

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

T.C. Ziraat Bankası Beyoğlu Şube Binası Değerleme Raporu

27.12.2022

Şehit Muhtar Mah. İstiklal Caddesi, No:26 Beyoğlu / İSTANBUL



Takdim _____ :

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası Blok No: 4

Kadıköy/İSTANBUL

Hazırlayan _____ :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

27.12.2022

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesinde konumlu “2 Mağaza 1 Apartman ve 1 Bar” nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi’nde konumlu 381 Ada 1 Parselde yer alan “2 Mağaza 1 Apartman ve 1 Bar” nitelikli ana taşınmaz için şirketimiz tarafından Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmış olan değerlendirme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Ahmet ARSLAN

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.
Raporun Tarih ve Rapor Numarası	27.12.2022 / 059
Rapor Türü	Adil Piyasa Değer tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	05.12.2022
Değerlemesi Yapılan Mülk	Ziraat GYO Beyoğlu Binası
Gayrimenkulün Adresi	Şehit Muhtar Mah. İstiklal Caddesi, No:26 Beyoğlu / İSTANBUL
Hukuki Tanımı	2 Mağaza 1 Apartman ve 1 Bar
Mal Sahibi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Şube Binası, Otel, Mağaza
Mevcut Kullanıcı	T.C. Ziraat Bankası , Otel Kiracısı ve Mağaza Kiracısı
İmar Durumu	Turizm, Hizmet ve Ticaret
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	410,00 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	3.009,00 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Maliyet Yaklaşımı Gelir Yaklaşımı
Adil Piyasa Değeri	405.000.000 TL +KDV
Raporu Hazırlayan	Doğa DEMİRTAŞ Değerleme Uzmanı Akın Fırat MÜRSEL Değerleme Uzmanı Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırılmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırılmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geğersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna ağıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	8
1.1 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	8
1.2 Raporun, Tebliğinin 1.Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	9
1.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	9
1.4 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	9
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	10
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	10
2.2. Değerin Tanımı	10
2.2.1. Piyasa Değeri	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	11
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	11
3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler	15
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	15
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	16
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	18
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	19
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	19
3.5.2. Fiziksel Özellikler	21
3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:	26
3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:	26
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	27
4.1. Satılık/Kiralık Bina Emsal Araştırması	27
4.2. Satılık/Kiralık Dükkan Emsal Araştırması	28
4.3. Satılık/Kiralık Büro Emsal Araştırması	30
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR	31
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	31
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;	31
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	31
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	31
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	31
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	31
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	31
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	31
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	32
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	33
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı	33

5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	33
5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri	35
5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	35
5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	35
5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	35
5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	35
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	35
5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....	35
5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	36
5.4.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	36
5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	36
5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	36
5.4.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	36
5.4.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	36
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....	37
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR	39
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER	53

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 27.12.2022 tarihli, 059 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Şirket Bilgileri

Unvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres : Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33
Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0216 369 96 69 pbx
Fax : 0216 369 97 71
Web : www.dengedegerleme.com

Müşteri Bilgileri

Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Adres : Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası Blok No: 4,
Kadıköy/İstanbul

Ortaklık Yapısı;

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A Grubu - Tutar: 714.219.129 TL.	Oranı: %15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B Grubu - Tutar: 3.090.371.040 TL.	Oranı: %65,84
Fiili Dolaşımdaki Pay	B Grubu - Tutar: 889.029.831 TL.	Oranı: %18,94

İrtibat Bilgileri

Telefon : (0216) 369 77 72-73
Web : <https://www.ziraatgyo.com.tr>

1.1 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Doğa DEMİRTAŞ ve Akın Fırat MÜRSEL tarafından 05.12.2022 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 26.12.2022 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 27.12.2022 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet Arslan tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.2 Raporun, Tebliğin 1.Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

DENGE DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ		
RAPOR NO	0021	009 REV
RAPOR TARİHİ	28.12.2021	5.04.2021
GAYRİMENKUL DEĞERİ	158.000.000 TL	116.675.000 TL

1.4 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre İstanbul ili Beyoğlu İlçesi Şehit Muhtar Mahallesi 381 ada 1 parseldeki taşınmazın değerlendirilmesi olup, değerlendirilmesi sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Bu rapor Sermaye Piyasası resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayılı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar mahallesinde konumlu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihi itibarıyla adil piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Piyasa Değeri

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihi itibarıyla adil piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın "Piyasa Değeri" takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir. 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 denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada 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 bugün itibarı ile 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Esenyurt, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.372	Beykoz	248.595	Gaziosmanpaşa	493.096	Silivri	209.014
Arnavutköy	312.023	Beylikdüzü	398.122	Güngören	283.083	Sultanbeyli	349.485
Ataşehir	427.217	Beyoğlu	233.322	Kadıköy	485.233	Sultangazi	543.380
Avcılar	457.981	Büyükçekmece	269.160	Kâğıthane	454.550	Şile	41.627
Bağcılar	744.351	Çatalca	76.131	Kartal	480.738	Şişli	284.294
Bahçelievler	605.300	Çekmeköy	288.585	Küçükçekmece	805.930	Tuzla	284.443
Bakırköy	228.759	Esenler	447.116	Maltepe	525.566	Ümraniye	726.758
Başakşehir	503.243	Esenyurt	978.489	Pendik	741.895	Üsküdar	525.395
Bayrampaşa	274.884	Eyüpsultan	417.360	Sancaktepe	474.668	Zeytinburnu	293.839
Beşiktaş	178.938	Fatih	382.990	Sarıyer	349.968	Toplam	15.840.900

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2021)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri,

kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2' lik kısmını oluşturur.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul ili Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul ili, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul ili üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye,

meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır.

Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır.

Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacısmaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul ili genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür. İstanbul ili genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri ilin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. İlin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul ilinin pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayi gelişmiştir.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır. Böylelikle, İstanbul'un geçirdiği kültürel, sanatsal, jeolojik değişim ve kent arkeolojisi hakkında yeni bir dönem açılmıştır. Yunanlılar, bugün İstanbul'un üzerinde yer aldığı coğrafya üzerinde, M.Ö. 700'de Bizantium şehrini kurmuştur. Bu şehir, Konstantinopolis adıyla Roma ve Doğu Roma İmparatorluklarının başkenti olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii,

Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İSTANBUL'A GİRİŞ YAPAN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	TÜRKİYE				İSTANBUL			
	YILLAR			DEĞİŞİM ORANI	YILLAR			DEĞİŞİM ORANI
	2020	2021	2022	2022/2021 (%)	2020	2021	2022	2022/2021 (%)
OCAK	1.787.435	509.787	1.281.666	151,41	1.017.034	334.825	791.578	136,42
ŞUBAT	1.733.112	537.976	1.541.393	186,52	962.151	350.913	956.482	172,57
MART	718.097	905.323	2.079.565	129,70	374.101	545.608	1.156.400	111,95
NİSAN	24.238	790.687	2.574.423	225,59	960	419.686	977.888	133,00
MAYIS	29.829	936.282	3.873.212	313,68	847	384.630	1.402.366	264,60
HAZİRAN	214.768	2.047.596	5.014.821	144,91	66.725	684.621	1.470.586	114,80
TEMMUZ	932.927	4.360.952	6.665.129	52,84	301.930	1.130.999	1.759.506	55,57
AĞUSTOS	1.814.701	3.982.168	6.304.443	58,32	436.198	1.002.722	1.665.983	66,15
EYLÜL	2.203.482	3.513.453			460.670	975.916		
EKİM	1.742.303	3.471.540			533.405	1.152.771		
KASIM	833.991	1.763.982			439.920	997.620		
ARALIK	699.330	1.892.520			408.040	1.044.693		
TOPLAM	12.734.213	24.712.266			5.001.981	9.025.004		
8 AYLIK TOPLAM	7.255.107	14.070.771	29.334.652	108,48	3.159.946	4.854.004	10.180.789	109,74

KAYNAK: İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Turizm İstatistikleri Raporu (Ağustos 2022)

3.1.2. Beyoğlu İlçesi Genel Veriler



Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biri. Beyoğlu ilçesini kuzeybatıdan Kâğıthane, kuzeyden Şişli, doğudan Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyden ve batıdan Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir. İlçe 45 mahalleden oluşmaktadır. Adını, Pera da denen, Tünel-Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır. Beyoğlu İstanbul'un en İstanbul kokan ilçesi olarak

tanımlanabilir, kozmopolit teriminin hayat bulduğu yerdir. İstiklal Caddesi ve çevresindeki sokaklar yalnızca Beyoğlu'nun değil İstanbul'un da merkezi sayılabilir. İstiklal Caddesi dışında Cumhuriyet, İnönü ve Cihangir caddeleri de ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. Sinemalar, tiyatrolar, gösteri merkezleri gibi yerler, Beyoğlu İlçesi'nde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir.

3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

TAPU KAYITLARI					
İL	:	İSTANBUL	ADA	:	381
İLÇE	:	BEYOĞLU	PARSEL	:	1
MAHALLE / KÖY ADI	:	ŞEHİT MUHTAR	YÜZÖLÇÜM	:	410,00 m ²
MEVKİİ	:	İSTİKLAL CADDESİ	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	2 MAĞAZA 1 APARTMAN VE 1 BAR
MALİK	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)			

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

26.12.2022 tarihinde müşteri tarafından temin edilen ve tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

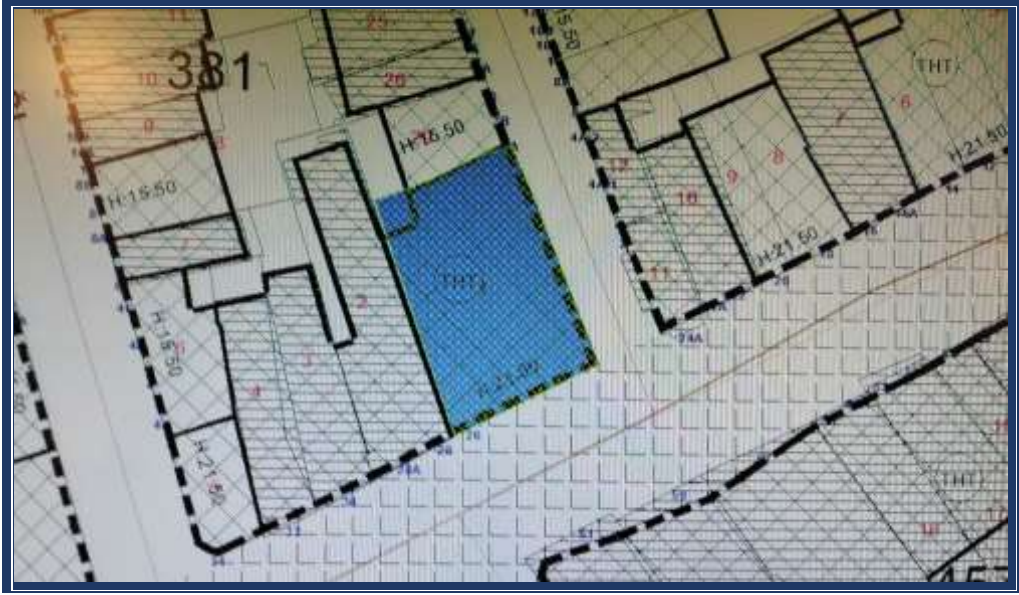
3.3.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

26.12.2022 tarihinde müşteri tarafından temin edilen ve tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu bağımsız bölümün son 3 yıl içerisinde satışının olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, 13.10.2022 tarihinde Beyoğlu Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden resmi yazılı alınan bilgiye göre 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre; "Turizm, Hizmet ve Ticaret" alanında kalmakta olup Hmax: 21.50 m. yapılaşma koşullarına sahiptir. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.



