bin 127 dolar) olarak hesaplandı. Bu değer, 2018'de 45 bin 463 lira (9 bin 632 dolar) olarak belirlenmişti.

Hane halkı nihai tüketim harcamaları 2019'da bir önceki yıl zincirlemiş hacim endeksine göre yüzde 0.7 arttı ve GSYH içindeki payı yüzde 57.4 oldu. Hane halkı nihai tüketim harcamaları, geçen yılın dördüncü çeyreğinde 2018'in aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak yüzde 6.8 yükseldi. Devletin nihai tüketim harcamaları yüzde 2.7 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu yüzde 0.6 azaldı. Geçen yıl, 2018'in zincirlenmiş hacim endeksine göre mal ve hizmet ihracatı yüzde 6.4 yükselirken, ithalat yüzde 3.6 düştü. Mal ve hizmet ihracatı, 2019'un dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise zincirleme hacim endeksi olarak yüzde 4.4, ithalatı da yüzde 29.3 yükseldi. İş gücü ödemeleri 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 19.9, net işletme artışı/karma gelir yüzde 11.5 yükseldi. İş gücü ödemeleri geçen yılın dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19.5, net işletme artışı/karma gelir yüzde 16.7 artış kaydetti. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla gayrisafi katma değer içerisindeki payı 2018'nin aynı çeyreğinde yüzde 33.8 iken bu oran geçen yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 35.1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise yüzde 48.7'den yüzde 47'ye düştü.

Konjonktürel politik hareketlerin takip edildiği ve jeopolitik risklerin gündemden düşmediği bir yılın daha sonuna yaklaşılırken, ülkeler arası siyasi çatışmaların temelinde yatan ekonomik sisteme hakim olma isteği ve bu paralelde oluşan "ticaret savaşı" gelişmeleri, 2019'da piyasaları ve ekonomik kararları etkileyen temel konu oldu.

Brexit gelişmelerinin de yakından takip edildiği 2019'da, Avrupa ekonomisinde istenen toparlanmanın yakalanmaması, İtalya, İspanya ve İngiltere'de siyasi belirsizliklerin oluşması küresel ekonomiye dair yavaşlama kaygılarının artmasını tetikledi.

Gelişmeler çerçevesinde ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) gibi önde gelen merkez bankalarının ekonomiyi desteklemek amacıyla para politikalarında yeniden gevşemeye dönmesi ekonomiye ilişkin risklerin azalmasını sağladı.

Tüm bunlar doğrultusunda 2019 yılı globalleşmenin getirdiği domino etkisi ile tüm ülkelerde olduğu gibi Türkiye ekonomisinde de iç gelişmelerden çok dış gelişmelerin öne çıktığı bir yıl oldu.

Yurt dışındaki riskler ve iç gelişmeler çerçevesinde, ekonomi yönetimi yıl genelinde gerek açıkladığı tedbirlerle gerekse hayata geçirdiği reformlarla ekonomide sert savrulmaların önüne geçti. Böylece 2019, Türkiye'de enflasyonun yüzde 20'lerden tek haneye gerilediği, daralma döneminden tekrar büyümeye geçildiği, ihracatta rekorların kırıldığı ve rekor cari fazlaların görüldüğü bir yıl oldu.

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de ocak ayında yüzde 20,35 düzeyinde gerçekleşen enflasyon, kademeli bir şekilde düşüşe geçerek ekimde yüzde 8,55'e kadar geriledi. Kasımda yüzde 10,56 ile yeniden çift haneye çıkan enflasyonun, yılı Yeni Ekonomi Programı'nın (YEP) hedefi olan yüzde 12'ye yakın bir seviyede tamamlayacağı öngörülmüyor.

