Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ziraat GYO

2024.ZGYO.12

Aralık, 2024

TOLGA ORHAN
Bu belge ********** kimlik numarali TOLGA ORHAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 24/12/2024 17:43

GÖKHAN DOGAN
Bu belge ********** kimlik numarali GÖKHAN DOGAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 24/12/2024 17:37

CETIN BEGIC
Bu belge ********** kimlik numarali CETIN BEGIC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 24/12/2024 17:39

Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	23.12.2024
Rapor Numarası	2024.ZGYO.12
Raporun Konusu	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 302 Ada, 5 Parsel üzerindeki Dükkan, Apartman Nitelikli Taşınmaz
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 302 Ada, 5 Parsel üzerindeki Dükkan, Apartman Nitelikli Taşınmaz Satış Değer Tespiti 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 yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır.
• İş bu rapor, Elli (50) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.	
• Bu rapor, 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.	

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ 6
1. RAPOR BİLGİLERİ 8
1.1 Rapor Tarihi 8
1.2 Rapor Numarası 8
1.3 Raporun Türü / Başlık 8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı 8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı 8
1.6 Değerleme Tarihi 8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası 8
1.8 Değerleme Raporunun Amacı 8
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama 8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 8
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 10
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri 10
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri 10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar 10
2.4. İşin Kapsamı 10
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 12
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri 12
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: 12
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları: 16
3.1.3. Tanımı: 17
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 17
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar 17
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu 19
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) 19
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki 19
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu 19
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama 19
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 19
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı

hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş..... 19

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, ... 20

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 20

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama..... 20

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 22

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler..... 22

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler..... 22

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 25

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri 25

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler 25

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler..... 26

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler 26

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri..... 26

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler..... 27

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 27

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 27

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı 27

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri..... 27

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri 27

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi 27

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi 28

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri..... 28

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 30

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 31

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar..... 31

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi 31

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 31

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları..... 31

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... 33

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri 33

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri..... 33

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş..... 33

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş 33

6. SONUÇ 35

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi 35

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması 35

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması, ... 36

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi 36

7. EKLER .....

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2024.ZGYO.12 / 23.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. 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 yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Asmalımescit Mahallesi, General Yazgan Sokak, No: 4, Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, Sümbül Mevkii, 302 ada 5 parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmaz hâlihazırda Otel ve Pastane niteliğinde kullanılmaktadır.
İmar Durumu	302 ada 5 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm+Hizmet+ Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, üzerinde eski eser nitelikli bina bulunmaktadır.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	**TOPLAM: 86.100.000,00 ₺** **(Seksenaltımilyonyüzbin Türk Lirası)**
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	**TOPLAM: 86.100.000,00 ₺** **(Seksenaltımilyonyüzbin Türk Lirası)**
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	**TOPLAM: 103.320.000,00 ₺** **(Yüzüçmilyonüçyüzyirmibin Türk Lirası)**
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	**TOPLAM: 103.320.000,00 ₺** **(Yüzüçmilyonüçyüzyirmibin Türk Lirası)**
Taşınmazların Aylık Kira Değeri	**TOPLAM: 205.000,00 ₺** **(İkiyüzbeşbin Türk Lirası)**
Açıklama	Taşınmaz hâlihazırda Otel ve Pastane niteliğinde kullanılmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Tolga ORHAN- SPK Lisans No: 401856
Denetmen	Gökhan DOĞAN - SPK Lisans No: 408240
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEGİÇ- SPK Lisans No: 400479

Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi
1.2. Rapor Numarası
1.3. Raporun Türü / Başlık
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
1.6. Değerleme Tarihi
1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
1.8. Değerleme Raporunun Amacı
1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 23.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.ZGYO.12

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Tolga ORHAN (Spk Lisans No: 401856)

Gökhan DOĞAN (SPK Lisans No: 408240)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 09.10.2024 ile 20.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

08.10.2024 / 2024.ZGYO.12

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, 302 ada, 5 parsel üzerindeki dükkan, apartman nitelikli taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için tarafımızca daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
2.4. İşin Kapsamı

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Adresi : Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye / İSTANBUL

Şirket Amacı : Kurucusu olan TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.'nin misyonuna paralel bir şekilde müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Sermayesi : 4.693.620.000,-₺

Halka Açıklık : % 18,94

Telefon : 0216 396 77 72-73

E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerleme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır.

2.4. İşin Kapsamı

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, 302 ada 5 Parsel üzerinde konumlu "Dükkan, apartman" nitelikli ana gayrimenkul ve arsasının günümüz ekonomik koşullarında cari pazar değerinin belirlenmesi.