Görsel 1: Gayrimenkulün İmar Planı



T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-85296374-115.02.01-27223
Konu : Yazılı İmar Durumu (381 Ada, 1 Parsel)

02.11.2021

Sayın

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

Genel Müdürlüğü Adına

Vekaleten

Sayın Doğa Demirtaş
Cevizli Mh.Tugay Yolu Cd.No:20 D:33 Maltepe-İST.

İlgi : 02.11.2021 tarih ve 34644 sayılı dilekçeniz.

Beyoğlu, Şehit Muhtar Mahallesi, İstiklal Caddesi, 10 pafta, 381 ada , 1 parsel sayılı yer 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında H:21,50 m. irtifalı, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmakta olup, söz konusu parselin korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eski eser komşuluğu bulunmaktadır. Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.

Mehmet KARAASLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: tGP97Q-1xGXH2-ygxxxK-VScB2h-A1cHSJ6M Doğrulama Linki: <https://www.nufiye.gov.tr/icisleri-beladiye-ebys>

Şahkulu Mah. Meşrutiyet Cd. No:121 34420 Beyoğlu
Telefon No: (212)444 01 60 Faks No: (212)251 60 26
e-Posta: beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.beyoglu.bel.tr>
Kep Adresi: beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hüseyin ŞAHİNER
Raportör
Telefon No:444 01 60/3003



1

✓ **Yapı Ruhsatı, Proje ve Yapı Kullanma İzin Bilgileri İle Birlikte Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, Kadastro Md. ve Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde mevcut bila tarih ve 2020/14518 sayılı tadilat projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Değerlemeye konu ana taşınmazın projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Projesinden farklı yapılan 2. katta birleştirilen oda ve zemin katta kaldırılan duvar imalatları basit tadilat ile giderilebilir niteliktedir.

Beyoğlu Belediyesinde yapılan incelemede, binanın 03.03.1977 tarih "ilk yapı ruhsatı" ve 18.03.1977 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" olduğu, 08.07.2013 tarih ve 2013/03/48 sayılı "tadilat ve güçlendirme yapı ruhsatı, 31.12.2020 tarih 2020/03-49 sayılı yenileme ruhsatı, 01.03.2021 tarih 2021/01-18 sayılı tadilat ruhsatı ve 21.02.2022 tarih / 16-15432 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği görülmüştür. Dosyada olumsuz herhangi bir karar veya tutanağa rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme raporu, 01.03.2021 Tarih, 2021/01-18 nolu yapı ruhsatlı taşınmaz için kamu kurumu adına düzenlenmiş olup, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Kanununa istinaden yapı denetim 3194 sayılı İmar Kanununun 26. ve 28. Maddelerine göre kurum teknik personelince üstlenilmiştir.

✓ **Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi:**

Taşınmaz için düzenlenen Enerji Kimlik Belgesi D sınıfıdır. Enerji kimlik belgesi eklere eklenmiştir.

3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Bu madde kapsamında herhangi bir sözleşmeye rastlanılmamıştır.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması

3.5.1. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul ölçeğinde bakıldığında merkezi ve prestijli bir konumda olduğu görülmektedir. 1. ve 2. köprü bağlantı yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkul 10 pafta, 381 ada, 1 parsel olan erişim doğrudan İstiklal Caddesi'nden sağlanmaktadır.