Büyüme tarafında yıl içinde dengelenme sürecinden dönüşüm sürecine geçildiği görüldü. Bu anlamda geçen yıl yüzde 2,6 büyümeyle tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,3 ve ikinci

çeyreğinde yüzde 1,6 daraldı. Üçüncü çeyrekte beklentileri aşarak yüzde 0,9 büyüyen ekonominin, YEP hedefleri doğrultusunda 2019'u yüzde 0,5'lik Gayrisafi Yurt içi Hasıla artışıyla tamamlaması bekleniyor. Geçen yıl 27,6 milyar dolarla son 9 yılın en düşük seviyesinde gerçekleşen cari açığın, 2019'da kademeli iyileştiği ve artıya geçtiği görüldü. Türkiye, son 12 aylık cari dengede haziranda yaklaşık 17 yılın ardından ilk kez fazla verdi. "Türkiye'nin yumuşak karnı" olarak nitelendirilen ödemeler dengesinde elde edilen başarının 2020'de de sürdürülmesi yönünde kararlı bir duruş sergileyen ekonomi yönetiminin, cari açığın milli gelir içindeki payı için 2020 hedefi yüzde 1,2 düzeyinde bulunuyor.

Bu yıl ekonomik göstergelerde YEP'te belirtilen hedeflere yakın bir tablonun oluşması dikkati çekerken, bu durum söz konusu programda 2020 için çizilen çerçeveye dair güveni de artırdı.

YEP'te enflasyon hedefleri, 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla yüzde 12, yüzde 8,5, yüzde 6 ve yüzde 4,9 düzeyinde bulunuyor. Programda işsizlik oranının 2019'da yüzde 12,9, 2020'de yüzde 11,8, 2021'de yüzde 10,6 ve 2022'de yüzde 9,8 olması hedefleniyor. Büyüme hedefleri ise 2019 için yüzde 0,5, sonraki 3 yıl için yüzde 5'er olarak yer alıyor.

Bu yıl Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) son 4 toplantıda toplam 1200 baz puanlık faiz indirimi yaparken, politika faizi yıl başında bulunduğu yüzde 24 seviyesinden yüzde 12'ye inmiş oldu.

Sadece faiz indirimleri ile değil, repo ve swap ihaleleri, zorunlu karşılık düzenlemeleri ve sözle yönlendirmeleri ile öne çıkan TCMB'nin, finansal piyasalarda sağladığı istikrar ile ekonomiye çok önemli bir şekilde destek sağladığı görüldü.

Bu kapsamda TCMB'nin 2019'daki seri faiz indirimlerine gelecek yıl ara vereceği ve bekle-gör politikasını benimseyebileceği konuşulsa da, ekonomistler 2020'de politika faizinde 150-300 baz puan daha azaltım bekliyor. Böylece piyasalarda politika faizinin 2020'de yüzde 9,0 ila yüzde 10,5 arasında şekilleneceği öngörülüyor. TCMB'nin reel sektör, finansal sektör ve profesyonellerle geniş kapsamlı olarak gerçekleştirdiği aralık ayı beklenti anketine bakıldığında ise 2019 sonunda enflasyonun yüzde 11,62 düzeyinde gerçekleşeceği, ekonominin de yüzde 0,4 büyüyeceği öngörülüyor. Söz konusu ankette 12 ay sonrasına yönelik enflasyonun yüzde 10,07, büyümenin yüzde 3,2 ve politika faizinin yüzde 10,60 düzeyinde gerçekleşeceği öngörülüyor.

Uluslararası kurumların Türkiye ekonomisine yönelik tahminlerine bakıldığında, yıl içinde çeşitli revizyonların gündeme gelmesi dikkati çekti. Bu açıdan özellikle 2019'de ekonominin sert daralacağını bekleyen uluslararası kurumların yıl sonuna yaklaştıkça bu öngörülerini büyüme yönünde güncelledikleri görülüyor. Bu da ekonomiye yönelik tahminlerde son birkaç yıldır önemli revizyonlarla gündeme gelen kurumların 2020 beklentilerine temkinli yaklaşımı beraberinde getiriyor.