Bölüm 3

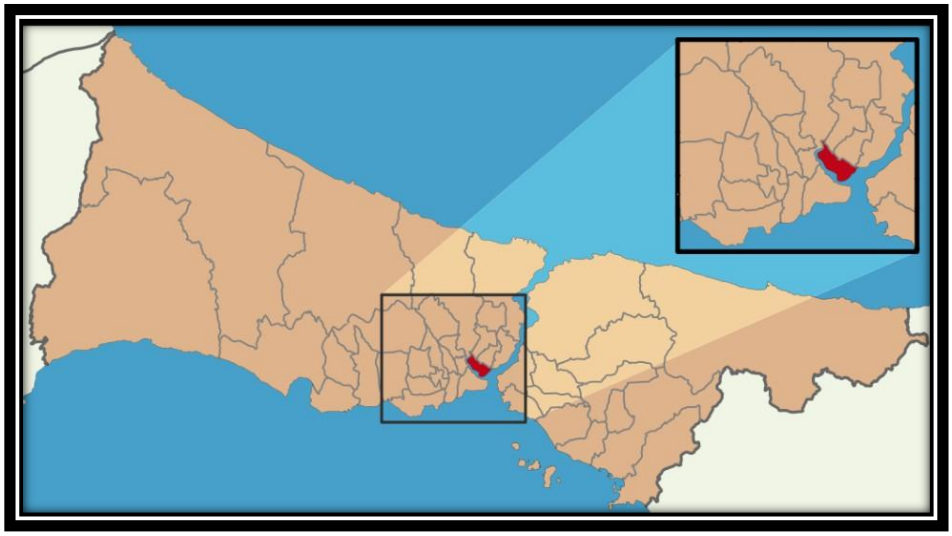
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
3.1.3. Tanımı
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'nin ve bölgesinin en büyük metropolü olup, hem coğrafi hem kültürel, hem de ekonomik açıdan çok önemli bir konumda yer almaktadır. Asya ve Avrupa'nın birleşim noktasında bulunan bu şehir, tarih boyunca pek çok medeniyetin merkezi olmuş, her dönemde dünyayı etkileyen gelişmelere ev sahipliği yapmıştır. İstanbul'un tarihi mirası, ekonomik gücü, sosyal yapısı ve dinamik kültürel yapısı, şehri eşsiz kılmaktadır. İstanbul, dünya çapında bir metropol olarak, hem geçmişteki tarihi mirası hem de günümüz modern yapıları ile benzersiz bir şehir profili sunmaktadır. Şehir, konumsal avantajları, tarihi zenginlikleri, ekonomik gücü, sosyo-kültürel çeşitliliği ve demografik yapısıyla sadece Türkiye'nin değil, küresel ölçekte de etkili bir merkezdir. Bununla birlikte, hızlı kentleşme, altyapı sorunları, göç ve sosyal eşitsizlik gibi ciddi meydan okumalarla da yüzleşmektedir. İstanbul, bu sorunlarla başa çıkabilmek için sürekli olarak evrim geçirmeye devam etmekte, dinamik yapısını geleceğe taşıma adına çeşitli stratejik adımlar atmaktadır.

İstanbul, Batı Asya ile Doğu Avrupa arasında köprü görevi gören stratejik bir konumda yer almaktadır. Boğaziçi, Marmara Denizi ve Karadeniz arasında yer alan şehir, deniz ulaşımı açısından bir merkez olmanın yanı sıra kara yolları ile de büyük bir bağlantı ağına sahiptir. İstanbul Boğazı, sadece İstanbul için değil, dünya ticareti için de büyük bir öneme sahiptir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, uluslararası geçişlerin sağlandığı bir su yoludur. 1936 tarihli Montrö Boğazlar Sözleşmesi'ne göre, İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı, Türkiye'nin egemenliğinde olmakla birlikte, bu su yolları üzerinden geçen gemilerin uluslararası denetimi sağlanır. İstanbul, Boğazlar sayesinde tarihi boyunca önemli bir ticaret yolu üzerinde yer almıştır. Ayrıca, Marmara Denizi'nin güneyinde yer alırken, kuzeydeki Karadeniz'e olan geçişi sağlayan bu boğaz, İstanbul'a ayrı bir jeopolitik stratejik değer katmaktadır. İstanbul, doğal zenginlikler bakımından da önemli bir şehir olup, Prens Adaları gibi doğal alanları ile dikkat çeker. İstanbul'un doğusunda yer alan bu adalar, hem tarihi yapıları hem de doğal güzellikleriyle hem yerli hem yabancı turistler için cazibe merkezidir. Ayrıca, şehirdeki yeşil alanlar ve ormanlar, şehrin ekolojik dengesinin korunmasına katkı sağlar. Belgrad Ormanı, İstanbul'un kuzeyinde yer alan en büyük ormanlık alanlardan biridir ve şehir halkı için önemli bir doğa parkıdır.

İstanbul'un iklimi, kara iklimi ve deniz iklimi arasında geçiş özellikleri gösterir. Şehirde Akdeniz İklimi'ne yakın ılıman bir iklim hâkimdir. Kış aylarında İstanbul, soğuk ve yağışlı bir döneme girer. Hava sıcaklıkları genellikle 5-10°C arasında değişirken, zaman zaman sıfırın altına düşebilir. İstanbul, denize kıyı olması nedeniyle, özellikle ılık rüzgarlar ve nem

nedeniyle kışın daha soğuk hissedilebilir. Yaz aylarında İstanbul, sıcak ve nemli bir iklime sahip olur. Temmuz ve Ağustos aylarında sıcaklıklar 30°C'ye kadar çıkabilir, ancak deniz etkisiyle gece sıcaklıkları daha düşük olabilir. Nem oranı yüksek olduğu için, İstanbul'daki yazlar bunaltıcı olabilir. İstanbul'un yağış rejimi, yaz aylarında daha az olmakla birlikte, kış aylarında yoğun yağış alır. Şehirdeki yağışlar genellikle kasım ve mart ayları arasında yoğunlaşır.

İstanbul'un inşai yapısı, tarihsel mirasla iç içe geçmiş modern yapılardan oluşur. Osmanlı İmparatorluğu'nun klasik mimari tarzı, Cumhuriyet dönemi modernizmi ve günümüz yüksek binaları İstanbul'un mimari çeşitliliğini oluşturur. İstanbul'un tarihi yapıları, camiler, saraylar ve konaklar, şehrin silüetini oluşturur. Örneğin, Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı gibi yapılar, şehrin tarihi kimliğini temsil eder. Öte yandan, son yıllarda yapılan yüksek binalar, gökdelenler ve alışveriş merkezleri şehrin modern yüzünü oluşturur. Özellikle Maslak, Levent ve Ataşehir gibi bölgelerde yoğun bir yüksek yapılaşma görülmektedir. İstanbul'daki hızlı kentleşme, gecekondu bölgelerinin modern konutlara dönüştürülmesi ve kentsel dönüşüm projeleri ile şekillenmiştir. Kadıköy, Üsküdar ve Beylikdüzü gibi bölgelerde yeni konut projeleri ve iş merkezleri yükselirken, özellikle Taksim, Nişantaşı gibi tarihi semtlerde ise restorasyon çalışmaları ve yenileme projeleri yürütülmektedir.