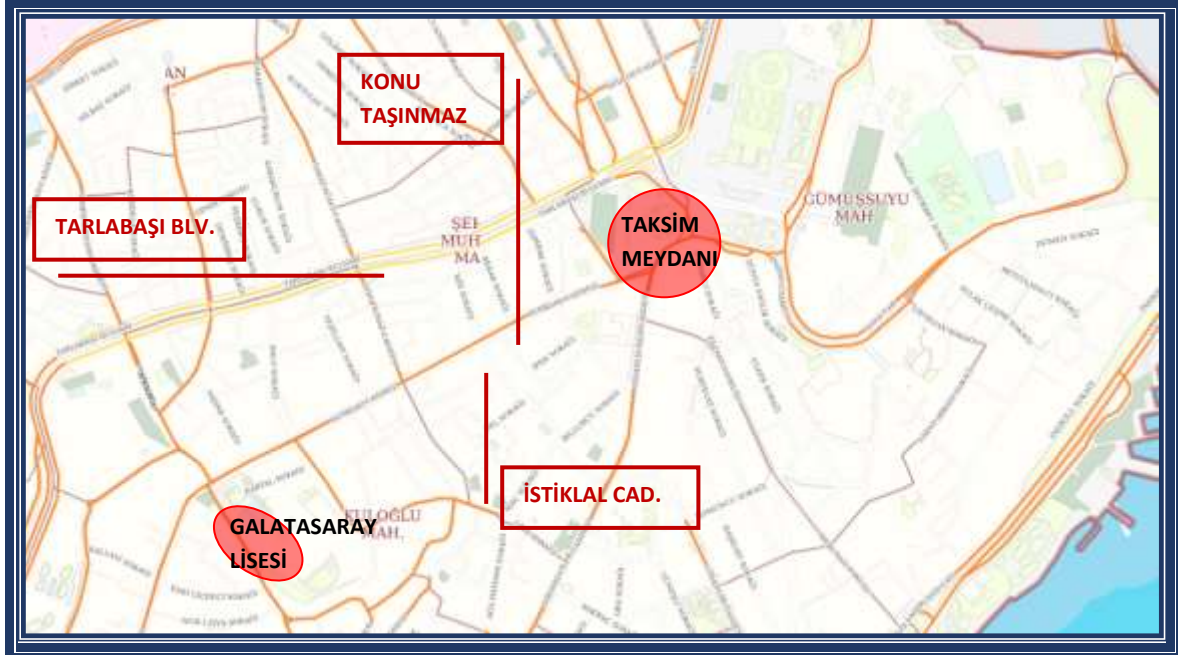


Harita 1: Mülkün İstanbul ölçeğindeki konumu

Konu gayrimenkulden Boğaziçi Köprüsü'ne erişim İstanbul Çevreyolu üzerinden sağlanabilmektedir. Çevreyolu'na olan sapağa olan mesafe yaklaşık 3,5 kilometredir.

Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Taşınmazın konumlu olduğu İstiklal Caddesi, iş-ticaret merkezi ve turizm açısından gelişmiş olup, genellikle zemin katlar dükkan, üst katlar ofis kullanımlı yapılar, oteller ve işhanlarından oluşmaktadır.

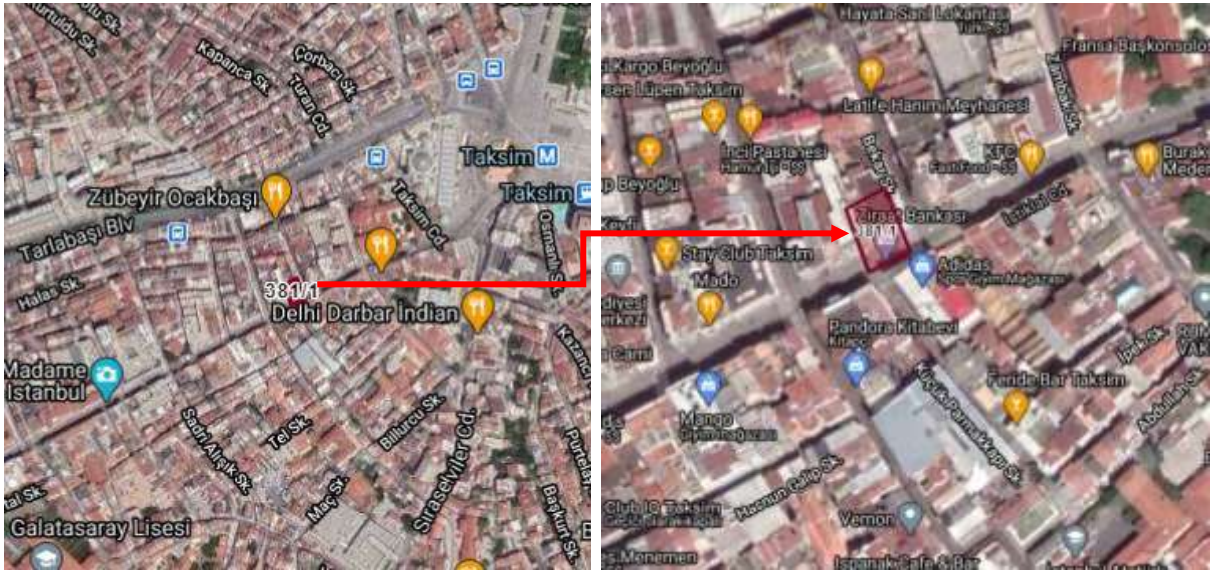


Harita 2: Mülkün konumu

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
İstanbul Çevreyolu	: 3,50
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	: 4,50
Taksim Meydanı	: 0,20
Avrasya Tüneli	: 4,00

Tablo 3: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. Fiziksel Özellikler

Değerlemeye konu ana taşınmaz 410 m² arsa üzerinde, ayırık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, 1 bodrum + zemin+ 6 normal + çatı katlı olmak üzere 8 katlı olarak inşa edilmiştir.

Bodrum kat; projesine göre sığınak, jeneratör, elektrik odası, trafo, kazan dairesi ve su deposu hacimlerinden, mahalde ise banka şubesi tarafından kullanılan kasa odaları ve yangın çıkışı koridorundan oluşmakta olup brüt 381 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

Zemin kat; projesine göre Beyoğlu Şubesi, hotel girişi ve dükkan bulunmaktadır. Beyoğlu Şubesi'nde şubeye ait alanlar, 4 adet ATM, müşteri holü, arşiv, teknik oda hacimleri bulunmaktadır. Dükkan ve Hotel girişi ise tek hacimden oluşmaktadır. Zemin kat brüt 375,80 m² alanından oluşmaktadır.

1. kat; projesine göre Beyoğlu Şubesi'ne ait olan kısımda müşteri holü, çay ocağı, ofisler, wc hacimleri ve teras bulunmaktadır. Otele ait kısımda ise projede yönetim ofisi, mahallinde kahvaltı salonu mevcuttur. Birinci kat brüt 368 m² kapalı alan ve 22 m² teras kullanım alanından oluşmaktadır.