Bu kapsamda, nisan ayında açıkladığı raporda 2019'da Türkiye ekonomisinin yüzde 2,5 daralacağı beklentisine yer veren Uluslararası Para Fonu (IMF), bu beklentisini eylülde yüzde 0,25 büyüme yönünde değiştirdi. Aynı dönemde IMF, Türkiye ekonomisine yönelik 2020 büyüme beklentisi ise yüzde 2,5'ten yüzde 3'e revize etti.

IMF, nisan raporunda belirlediği Türkiye ekonomisine yönelik enflasyon beklentisini Ekimde 2019 için yüzde 17,5'ten yüzde 15,7'ye, 2020 için ise yüzde 14,1'den yüzde 12,6'ya çekti.

Dünya Bankası da 2019'da Türkiye'ye yönelik büyüme tahminini ocak ayında açıkladığı raporda yüzde 1,6 olarak belirlerken, bu rakamı yıl içinde yüzde eksi 1,0'e revize etmişti. Banka ekim ayında ise Türkiye'de milli gelirin 2019'da değişiklik göstermeyeceği, dolayısıyla büyümenin yüzde 0 düzeyinde gerçekleşeceği öngörüsünde bulundu. Dünya Bankası'nın Türkiye ekonomisine yönelik 2020 beklentisi yüzde 3 düzeyinde bulunuyor.

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) ise yılbaşında 2019 için Türkiye ekonomisine yönelik yüzde eksi 1,8 olan daralma beklentisini mayısta yüzde eksi 2,6'ya revize etmiş, eylülde bu rakamı yüzde eksi 0,3 olarak öngörmüştü. Örgüt kasımda, Türkiye ekonomisinin bu yılı yüzde 0,3 büyümeyle kapatacağı beklentisini duyurmuştu. OECD, 2020 için Türkiye ekonomisine yönelik beklentisini ise yüzde 3 düzeyinde belirledi.

Bu göstergelerin yanı sıra 2020 yılının başında Çin'in Wuhan kentinde başlayan corona virüs salgını tüm dünyada büyük bir panik oluşturdu. Türkiye sınırlarını aşp ülkeyi de etkisi altına alan bu salgının ekonomik etkileri de belirginleşmeye başladı. Corona virüsü birçok ülkeyi etkilediği gibi Türkiye için de olumlu ve olumsuz etkileri olacağına söyleyebiliriz.

Corona virüsü salgını sonucunda petrolde meydana gelen ciddi düşüş tüm dünya piyasasını alt üst etti. Enerji fiyatlarında meydana gelen bu düşüş enflasyon açısından olumlu olabilir. Ayrıca Türkiye enerjide dışa bağımlı olduğu için bu durum bizim açımızdan olumlu gözüküyor.

FED'in geçtiğimiz sene faizlerde yaptığı artış Türkiye'yi oldukça olumsuz etkilemişti. Fakat corona virüsü sonrası ABD Merkez Bankası faizlerde indirim gitti. Döviz borcu olan bir ülke olarak faizlerdeki bu gelişme bizim açımızdan olumlu etkileri olacağını düşünüyoruz.

Bunun yanı sıra Tüm dünyada hayatı durma noktasına getiren bu kriz sonucu birçok ülkede sokağa çıkma yasağı ilan edilmesi ve birçok ülkede sokağa çıkma yasağı olmasa da evden çalışma modeline dönülmesi ve sanayi üretime ara vermiş durumdadır. Aynı şekilde Ülkemizde de sorunlu olmadıkça sokağa çıkılmaması yönünde yapılan uyarılar doğrultusunda birçok sanayi tesisinde üretime ara verildi. Bankalar ve hizmet sektöründe ise mümkün olduğunca az kişi ile çalışılmaya ve mümkün oldukça evden çalışmaya dönülmüş durumdadır. Ekonomiye olan etkileri ileride ortaya çıkacaktır.