Tarihi Özellikler: İstanbul, tarih boyunca üç büyük imparatorluğun başkenti olmuştur. Roma İmparatorluğu, Bizans İmparatorluğu ve Osmanlı İmparatorluğu şehirdeki tarihî yapılar, bu uzun geçmişin izlerini taşır ve İstanbul'u dünyanın en önemli tarihi ve kültürel merkezlerinden biri kılar. Roma ve Bizans Dönemi; MÖ 7. yüzyılda Antik Yunanlılar tarafından kurulan Byzantion adıyla ilk yerleşimin temelleri atılmıştır. Roma İmparatoru I. Konstantin'in 330 yılında şehri başkent yapmasıyla, şehrin adı Konstantinopolis olarak değiştirilmiş ve Roma İmparatorluğu'nun başkenti haline gelmiştir. 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun İstanbul'u fethetmesiyle birlikte şehir, Konstantinopolis'in yerine İstanbul adını almış ve Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Bizans ve Osmanlı İmparatorlukları, İstanbul'un mimari, kültürel ve dini yapısının şekillenmesinde büyük rol oynamıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Süleymaniye Camii gibi yapılar bu dönemlerin en önemli örneklerindendir. Osmanlı Dönemi; 1453'teki fetih, İstanbul'u Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti yapmış ve şehrin kültürel ve dini yapısı yeniden şekillenmiştir. Osmanlı dönemi İstanbul'u, Batı ve Doğu'nun birleşim noktası olarak farklı kültürlerin etkileşimde bulunduğu, büyük bir sanayi, bilim ve kültür merkezi haline gelmiştir. Özellikle, Ayasofya'nın camiye dönüştürülmesi, Topkapı Sarayı'nın inşa edilmesi ve Süleymaniye Camii gibi yapılar, İstanbul'un dünya çapında tanınan simgeleri olmuştur. 1923'te Cumhuriyet'in ilanıyla birlikte, İstanbul, Türkiye'nin kültürel, ticari ve finansal başkenti olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir. Ancak başkent Ankara'ya taşındığı için İstanbul'un siyasi rolü değişmiştir. Bununla birlikte, şehri modernleştirme çabaları, şehrin silüetini dönüştürmüş ve hızla endüstrileşme süreci başlamıştır.

Ekonomik Özellikler: İstanbul, Türkiye'nin ekonomik motoru olmasının yanı sıra, dünyanın da önemli ekonomik merkezlerinden biridir. İstanbul'un sahip olduğu doğal limanlar, finansal altyapı, üretim kapasitesi ve sanayi potansiyeli, şehri hem yerel hem de uluslararası düzeyde kritik bir ekonomik merkez yapmaktadır.

Sanayi ve Üretim: İstanbul, Türkiye'nin sanayi üretiminin büyük bir kısmını gerçekleştiren şehirlerin başında gelir. Şehirdeki organize sanayi bölgeleri (OSB'ler) ve serbest ticaret bölgeleri, büyük ve küçük ölçekli işletmelerin faaliyet gösterdiği alanlardır. İstanbul, özellikle tekstil, otomotiv, gıda, kimya, elektronik, inşaat gibi sanayi alanlarında yüksek üretim kapasitesine sahiptir. Şehirdeki sanayi tesisleri, Türkiye'nin ihracatında büyük rol oynamaktadır.

Finans ve Ticaret: İstanbul, Türkiye'nin finansal merkezi olup, Borsa İstanbul (BIST), İstanbul Finans Merkezi (İFM) gibi yapılarla küresel finansal piyasalarda yer edinmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ve birçok büyük yerli ve yabancı banka İstanbul'da yerleşiktir. Ayrıca, İstanbul'da bulunan büyük alışveriş merkezleri, perakende sektörü ve küçük işletmeler, şehri ticaretin merkezine dönüştürmüştür.

Turizm: İstanbul, tarihi zenginlikleri, kültürel mirası ve coğrafi konumu sayesinde dünyanın en çok turist çeken şehirlerinden biridir. Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Kapalıçarşı, Galata Kulesi gibi turistik mekanlar, İstanbul'a olan ilginin başlıca nedenlerindendir. Ayrıca, şehirdeki modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve restoranlar, İstanbul'u sadece kültürel değil aynı zamanda modern bir turizm merkezi de yapmaktadır. İstanbul'un turizm sektörüne katkısı, şehre büyük ekonomik faydalar sağlamaktadır.

Sosyo-Kültürel Özellikler: İstanbul, tarihi boyunca farklı etnik gruplara ve dini inançlara ev sahipliği yapmış, bu çeşitliliğiyle dünya kültürüne önemli katkılar sağlamıştır. Bu çok kültürlü yapısı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendirirken, şehri dinamik ve farklı yaşam biçimlerinin kesişim noktası yapmaktadır.

Halk Yapısı ve Etnik Çeşitlilik: İstanbul, çok etnikli yapısı ile dikkat çeker. Türkler, Kürtler, Araplar, Yunanlılar, Ermeniler, Çerkesler, Lazlar ve Yahudiler gibi farklı etnik kökenlere sahip gruplar, İstanbul'un sosyal yapısını oluşturan önemli unsurlardır. Şehirde, Hristiyanlık ve İslamiyet gibi büyük dinlere mensup toplulukların yanı sıra, Yahudi, Hindu ve diğer inançlara sahip topluluklar da yaşamaktadır. Bu etnik ve dini çeşitlilik, İstanbul'u hem kültürel hem de sosyal açıdan zenginleştiren bir faktördür. İstanbul, Türkiye'nin en büyük göç alan şehri olup, kırsal alanlardan gelen göçmenler ve uluslararası göç, şehri sürekli olarak yeniden şekillendiren bir dinamik oluşturmuştur. İç göç nedeniyle İstanbul'un nüfusu hızla artmış ve bu da şehirdeki altyapı, eğitim, sağlık ve diğer sosyal hizmetler gibi alanlarda baskılar oluşturmuştur.

Modernleşme ve Sosyal Sorunlar: İstanbul, hızla modernleşen bir şehir olmakla birlikte, bu süreç beraberinde bazı sosyal eşitsizlikleri ve sorunları da getirmiştir. Zenginlik ile yoksulluk arasındaki uçurum, gecekondu ve yoksul mahalleler ile lüks semtler arasındaki derin uçurumlar, İstanbul'un en büyük sosyal sorunlarından biridir. Özellikle şehrin merkezine yakın olan semtlerde yaşayan yüksek gelirli kesim ile uzak semtlerde ve kıyı bölgelerinde yerleşen düşük gelirli sınıflar arasındaki eşitsizlik, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren önemli bir unsurdur. Bu eşitsizlik, altyapı hizmetlerinden eğitim ve sağlık hizmetlerine kadar pek çok alanda kendini gösterir. İstanbul'daki hızlı ve düzensiz kentleşme, özellikle gecekondulaşma, çevresel sorunlar, trafik sıkışıklığı ve yaşam standartlarındaki dengesizlikler gibi olgular, şehrin günlük yaşamını zorlu hale getiren faktörler arasında yer almaktadır.