2. ve 3. Katta; projesine göre 9 adet otel odası bulunmaktadır. Her bir odada ek olarak banyo ve açık mutfak bulunmaktadır. Mahallinde 2.katta yer alan 5 ve 6 no'lu odalar mahallinde birleştirilmiştir. Bu katların her biri brüt 368,30 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

4., 5. 6. kat; 9 adet otel odası bulunmaktadır. Her bir odada ek olarak banyo ve açık mutfak bulunmaktadır. Katların her biri brüt 360,20 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

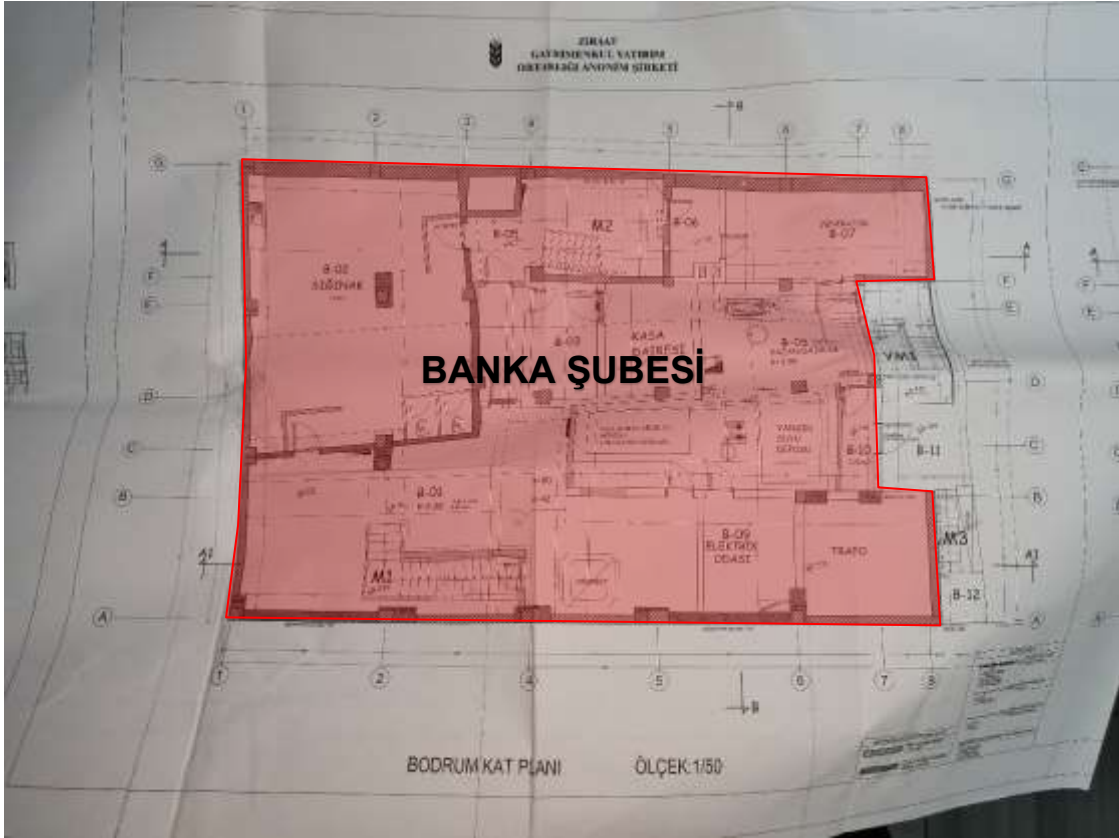
Çatı kat; projesine göre çatı arası, asansör makine dairesi, depo, klima dış ünite odası, koridor ve bir oda hacmi bulunmaktadır. Mahallinde, projede tanımlanmayan oda, mutfak olarak kullanılmaktadır. Çatı katı brüt 67 m² kapalı alan + 18 m² teras kullanım alanından oluşmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz toplam 3.009 m² kullanım alanıdır. Ana taşınmazın otel olarak kullanılan bölümünde 1 adet, banka şubesi olarak kullanılan bölümünde 1 adet olmak üzere toplam 2 adet asansörü bulunmaktadır. Otel kısmında projeye göre her bir katta 9 oda olmak üzere toplam 45 adet oda olmasına karşın mahallinde 2.kattaki 5 ve 6 no'lu odaların birleştirildiği görülmüştür. Bu nedenle 2.katta 8 oda, otel genelinde ise toplam 44 oda bulunmaktadır. Otel müşterileri tarafından kullanılan odalar harici 4 adet odanın mahallinde tespiti yapılabilmıştır. Görülen odaların projeye uygun olduğu, girilemeyen kısımlar için ise dışarıdan yapılan gözlem ve ölçümlere göre projeye uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Taşınmazın otel kullanımındaki kat koridorları, odalar ve kahvaltı salonu bölümü laminant parke, diğer zeminleri seramik fayans, kaplamadır. Duvarları otel kullanımındaki kat koridorları, odalar ve kahvaltı salonu bölümü duvar kağıdı ile kaplı, otel odalarında banyo hacimleri ve wc hacimlerinde fayans kaplı, diğer hacimler saten boyalıdır. Şube kullanımındaki alanlarda iç bölme duvarları cam panellerle ayrılmıştır. Tüm hacimlerin tavanlarında sandviç panel kullanılmaktadır. Otel odalarındaki banyolarda duşakabin, lavabo ve klozet bulunmaktadır. Otel odalarında açık mutfak kullanımı da bulunmaktadır. Pencere PVC'den mamuldür.

Değerlemesi yapılan taşınmazın, tadilat projesinden önceki alan ile tadilat sonraki alanlarda kısmen değişiklik olduğundan son tadilat projesi üzerinde yer alan 3009 m² lik kullanım alanı dikkate alınmıştır.