Gayrimenkul sektörü

Gayrimenkul piyasasının Sosyo-ekonomik alanlardaki gelişme ve dalgalanmalardan doğrudan etkilendiği bilinmektedir. 2007 yılı sonunda dünyada yaşanan mortgage krizi nedeniyle inşaat ve gayrimenkul piyasasının, uluslararası ve ulusal düzeyde bir durgunluk dönemine girdiği anlaşılmaktadır. Kısmen etkileri azalmış olan küresel ekonomik krize bağlı durgunluk, gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemekte, emlak satışlarının ve fiyatların azda olsa bir düşüş içinde olduğu gözlenmektedir. Ancak 2010 yılı başından itibaren gayrimenkul piyasasında az da olsa bir hareketlilik gözlenmektedir. Faizlerin düşmesi emlak sektörünü cazip duruma getirmiş olup buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında da yukarı doğru bir seyir gözlenmektedir. Geçmişten bugüne bakıldığında krizler başladığında ilk konut sektörünün bundan etkilendiği ve krizden çıkış başladığında ilk çıkışın yine konut sektöründe olduğu görülmektedir. 2017 yılından beli gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk 2018 yılında dövizde yaşanan ani yükseliş ile inşaat maliyetlerinin çok artması ile gayrimenkul sektörü durma noktasına gelmiştir. 2019 yılı genel olarak küresel bazda artan büyüme endişeleri ve alınmaya çalışılan önlemlerle geçen bir yıl oldu. Yaşanan ticaret savaşları, küresel ekonomik dengesizlikleri beraberinde getirdi. Bu durumun varlık fiyatlarında aşağı yönlü beklentileri güçlendirmiştir.

Gelişmiş ülkelerde sağlanan parasal teşviklerin ve uygulanan faiz politikalarının istenilen başarıya ulaşamadığını gözlemledik. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon politikalarına göre benzer uygulamalar yaparak, ekonomik büyüme stratejileri oluşturmaya çalıştılar.

Ülkemizde ise ekonomik olarak yaşanan dalgalanmaların özellikle son dönemde faiz alanında etkilerinin giderek daha normalleşmektedir. İnşaat sektörünün, yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla, ülke ekonomimiz için son derece büyük bir öneme sahiptir. Geçtiğimiz 20 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir büyüme gerçekleştirmiştir. 2019 yılına baktığımızda gerçekleşen konut satışı rakamlarının, konjonktür düşünüldüğünde gerçekleştirmelerin normal olduğunu söyleyebiliriz. Son dönemde ise özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler, özellikle ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmış olup, hem tüketici hem de üretici açısından canlılığı artırmaya başlamıştır.

Konut satışlarında yabancıya satışların da önemli bir yere sahiptir. Yabancı satışlarda, 2019 yılında yaklaşık 45.000 adet konut satışı yapıldı. 2020 yılında özellikle hazır konutlar olmak üzere beklentiler bu rakamın çok üzerindedir

9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Beyoğlu; İstanbul ilinin en eski yerleşim birimlerinden biri olmakla beraber, hala yoğun nüfus yapısına sahip ilçelerinden birisidir. Galata Kulesi, Galatasaray Hamamı, Tophane Kasrı, Tophane Kışlası, Gezi Parkı, Ses Tiyatrosu gibi sanat ve turizm için önemli yapılara sahiptir. Beyoğlu ilçesinde 45 adet mahalle bulunmaktadır. Konu mülkün bulunduğu bölge, genellikle tarihi yapılaşmaların yoğun olarak yer aldığı Kemankeş Karamustafapaşa mahallesinde konumludur.

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlardan eski eser niteliğinde olan yapı ile ek bina olarak belirtilen yapı, restorasyon sonrası ticari mülk olarak kullanıma uygundur.