Eğitim ve Kültürel Altyapı: İstanbul, Türkiye'nin eğitim alanındaki en önemli merkezlerinden biridir. Şehirdeki üniversiteler, hem yerli hem yabancı öğrenciler için önemli bir eğitim fırsatı sunmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi dünya çapında tanınan üniversiteler, şehri sadece bir ticaret ve kültür merkezi değil, aynı zamanda bir eğitim merkezi yapmaktadır. Bunun yanı sıra, İstanbul'da bulunan kültürel ve sanatsal etkinlikler, tiyatrolar, konserler, sergiler ve festivaller de şehri kültürel anlamda zenginleştirmektedir. İstanbul Modern, Pera Müzesi, Sakıp Sabancı Müzesi gibi kurumlar, şehre hem yerli hem de uluslararası sanatçıların eserlerini sergileyen önemli kültürel merkezler kazandırmaktadır.

Kültürel Zenginlik ve Geleneksel Yapı: İstanbul'un çok kültürlü yapısı, geleneksel Türk kültüründen, Osmanlı İmparatorluğu'nun zengin mirasına, Bizans döneminin etkilerine kadar geniş bir kültürel çeşitliliği kapsar. Bu kültürler, şehri hem tarihsel hem de modern anlamda şekillendiren önemli unsurlardır. İstanbul'da farklı etnik grupların geleneksel müzikleri, dansları, yemekleri, bayramları ve dini kutlamaları birbirine entegre olmuş, şehre özgün bir kültürel mozayik kazandırmıştır. Özellikle İstanbul'un yemek kültürü, Osmanlı mutfağından günümüze kalan yemeklerin modern yorumlarıyla zenginleşmiş, şehrin en belirgin kültürel özelliklerinden biri haline gelmiştir.

Nüfus: İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ili olup, nüfus açısından büyük bir çeşitliliğe sahiptir. 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık 16 milyon civarındadır ve bu sayı, şehri dünyanın en büyük megakentlerinden biri yapmaktadır. Nüfus artışı ve yoğun göç, İstanbul'un hem fırsatlar hem de zorluklarla dolu dinamiklerini şekillendirir. İstanbul, genç nüfus açısından da önemli bir şehir olup, bu genç nüfus şehri hem dinamik kılmakta hem de çeşitli sosyal sorunları tetiklemektedir. İstanbul'un nüfusunun önemli bir kısmı 30 yaş altındadır, bu da şehri genç iş gücü, eğitimli nüfus ve inovasyon potansiyeli açısından cazip kılmaktadır. Gençlerin şehirdeki yaşam tarzı, tüketim alışkanlıkları ve teknoloji kullanımı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren en önemli unsurlardan biridir. Ancak genç nüfusun artan talepleri, özellikle eğitim, barınma ve istihdam gibi alanlarda yeni sosyal sorunlara yol açmaktadır. İstanbul, aynı zamanda uluslararası göçün merkezi olmuştur. Başta Ortadoğu, Afrika ve Asya'dan gelen göçmenler olmak üzere, İstanbul'a yönelik yabancı göçü her geçen yıl artmaktadır. Savaşlar, ekonomik zorluklar ve politik baskılardan dolayı İstanbul, göçmenlerin yeni yaşam alanı haline gelmiştir. Bu durum, şehirdeki etnik çeşitliliği artırırken, aynı zamanda göçmenlerin entegrasyonu ve sosyal uyum sorunlarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul'un nüfus artışı, büyük ölçüde iç göçten kaynaklanmaktadır. Türkiye'nin diğer illerinden İstanbul'a yönelik sürekli göç, şehrin nüfusunun hızlı bir şekilde artmasına neden olmaktadır. Bu yoğun göç, İstanbul'un altyapı sistemleri, konut, ulaşım, sağlık, eğitim gibi temel hizmetler üzerinde ciddi baskılar

oluşturmuştur. İstanbul'un hızla büyüyen nüfusu, şehri dünyanın en yoğun nüfuslu metropollerinden biri yapmaktadır. 1950'lerden itibaren hızla artan nüfus, şehri yerleşim ve sosyal altyapı açısından daha karmaşık hale getirmiştir.

Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: İstanbul'daki nüfus yoğunluğu, şehrin farklı semtlerinde değişiklik gösterir. Şehir merkezinde ve Boğaziçi'ne yakın semtlerdeki yaşam daha pahalı ve daha uzak ilçelerdeki yaşam koşulları genellikle daha mütevazıdır. Zeytinburnu, Bağcılar, Esenler gibi semtler, işçi sınıfı ve göçmen nüfusunun yoğun olduğu bölgelerken, Nişantaşı, Bebek, Etiler gibi bölgelerde daha yüksek gelir gruplarının yaşamaya başladığı, lüks konut projelerinin yaygın olduğu semtler bulunmaktadır. Bu coğrafi ve demografik farklar, şehrin sosyal yapısını farklı katmanlara ayırmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: İstanbul, dünyanın en büyük metropollerinden biri olarak ulaşım altyapısı açısından önemli bir karmaşıklığa sahiptir. Şehri hem kara hem deniz hem de hava yolları ile birbirine bağlayan geniş bir ulaşım ağı bulunur. İstanbul'da kara ulaşımı, yoğun nüfus ve sürekli artan trafik nedeniyle büyük bir zorluk teşkil etmektedir. İstanbul'daki trafik sıkışıklığı, günlük yaşamı olumsuz etkileyen en önemli sorunlardan biridir. Ancak bu sorunu aşmak için İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından büyük ulaşım projeleri yürütülmektedir. İstanbul'daki karayolu altyapısı, otoyollar, köprüler, viyadükler ve tünellerle genişletilmiştir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü gibi köprüler, Asya ile Avrupa arasındaki kara yolunu birbirine bağlayan kritik ulaşım hatlarıdır. İstanbul'da toplu taşıma, şehri günlük olarak gezmek ve çalışmak için temel bir ulaşım aracıdır. Metro, tramvay, metrobüs, otobüs, vapur ve taksiler şehirdeki ulaşım ağını oluşturur. Özellikle metro ve metrobüs hatları, İstanbul'un yoğun nüfusuna hizmet verebilmek adına sürekli olarak genişletilmektedir. 2013'te faaliyete geçen Marmaray projesi, İstanbul'u hem kara hem deniz hem de demir yolu ile birbirine bağlayarak ulaşımı daha verimli hale getirmiştir. İstanbul'un ulaşım altyapısı, şehirdeki göç, yerleşim ve ekonomik hareketliliği destekleyen önemli bir faktördür. İstanbul, uluslararası hava taşımacılığında da önemli bir aktarmadır. İstanbul Havalimanı (IGA), dünyanın en büyük havalimanlarından biri olup, hem Türkiye'nin hem de Avrupa'nın en işlek havalimanlarından biridir. Havalimanı, İstanbul'un uluslararası bağlantılarını güçlendirirken, şehri küresel ticaretin ve turizmin merkezi haline getiren bir faktör olmuştur.