KAT	KULLANIM DURUMU	KAT ALAN
1. BODRUM	Banka Şubesi	381 m ²
ZEMİN	Banka Şubesi + Mağaza+Otel	375,80 m ²
1. NORMAL	Banka Şubesi + Otel	368 m ²
2. NORMAL	Otel	368,30 m ²
3. NORMAL	Otel	368,30 m ²
4. NORMAL	Otel	360,20 m ²
5. NORMAL	Otel	360,20 m ²
6. NORMAL	Otel	360,20 m ²
ÇATI KATI	Otel	67 m ²
TOPLAM		3.009 m²

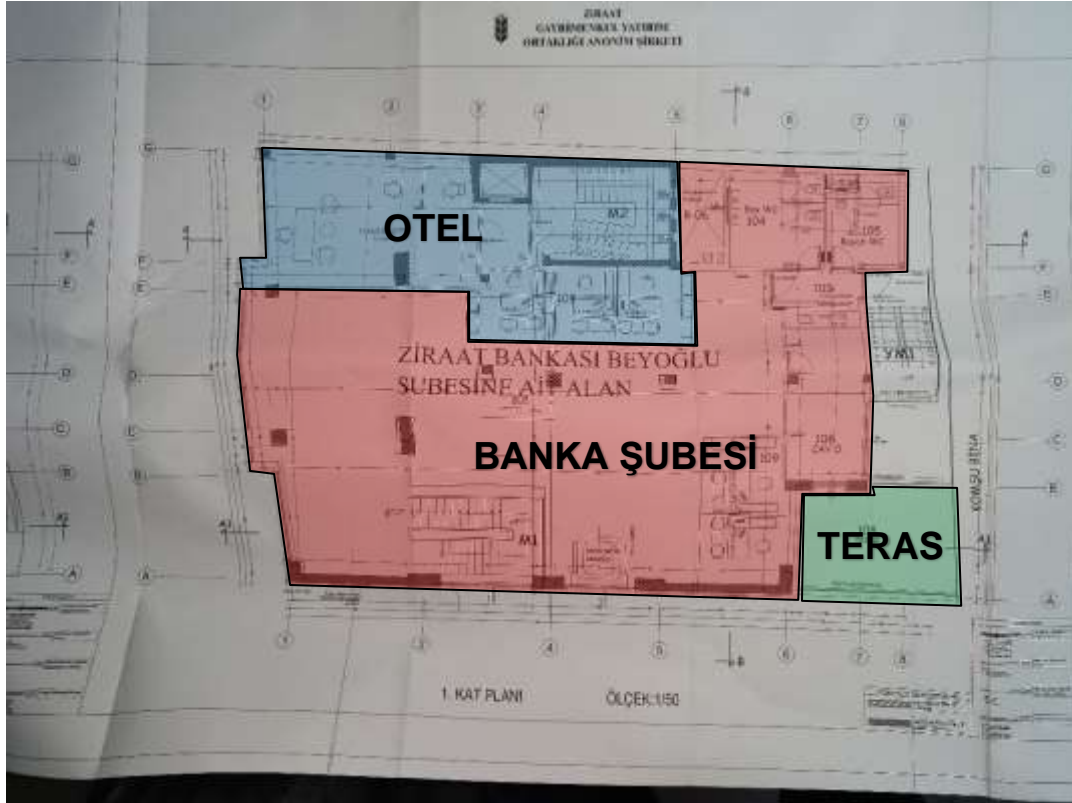
Tablo 4: Ana Taşınmazın Brüt Yasal Alan ve Özellikleri