9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Merkezi konumda olması• Altyapı olanaklarının tam olması• Ulaşım imkânlarının tam olması• Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması	<ul style="list-style-type: none">• Parsel üzerinde yer alan eski eserin mevcut durumunun kullanışsız olması ve bakıma ihtiyaç duyması• Parsel üzerinde yer alan ek bina olarak adlandırılan yapının yerinde yıkılmış olması• Restorasyon ve güçlendirme çalışmalarının durdurulmuş olması

10. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI (Emsal Satışlar ve/veya Emsal Kiralar)

Satılık Emsaller

Bina emsalleri

EMSAL 1: Konu mülke yakın konumda, 96 ada 18 parsel numaralı, Necati Bey caddesi üzerinde, Turizm-Hizmet-Ticaret alanı, HMax: 9.50m yapılaşma şartlarına sahip, 26m² alanlı arsa üzerinde yer alan bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşan, 135m² alanlı 35 yıllık bina için istenen değer: 3.800.000-TL (m² birim değeri: 140.962-TL/m²) Yapı Değeri: 135m² x 1550-TLx0,65(Amortisman) ≈= 135.000-TL Arsa Değeri: 3.800.000-135.000-TL= 3.665.000-TL **Emlak Ofisi Tel: 0533 748 19 49**

EMSAL 2: Konu mülke yakın konumda, 95 ada 7 parsel numaralı, Kölemen sokak ve Ağaç Tulumbası sokak arasında, Turizm-Hizmet-Ticaret alanı, HMax: 12.50m yapılaşma şartlarına sahip, 88m² alanlı arsa üzerinde yer alan bodrum, zemin, 6 normal kattan oluşan, 662m² alanlı 35 yıllık bina için istenen değer: 18.500.000-TL (m² birim değeri: 202.670-TL/m²) Yapı Değeri: 662m² x 1550-TLx0,65(Amortisman) ≈= 665.000-TL Arsa Değeri: 18.500.000-665.000-TL= 17.835.000-TL **Emlak Ofisi Tel: 0530 241 92 31**

EMSAL 3: Konu mülke yakın konumda, 86 ada 14 parsel numaralı, Necati Bey caddesi üzerinde, Turizm-Hizmet-Ticaret alanı, HMax: 9.50m yapılaşma şartlarına sahip, 37m² alanlı arsa üzerinde yer alan zemin, 4 normal kattan oluşan, 185m² alanlı 35 yıllık bina için istenen değer: 3.850.000-TL (m² birim değeri: 99.054-TL/m²) Yapı Değeri: 185m² x 1550-TLx0,65(Amortisman) ≈= 185.000-TL Arsa Değeri: 3.850.000-185.000-TL= 3.665.000-TL Emsal mülkün imar durumu ve alanları gerçek alandan % 5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %30 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 99.054-TL/m² x 0.95 x 1,30 = 122.331-TL/ m²) **Emlak Ofisi Tel: 0505 139 61 60**

EMSAL 4: Konu mülke yakın konumda, 104 ada 19 parsel numaralı, Necati Bey caddesi üzerinde, 35m² alanlı arsa üzerinde yer alan bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşan, 150m² alanlı 35 yıllık bina için istenen değer: 4.250.000-TL (m² birim değeri: 117.143-TL/m²) Yapı Değeri: 150m² x 1550-TLx0,65(Amortisman) ≈= 150.000-TL Arsa Değeri: 4.250.000-150.000-TL= 4.100.000-TL Emsal mülkün imar durumu ve alanları gerçek alandan %5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %20 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 117.143-TL/m² x 0.95 x 1,20 = 133.543-TL/ m²) **Emlak Ofisi Tel: 0212 252 35 69**

EMSAL 5: Konu mülke yakın konumda, 128 ada 1 parsel numaralı, Hisaryan sokak ile Kemeraltı caddesi köşesinde, imarsız durumda, 43m² alanlı arsa üzerinde yer alan bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşan, 214m² alanlı 35 yıllık bina için istenen değer: 10.800.000-TL (m² birim değeri: 246.163-TL/m²) Yapı Değeri: 214m² x 1550-