Beyoğlu İlçesi

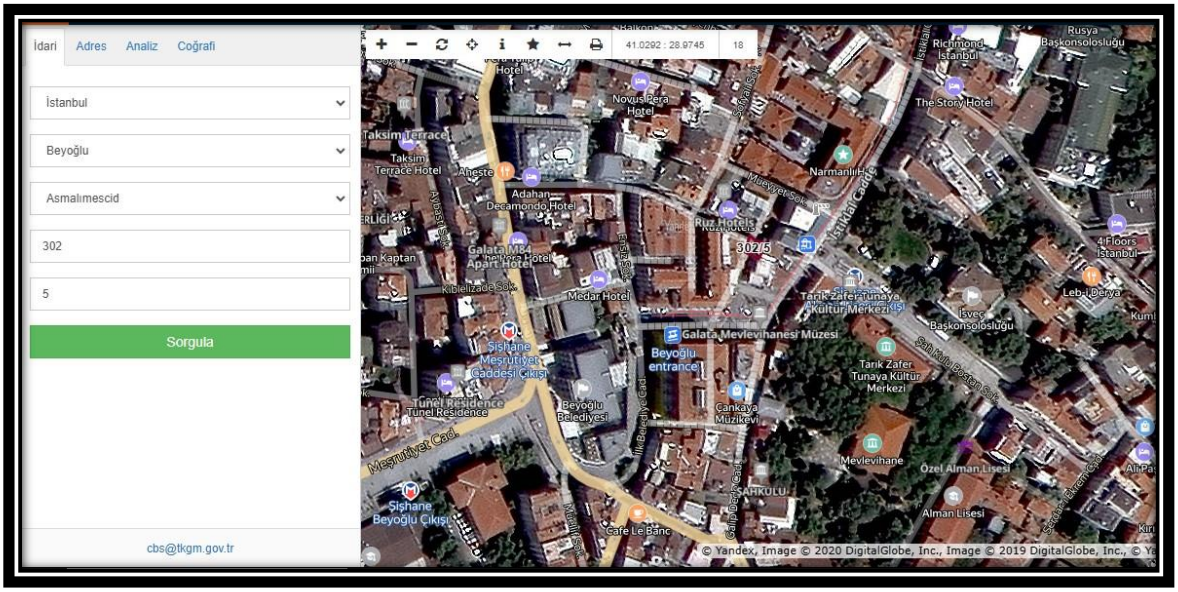
Beyoğlu veya eskiden Pera, İstanbul ilinin Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8,76 km2'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. İsmini Pera da denen, Tünel–Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır.

Beyoğlu ilçesi, 20 Nisan 1924 tarihinde yürürlüğe giren 491 sayılı kanunla kurulmuştur. Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Beyoğlu ilçesi; Merkez, Beşiktaş, Kemerburgaz, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. 1930'da Beşiktaş ilçesinin kurulmasıyla önce Beşiktaş bu ilçeden ayrıldı. 1935 sayımında Merkez bucağının 3, Kemerburgaz bucağının 10, Şişli bucağının 2 köyü ve Taksim, Beyoğlu ilçesini oluşturuyordu. Kemerburgaz bucağı 1936'da kurulan Eyüp ilçesine, Şişli bucağı da 1954 kurulan Şişli ilçesine bağlandı. 1970'ten beri Beyoğlu ilçesi, mahallelerden oluşan bir idari yapıya sahiptir. Bugün Beyoğlu ilçesi 45 mahalleden oluşmaktadır.

Beyoğlu ilçesi bugünkü sınırlarına ulaştığı 1950'lerden beri 220-250 bin arasında dalgalanan nüfus grafiğine sahiptir. Bunun başlıca sebebi normal gelişme süreci içinde gelişebileceği herhangi bir yer kalmaması nedeniyledir. 2023 yılı adrese dayalı kayıt sistemi verilerine istinaden ilçe nüfusu 218.589 olarak belirlenmiştir.

İlçe bütünündeki önemli lokasyonlar; İstiklal Caddesi, Galataport, Galata Kulesi, Galata Mevlevihanesi, Tarık Zafer Tunaya Kültür Merkezi, Narmanlı Han, Mehmet Akif Ersoy Müze Evi, Atlas Pasajı, Emek Sineması, Taksim Camisi ve Atatürk Kültür Merkezi olarak sıralanabilir niteliktedir.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmaz; Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, General Yazgan Sokak, Dış Kapı No: 4 posta adresinde yer almaktadırlar.

Bölge; ağırlıklı olarak otel ve ticaret alanlarının yer aldığı, iç kısımlarda ise konut alanlarının bulunduğu lokasyondadır. Taşınmazın yakın çevresinde Taksim Meydanı, Tünel, Beyoğlu Belediyesi, İstiklal Caddesi bulunmaktadır. Bölgenin şehir merkezinde konumlu olması, sahil yolu hattına yakın olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu Ana Yapı;

- Taksim Meydanı yönüne ~1,5 km,

- İstiklal Caddesi yönüne ~50 m,

- Eminönü İskelesi yönüne ~700 m,

- D-100 Karayolu yönüne ~3 km, mesafede yer almaktadır.