TLx0,65(Amortisman) ~ = 215.000-TL Arsa Değeri: 10.800.000-215.000-TL= 10.585.000-TL Emsal mülkün konumu ve alanları gerçek alandan % 5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta -%30 düzeltmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 246.163-TL/m² x 0,70 x 0,85 = 146.467-TL/ m²)

Emlak Ofisi Tel: 0532 392 81 83

EMSAL 6: Konu mülke yakın düşük şerefeyeli konumda, 144 ada 41 numaralı, Hacı Mimi Külhanı sokak üzerinde, konut+ticaret, HMax: 12.50m yapılaşma şartlarına sahip, 125m² alanlı arsa üzerinde yer alan 3 katlı, 260m² alanlı 35 yıllık bina için istenen değer: 7.250.000-TL (m² birim değeri: 55.920-TL/m²) Yapı Değeri: 260m² x 1550-TLx0,65(Amortisman) ~ = 260.000-TL Arsa Değeri: 7.250.000-260.000-TL= 6.990.000-TL Emsal mülkün konumu ve alanları gerçek alandan % 5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta -%90 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 55.920-TL/m² x 0,95 x 1,90 = 100.936-TL/ m²)

Sahibinden Tel: 0533 517 38 50

EMSAL 7: Konu mülke yakın konumda, 96 ada 19 parsel numaralı, Ağaç Tulumbası sokak ve Necati Bey caddesi köşesinde, Turizm-Hizmet-Ticaret alanı, HMax: 9.50m yapılaşma şartlarına sahip, 35m² alanlı arsa üzerinde yer alan bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşan, 200m² alanlı 35 yıllık bina için istenen değer: 9.800.000-TL (m² birim değeri: 49.000-TL/m²) Emsal mülkün alanları gerçek alandan % 5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %5 düzeltmesi ve %20 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 49.000-TL/m² x 0.80 x 1,05 = 41.160-TL/ m²) Emlak Ofisi Tel: 0533 748 19 49

EMSAL 8: Konu mülke yakın konumda, Mumhane caddesi üzerinde, 107m² alanlı arsa üzerinde yer alan yarı bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşan, 530m² alanlı 35 yıllık bina için istenen değer: 16.500.000-TL (m² birim değeri: 31.132-TL/m²) Emsal mülkün konumu ve alanları gerçek alandan % 5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %20 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 31.132-TL/m² x 0.90 x 1,20 = 33.623-TL/ m²) Emlak Ofisi Tel: 0535 417 63 34

Kiralık emsaller

EMSAL 9: Konu mülke yakın, kısmen düşük şerefeyeli konumda Kemeraltı Caddesi 2 kapı numaralı, bodrum, giriş, 4 normal kattan oluşan banka veya kurumsal nitelikli firmaya uygun 31 ve üzeri yıllık 500m² alanlı bina için aylık 60.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 120-TL/m²) Emlak ofisi Tel: 0532 481 14 56

Emsal mülk konu mülke göre kısmen düşük şerefeyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %20 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 120-TL/m² x 0.95 x 1,20 = 136.80-TL/ m²)

EMSAL 10: Konu mülke yakın, düşük şerefeyeli konumda, bodrum, zemin, 2 normal kat ve çatı katından oluşan iş merkezi olmaya uygun 31-35 yıllık 350m² alanlı bina için aylık 31.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 89-TL/m²) Emlak ofisi Tel: 0535 215 47 32

Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefeyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %50 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 89-TL/m² x 0.95 x 1,50 = 126.83-TL/ m²)

EMSAL 11: Konu mülke yakın, düşük şerefeyeli konumda Kabataş Setüstü bölgesinde, 5 kattan oluşan bankaya uygun olduğu söylenen iş merkezi olmaya uygun 30 yıllık 1300m² alanlı bina için aylık 120.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 92-TL/m²) Emlak ofisi Tel: 0536 735 79 35

Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefeyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %40 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 92-TL/m² x 0.95 x 1,40 = 122.36-TL/ m²)

EMSAL 12: Konu mülke yakın, Karaköy Bankalar caddesi üzerinde, bodrum, zemin, 5 kattan oluşan banka olmaya uygun 26-30 yıllık, 1050m² alanlı bina için aylık 95.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 90-TL/m²) Emlak ofisi Tel: 0212 487 46 00

Emsal mülk konu mülke göre kısmen düşük şerefeyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %40 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 90-TL/m² x 0.95 x 1,40 = 119.70-TL/ m²)

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ

Emsal taşınmazların satılık olanları bina emsali olarak belirtilmiştir. Bina emsallerinde yapı değeri düşülerek arsa emsalleri maliyet yöntemine göre değerlendirilmiştir, Bina emsalleri Emsal satışların karşılaştırılması yönteminde kira emsalleri kira değerlerinin belirlenmesinde dikkate alınmıştır. Kiralık ve satılık emsallerde. Konumuna, arsa ise imarına, yapı ise niteliğine ve bakım durumuna göre göre düzeltme yapılarak birim fiyatlara ulaşılmıştır.

10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASIGüncel değer: 2438 m² x 32.020 TL/m²= 78.065.000,00-TL ,**10.2. MALİYET YÖNTEMİ**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte 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 tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirildiğinden dolayı bu yöntem kullanılmıştır.

10.2.1.YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	623.50	120.000	74.820.000,00
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	2438	3800	9.264.400,00
BİTMİŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI ()			
YIPRANMA MİKTARI (%65)	2438	-2470	- 6.021.860,00
TOPLAM YASAL DEĞER			78.062.540,00 78.065.000,00

10.2.2.MEVcut DURUM DEĞERLEMESİ –PİYASA DEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	-	-	-
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	-	-	-
BİTMİŞLİK ORANI(%....)	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI(%.....)	-	-	-
YIPRANMA MİKTARI (%65)	-	-	-
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ PİYASA DEĞERİ (ARSA)	-	-	-

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya

- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorte etme Süresi = Değer

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	260 ay
10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık kira bedeli: 300.000 TL, Yıllık kira bedeli: 3.600.000 TL
10.3.3. YÖNTEMİN ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	300.000 TL/ay x 260 ay = ~ 78.000.000 TL

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda tespit edilen kiralık emsaller 10.1.1 Emsal araştırması bölümüne eklenmiştir. Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak tamamlanması halindeki kira değeri 300.000-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir. Paçal kira birim değeri : 123 TL/m2, bodrum kat ¼, normal katlat ½, çatı katı 1/3 oranında indirgenmiştir.

KAT KAT KİRA DEĞERLEME			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
Bodrum Kat	443	59	26.150,00 TL
Zemin Kat	413	237,65	98.150,00 TL
1. Kat	332	119	39.500,00 TL
2. Kat	316	119	37.600,00 TL
3. Kat	309	119	36.800,00 TL
4. Kat	311	119	37.000,00 TL
Çatı Katı	314	79	24.800,00 TL
TOPLAM	2438		300.000,00 TL
Yuvarlama			300.000,00 TL

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazın yer aldığı bölgede boş arsa ve yeni yapılaşma olmadığından dolayı kat karşılığı oranı bilinmemektedir.