3.1.3. Tanımı:

Ana gayrimenkul; 230,48 m2 yüzölçümüne sahip 302 ada 5 parsel üzerinde yer alan arsa ve Dükkan, Apartman nitelikli taşınmazdır. Ana taşınmaz 21.12.2010 tasdik tarihli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı dahilinde, Ticaret+Hizmet+Turizm Alanı lejantlı olduğu ve üzerinde eski eser bulunan arsa ve üzerinde yer alan zemin, asmakat, 4 normal kat ve çatı kattan ibaret "Dükkan, Apartman" nitelikli yapıdan oluşmaktadır. Yapının General Yazgan Sokak üzerinden girişi bulunmakta olup, yakın çevresinde Taksim Meydanı, Gezi Parkı, Beyoğlu Belediyesi, İstiklal Caddesi bulunmaktadır.

Taşınmaza yönelik Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv dosyası mimari projesi, yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

Ana taşınmaz zemin, asma kat, 4 normal kat ve çatı kattan oluşmakta olup yaklaşık 60 m2 oturumludur. Zemin katta 14 parselle birleştirilen dükkan, diğer katlarda 14 ve 16 parsellerle birleştirilerek otel olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz kısmen görülebilmiş olup dışarıdan yapılan ölçümlere göre her katta 60 ar m2, toplam 420 m2 kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemede zemin kattaki pastane ve otel içerisinde uygun olan 2 adet oda görülebilmiştir. Alan olarak uygunluğu tespit edilememiştir.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Asmalımescit
Ada No.	:	302
Parsel No.	:	5
Nitelik	:	Dükkan, Apartman
Yüzölçümü	:	61.50 m^2
Malik	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1
Tarihi	:	08.07.2020
Cilt	:	1
Sayfa	:	5

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir. Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir.

Taşınmazın TAKBİS kayıtları Web Tapu sistemi üzerinden 23.12.2024 tarih 15:46 saatinde alınmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-12-2024-15:46

webtapu Tapunun Kısayolu

Kaydı Oluşturan: EMRE KAAN GÜRAKSIN (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	21305201
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU
Kurum Adı:	Beyoğlu
Mahalle/Köy Adı:	ASMALIMESCİD Mah.
Mevkii:	SÜMBÜL
Cilt/Sayfa No:	1/5
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	302/5
AT Yüzölçüm(m2):	61.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN, APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KEATSEL SİT ALANINDA BULUNMAKTA OLUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 2000/1352 SAYILI YAZI 19.12.2001 YEV:4097(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Beyoğlu - 19-12-2001 00:00 - 4097	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528144887	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	61.50	61.50	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 08-07-2020 6678	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **oka-UlE_sSv** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

23.12.2024 tarihinde TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydına göre değerleme konusu parsel Dükkan, Apartman niteliğindedir.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydına göre son üç yıl içerisinde mülkiyet değişikliği görülmemiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 23.12.2024 tarihinde TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydı üzerinden incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- KEATSEL SİT ALANINDA BULUNMAKTA OLUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 2000/1352 SAYILI YAZI 19.12.2001 YEV:4097 (19-12-2001 - 4097)

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmaz Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 21.12.2010 tasdik tarihli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı dahilinde, Ticaret+Hizmet+Turizm Alanı lejantlı olduğu ve üzerinde eski eser bulunduğu bilgisi alınmıştır. Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Beyoğlu Belediyesi'nde temin edilen evraklar içerisinde arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz belge, yapı tatil tutanağı, encümen kararı bulunmamaktadır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazların kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuler ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak geçmektedir.

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmaz inşa süreci ve tamamlanma günü itibariyle yapı denetim hakkında kanun kapsamında değildir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz Dükkan, Apartman niteliğinde olup, takdiyat belgesi ve resmi evrakları ile uyumlu durumdadır. Değer farklılığı oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Gayrimenkule ilişkin yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın konumlu olduğu yapı Beyoğlu İlçe Merkezinde yer almakta olup, Konut ve Ticaret lejantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış ticari üniteler, AVM alanları, donatı alanları ve iç kısımlarda konut alanları mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması ve prestijli yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik

Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkılaşmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkılaşan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirime gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarette korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaşmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak

amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☑	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	**Güvenlik**	Var ☑	Yok ☐
Yapım yılı	-	**Otopark**	Var ☐	Yok ☑
Elektrik	Şebeke	**Yüzme Havuzu**	Var ☐	Yok ☑
Su	Şebeke	**Asansör**	Var ☑	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	**Yangın Merdiveni**	Var ☑	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	**Dış Cephe**	Dış Cephe Kaplaması	
Su Deposu-Hid.	-	**Çatı Tipi**	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	-	**Jeneratör**	Var ☑	Yok ☑

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 95
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Bitişik
Binanın Kat Adedi	: 7 (Zemin Kat+ Asma kat + 4 Normal Kat + Çatı kat)
Yapı Sınıfı	: 3 B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: -
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Yok
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın il ve ilçe merkezine yakın konumda bulunmaları
- Bölgenin tercih edilen, eski ve prestijli bir bölgede bulunması
- Taşınmaza erişim imkanının alternatifli olması
- Ticari ünitelere ve donatı alanlarına yakınlığı

Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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 istek duymasa veya onun değerini bilmese 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.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parsellere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Dükkan ve ofis Emsalleri

EMSALLER					
EMSAL NO	**İLAN VEREN KİŞİ**	**AÇIKLAMA**	**SATIŞ FİYATI (₺)**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM FİYAT (₺/m²)**
1	PERAMAX EMLAK 0532 734 09 54	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda ve özellikte 1. katta bulunan, 90 m2 olduğu beyan edilen ofisin 12.850.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	12.500.000 ₺	90,00 m²	138.888,89 ₺/m²
2	ASUMAN AYKUT EMLAK 0532 772 95 16	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda ve özellikte 2. katta bulunan, 170 m2 olduğu beyan edilen ofisin 26.500.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	24.000.000 ₺	170,00 m²	141.176,47 ₺/m²
3	TURYAP 0542 430 53 81	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda ve özellikte 2. katta bulunan, 100 m2 olduğu beyan edilen ofisin 13.600.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	12.000.000 ₺	100,00 m²	120.000,00 ₺/m²
4	ARMAN GAYRİMENKUL 0536 494 16 11	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede daha kötü konumda cadde üzerinde benzer konumda ve özellikte 4. katta bulunan, 86 m2 olduğu beyan edilen ofisin 13.600.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	12.000.000 ₺	86,00 m²	139.534,88 ₺/m²
5	CEMİL İPEK GAYRİMENKUL 052 381 96 45	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda ve özellikte 4. katta bulunan, 140 m2 olduğu beyan edilen ofisin 76.000,-₺/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	72.000 ₺	140,00 m²	514,29 ₺/m²
6	REALTY INVEST 0532 056 60 28	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda ve özellikte 1. katta bulunan, 80 m2 olduğu beyan edilen ofisin 46.000,-₺/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	43.500 ₺	80,00 m²	543,75 ₺/m²
7	SAHİBİNDEN 0532 463 53 63	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda ve özellikte 1. katta bulunan, 55 m2 olduğu beyan edilen ofisin 33.500,-₺/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	31.000 ₺	55,00 m²	563,64 ₺/m²
8	PUSULA GAYRİMENKUL 0532 476 35 03	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda ve özellikte 1. katta bulunan, 100 m2 olduğu beyan edilen ofisin 61.000,-₺/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	57.000 ₺	100,00 m²	570,00 ₺/m²
9	REMAX 0535 882 70 50	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda bodrum, zemin ve 4 normal katlı (bodrum 140 m2, zemin 140 m2, normal katlar 150 er m2) 880 m2 olduğu beyan edilen ticari bina 205.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Zemine indirgenmiş alanı 325 m2 dir.	195.000.000 ₺	325,00 m²	600.000,00 ₺/m²
10	PRATİK EMLAK 0530 244 22 18	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda zemin ve 5 normal katlı (50 m2, normal katlar 60 ar m2) 350 m2 olduğu beyan edilen ticari bina 66.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Zemine indirgenmiş alanı 125 m2 dir.	63.000.000 ₺	125,00 m²	504.000,00 ₺/m²
11	MAISON DORİENT 0532 461 05 74	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda zemin katta bulunan, 180 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 115.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	110.000.000 ₺	180,00 m²	611.111,11 ₺/m²
12	SAHİBİNDEN 0544 158 28 34	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede daha iyi konumda cadde üzerinde benzer konumda zemin katta bulunan, 30 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 22.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	21.000.000 ₺	30,00 m²	700.000,00 ₺/m²

13	STANPOLİS EMLAK 0532 600 11 47	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda zemin katta bulunan, 82 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 65.000,-₺/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	60.000 ₺	82,00 m²	731,71 ₺/m²
14	REALTY ONE 0531 550 05 65	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda zemin katta bulunan, 100 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 70.000,-₺/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	65.000 ₺	100,00 m²	650,00 ₺/m²
15	COLDWELL BANKER 0543 538 37 77	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda zemin katta bulunan, 127 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 90.000,-₺/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	85.000 ₺	127,00 m²	669,29 ₺/m²
16	TUNÇSAN GAYRİMENKUL 0555 524 34 34	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda zemin katta bulunan, 100 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 75.000,-₺/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	70.000 ₺	100,00 m²	700,00 ₺/m²

Değer belirlenirken, değerleme konusu gayrimenkul, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları ile emlakçı görüşleri de dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır.

Gelir yaklaşımı ve Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.

	SATILIK BİNA VE DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				**KİRALIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU**			
EMSAL NO	**EMSAL-9**	**EMSAL-10**	**EMSAL-11**	**EMSAL-12**	**EMSAL-13**	**EMSAL-14**	**EMSAL-15**	**EMSAL-16**
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	REMAX	PRATİK EMLAK	MAISON DORİENT	SAHİBİNDEN	STANPOLİS EMLAK	REALTY ONE	COLDWELL BANKER	TUNÇSAN GAYRİMENKUL
İLANA VEREN TELEFON NO	0535 882 70 50	0530 244 22 18	0532 461 05 74	0544 158 28 34	0532 600 11 47	0531 550 05 65	0543 538 37 77	0555 524 34 34
DÜKKAN TİPİ	DÖRT KATLI DÜKKAN	DÖRT KATLI DÜKKAN	DÖRT KATLI DÜKKAN	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT
SATIŞ FİYATI (₺)	205.000.000 ₺	66.000.000 ₺	115.000.000 ₺	22.000.000 ₺	65.000 ₺	70.000 ₺	90.000 ₺	75.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	195.000.000 ₺	63.000.000 ₺	110.000.000 ₺	21.000.000 ₺	60.000 ₺	65.000 ₺	85.000 ₺	70.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	880,00 m²	350,00 m²	180,00 m²	30,00 m²	82,00 m²	100,00 m²	127,00 m²	100,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/4)	140,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	140,00 m²	50,00 m²	180,00 m²	30,00 m²	82,00 m²	100,00 m²	127,00 m²	100,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/4)	600,00 m²	300,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	325 m²	125 m²	180 m²	30 m²	82 m²	100 m²	127 m²	100 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	600.000,00 ₺/m²	504.000,00 ₺/m²	611.111,11 ₺/m²	700.000,00 ₺/m²	731,71 ₺/m²	650,00 ₺/m²	669,29 ₺/m²	700,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMSIZ	BAKIMLI	BAKIMSIZ	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	10%	0%	-5%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	ÇOK KÜÇÜK	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	-15%	0%	0%	0%	0%

YAPI YAŞI DURUMU	ESKİ	ESKİ	ESKİ	BENZER	ESKİ	ESKİ	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	10%	0%	0%	10%	10%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	BENZER	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	20%	0%	-15%	10%	10%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	600.000,00 ₺/m²	604.800,00 ₺/m²	611.111,11 ₺/m²	595.000,00 ₺/m²	804,88 ₺/m²	715,00 ₺/m²	669,29 ₺/m²	700,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	**602.727,78 ₺/m²**				**722,29 ₺/m²**			

	SATILIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU				**KİRALIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU**			
EMSAL NO	**EMSAL-1**	**EMSAL-2**	**EMSAL-3**	**EMSAL-4**	**EMSAL-5**	**EMSAL-6**	**EMSAL-7**	**EMSAL-8**
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	PERAMAX EMLAK	ASUMAN AYKUT EMLAK	TURYAP	ARMAN GAYRİMENKUL	CEMİL İPEK GAYRİMENKUL	REALTY INVEST	SAHİBİNDEN	PUSULA GAYRİMENKUL
İLANA VEREN TELEFON NO	0532 734 09 54	0532 772 95 16	0542 430 53 81	0536 494 16 11	052 381 96 45	0532 056 60 28	0532 463 53 63	0532 476 35 03
DAİRE TİPİ	1+1	2+1	3+1	2+1	3+1	3+1	4+1	2+1
SATIŞ FİYATI (₺)	12.850.000 ₺	26.500.000 ₺	13.600.000 ₺	13.600.000 ₺	76.000 ₺	46.000 ₺	33.500 ₺	61.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	5%	10%	5%	5%	5%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	12.500.000 ₺	24.000.000 ₺	12.000.000 ₺	12.000.000 ₺	72.000 ₺	43.500 ₺	31.000 ₺	57.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	90,00 m²	170,00 m²	100,00 m²	86,00 m²	140,00 m²	80,00 m²	55,00 m²	100,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	138.888,89 ₺/m²	141.176,47 ₺/m²	120.000,00 ₺/m²	139.534,88 ₺/m²	514,29 ₺/m²	543,75 ₺/m²	563,64 ₺/m²	570,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	ESKİ	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	138.888,89 ₺/m²	141.176,47 ₺/m²	120.000,00 ₺/m²	139.534,88 ₺/m²	565,71 ₺/m²	543,75 ₺/m²	563,64 ₺/m²	570,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	**134.900,06 ₺/m²**				**560,78 ₺/m²**			

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde kiraya çıkartılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul/gayrimenkuller için birim kira değeri belirlenmiştir. Kira analizi için bulunan emsallerin detayı raporun Rapor'un 4.14 'üncü, değerleme konusu bağımsız bölümlerin aylık ve yıllık kiraları Rapor'un 6.2 'inci bölümünde gösterilmiştir.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerlemeye konu olan taşınmazlar için herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın ticari kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 302 ada 5 parselin değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

Taşınmazın değeri Rapor'un 6.2 'inci bölümünde gösterilmiştir. 302 ada 5 parsel müstakil tapulu olup, değerleme taşınmaz özelinde yapılmıştır.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

Bölüm 5
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
5.3 Gayrimenkulün Yasal Gerekliliklerı, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu gayrimenkul tek başına bir otel olmaması, taşınmazın üst katları komşu parseller ile birlikte otel olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın komşu parseller ile olan bağlantısı kesilmesi durumunda tek başına otel olarak anlam kazanamayacağından değerlemede "Gelir Yöntemi" kullanılmamıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Değerleme konusu taşınmaza yönelik incelenen proje dökümanı, ruhsat ve iskan belgeleri doğrultusunda mahallindeki durumu göz önünde bulundurularak gerekli yasal gereklilikleri karşıladığı kanaatine varılmıştır. Bununla birlikte yapılan diğer araştırmalarda da taşınmazın tasarrufunu olumsuz etkileyecek herhangi bir durum bulunmadığı görülmüştür.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuler ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır."

olarak geçmektedir.

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Bölüm 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,

6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı ve emsal karılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

HESAP DETAYI					
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KİRA BİRİM	KAT KİRA DEĞERİ	KAT DEĞERİ
ZEMİN KAT	60,00 m²	604.166,67 ₺/m²	1.433,33 ₺/m²	86.000,00 ₺/Ay	36.250.000,00 ₺
ASMA KAT	60,00 m²	201.666,67 ₺/m²	483,33 ₺/m²	29.000,00 ₺/Ay	12.100.000,00 ₺
1. NORMAL KAT	60,00 m²	125.833,33 ₺/m²	300,00 ₺/m²	18.000,00 ₺/Ay	7.550.000,00 ₺
2. NORMAL KAT	60,00 m²	125.833,33 ₺/m²	300,00 ₺/m²	18.000,00 ₺/Ay	7.550.000,00 ₺
3. NORMAL KAT	60,00 m²	125.833,33 ₺/m²	300,00 ₺/m²	18.000,00 ₺/Ay	7.550.000,00 ₺
4. NORMAL KAT	60,00 m²	125.833,33 ₺/m²	300,00 ₺/m²	18.000,00 ₺/Ay	7.550.000,00 ₺
ÇATI KAT	60,00 m²	125.833,33 ₺/m²	300,00 ₺/m²	18.000,00 ₺/Ay	7.550.000,00 ₺
YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI				**205.000,00 ₺/Ay**	**86.100.000 ₺**

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması nedeni ile proje geliştirme işlemi uygulanamamıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmazlara KDV hariç yasal/mevcut toplam 86.100.000,00 TL (Seksenaltımilyonyüzbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

1 $ = ~35,1778 ₺, 1 €= ~ 36,5365 ₺ olarak kabul edilmiştir. (20.12.2024 taşınmazların değerleme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazların döviz cinsinden değeri;

Değerleme konusu taşınmazların Dolar cinsinden yasal değeri 2.447.566,36 $ olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların Euro cinsinden yasal değeri 2.356.547,56 € tespit ve takdir edilmiştir.

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

<u>İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı</u>

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

Taşınmazların K.D.V hariç aylık kira bedelinin 205.000,-TL/Ay olduğu takdir edilmiştir.

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmazların K.D.V hariç yasal/mevcut durum piyasa değerinin 86.100.000,00 TL (Seksenaltımilyonyüzbin Türk Lirası) olduğu, K.D.V dahil yasal/mevcut durum piyasa değerinin 103.320.000,-TL (Yüzüçmilyonüçyüzyirmibin Türk Lirası) olduğu hesaplanmıştır.

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 23.12.2024 tarihinde 50 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerleme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Tolga ORHAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401856)	Gökhan DOĞAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408240)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)

Bölüm 7

EKLER

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.