10.4.3. 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.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede 6306 sayılı (kentsel dönüşüm yasası) kanun kapsamında benzer parsellerdeki eski binalar kat karşılığı yenilediği, imar mevzuatı göz önünde tutularak ticari kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

11. EKSPERİN KANAATI

Satılabilir

Alıcısı az

Satışı zor

Satılamaz

12. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Konu mülkün değerlemesinde emsal satışların karşılaştırılması yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan bu yöntem; benzer mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde mukayesesi yapılmakta ve konu taşınmaz için değer takdir edilir. Diğer yöntemler ile ulaşılan değerler birbirine çok yakın çıkmıştır. Bölgede binalar genelde paçal olarak satışları gerçekleşmesi dikkate alınarak Emsal satışlar yöntemi ile ulaşılan değer nihai değer olarak belirlenmiştir.

13. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır., Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi ve 22.c maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

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.”

22.r) (Değişiklik:RG-09/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Değerleme tarihi itibarıyla, bina vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu, bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Emsal satışların karşılaştırılması ve maliyet yöntemi yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 78.065.000,00-TL ve Yazıyla; (Yetmişsekizmilyonatmışbeşbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 78.065.000,00-TL + KDV(%18) 14.051.700,00-TL = 92.116.700,00-TLdir.

Usd kurundan değeri; 10.135.284,26- 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.
5. Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1USD : 7,7023

Hazırlayan

Süleyman ÖKSÜM

Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 407675



Kontrol

Serhat Bozan

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401262

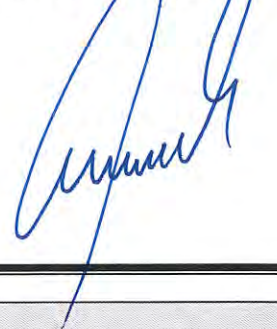


Onay

Faruk BOZAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

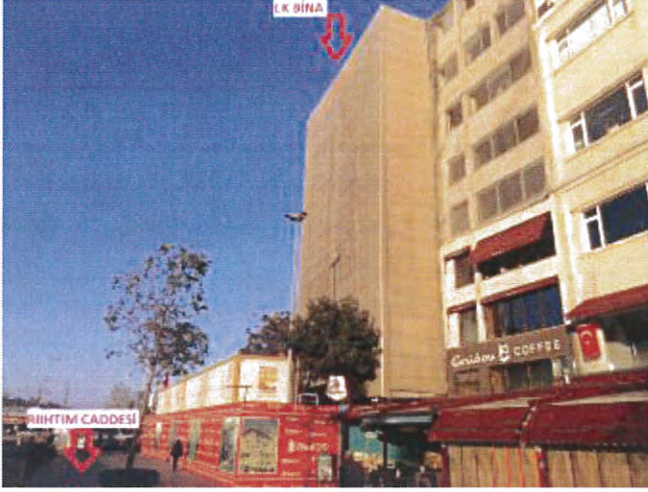
S.P.K. Lisans no: 401226



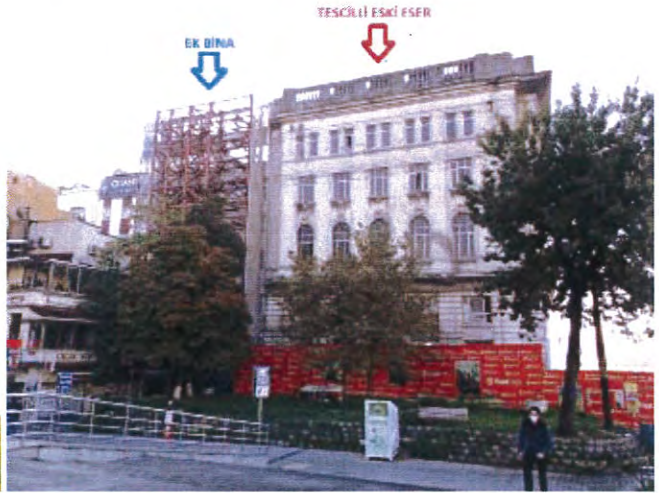
14. EKLER

- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI
- MİMARİ PROJE RESİMLERİ

- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



ANA GAYRİMENKUL



ANA GAYRİMENKUL