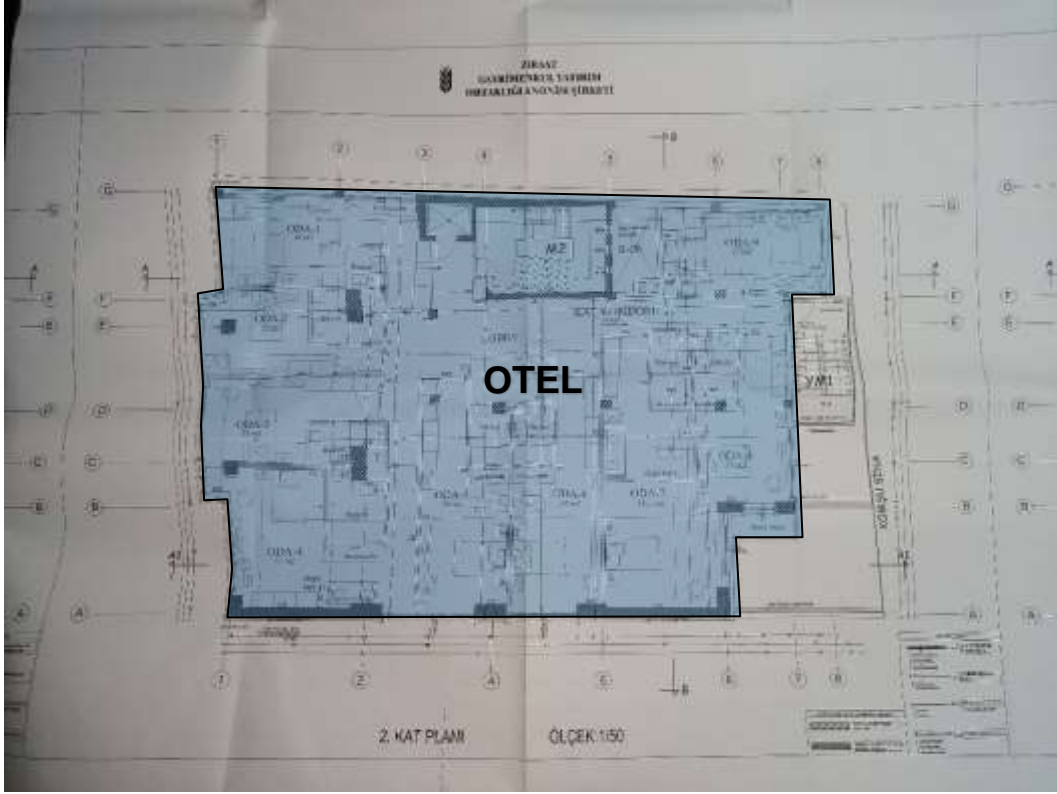
Görsel 2: Bodrum Kat Planı



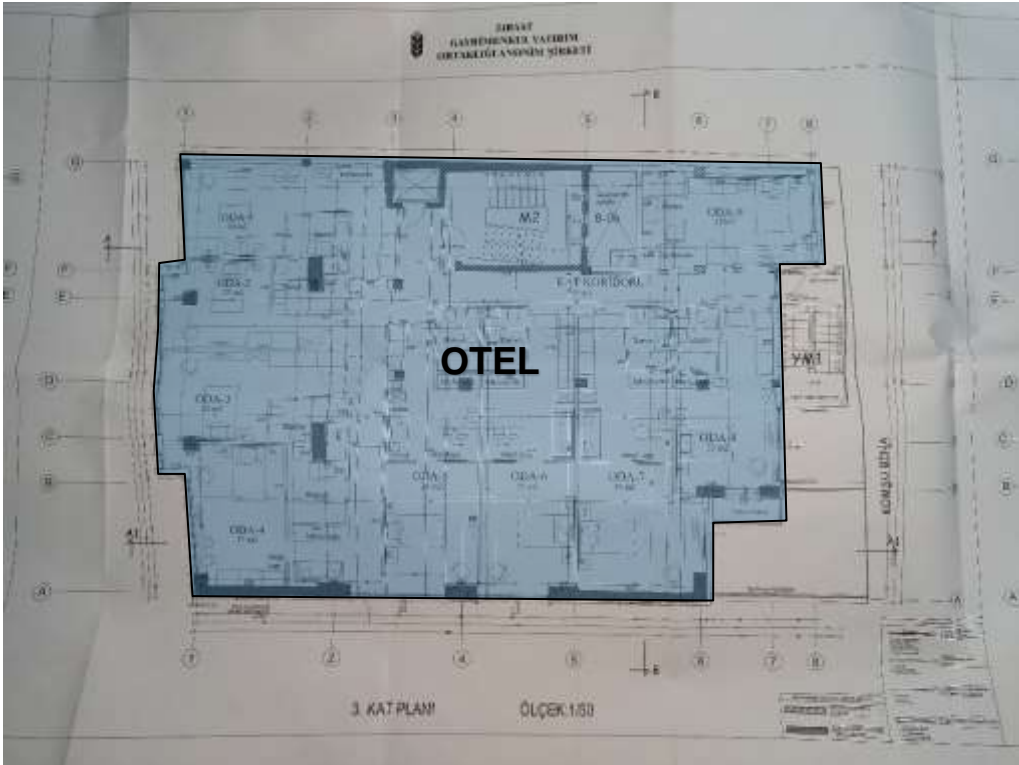
Görsel 3: Zemin Kat Planı



Görsel 4: 1.Kat Planı



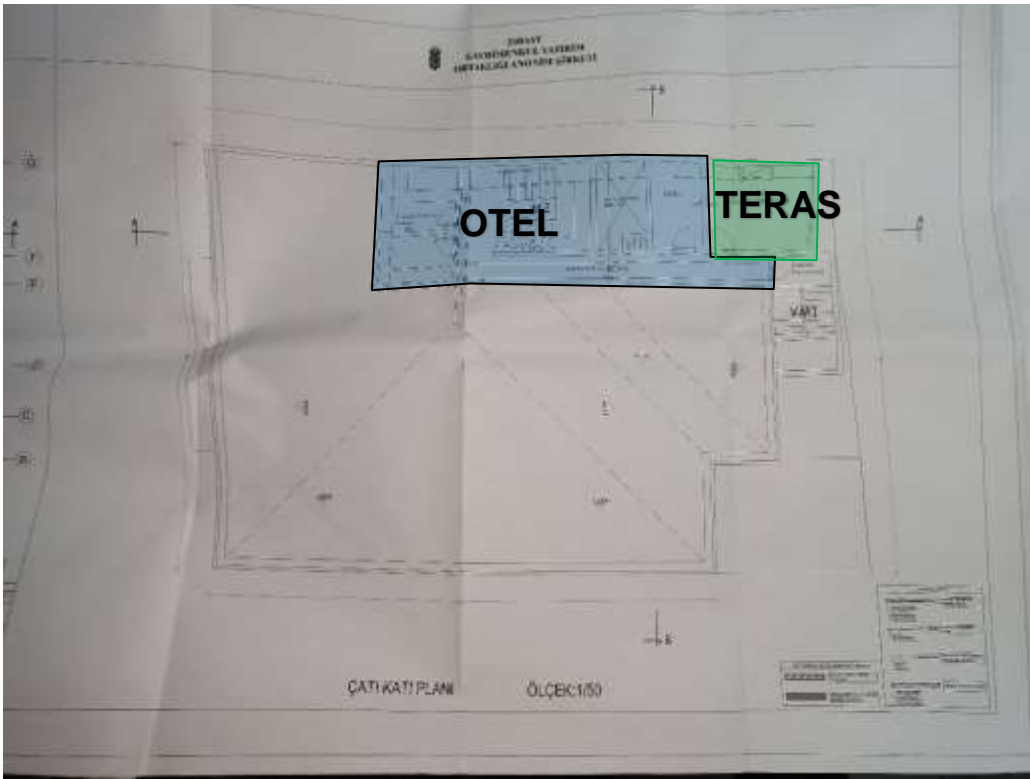
Görsel 5: 2.Kat Planı



Görsel 6: 3.Kat Planı



Görsel 7. 4.5.6.Kat Planı



Görsel 8.Çatı Kat Planı

3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:

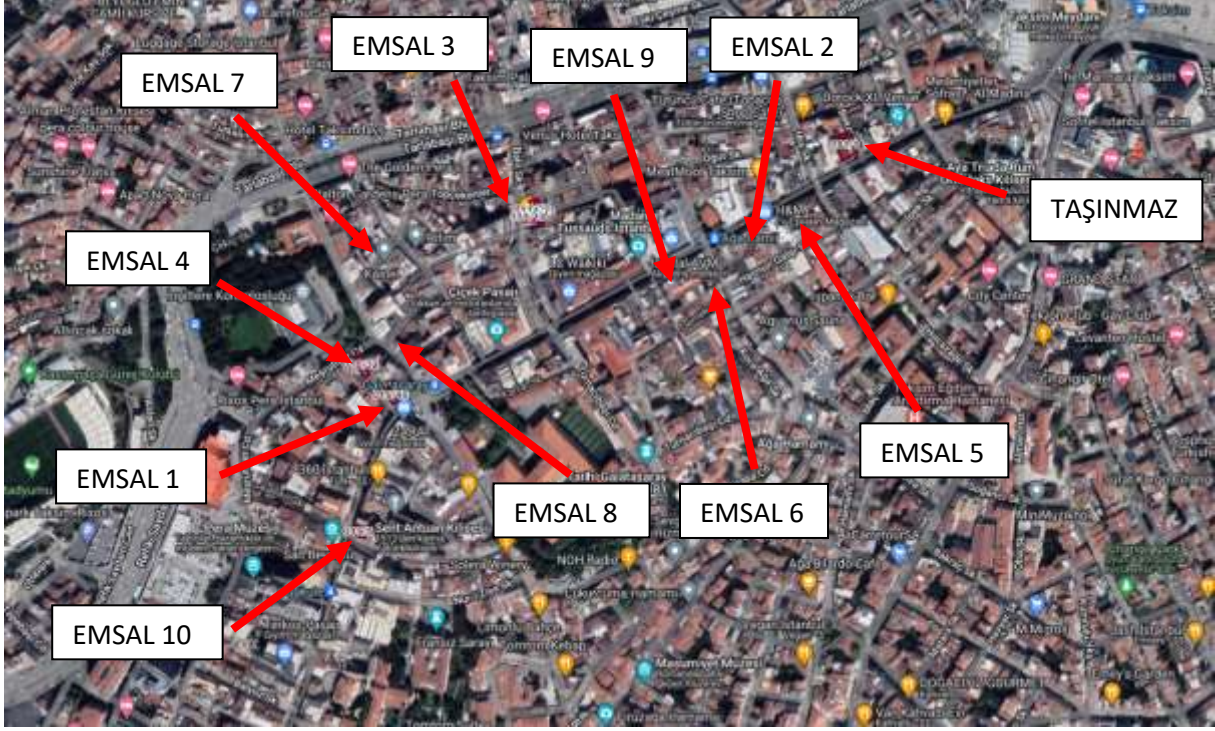
Yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir duruma rastlanılmamıştır.

3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:

Mevcutta zemin katta mağaza ve banka şubesi, 1.normal kat otel ile banka şubesi, diğer normal katlar otel amaçlı kullanılmaktadır.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Değerleme yapılan gayrimenkulün mevcut kullanımı ve çevre özellikleri dikkate alınarak benzer nitelikte emsaller aşağıda yer alan krokide ve tablolarda belirtilmiş, gerekli indirgemelerle ortalama birim değere ulaşılmıştır.



Görsel 9: Emsal Haritası

4.1. Satılık/Kiralık Bina Emsal Araştırması

Emsal 1: Valikonağı Gayrimenkul 05332526305

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede İstiklal Caddesi'nde Galatasaray Meydanı'nda bulunduğu belirtilen, 315 ada 46 parsel kayıtlı, 93 m² taban oturumlu, 9 katlı, toplam 866 m² kapalı alana sahip satılık bina için 135.000.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Söz konusu yapının alanın küçük olması ancak konumun daha dezavantajlı olması dikkate alınarak şerefiye uygulanmıştır. Taşınmazın en az bir yıldır satışta olduğu bilinmektedir. Aylık kirasının 580.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 2: Ziver Meral Gayrimenkul 05326567583

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede İstiklal Caddesi'nde bulunduğu belirtilen, 200 m² taban oturumlu, 8 katlı, toplam 1600 m² kapalı alana sahip satılık bina için 360.000.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Kullanım alanı daha küçük olduğundan ve yapı kalitesi daha iyi olduğundan şerefiye uygulanmıştır. Aylık kirasının 1.500.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 3: KW Platin 05424282080

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Balo sokakta yer alan, 338 ada 19, 22 ve 23 parsellerin birleştirilerek kullanıldığı, toplam 301,50 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan, 1000 m² si 18 odalı otel, 800 m² si bar olarak kullanılan satılık bina için 100.000.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede

pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Konumunun ve yapı kalitesinin daha kötü olması nedeniyle şerefiyesinin düşük olduğu kanaatine varılmıştır. Aylık kirasının 450.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 4: Konut Realty Gayrimenkul 05322160353

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Meşrutiyet Caddesi'nde bulunduğu belirtilen, 315 ada 32 parselde yer alan, 154 m² arsa üzerinde, 7 katlı, toplam 1200 m² kapalı alana sahip, 32 odalı satılık otel binası için 170.000.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Konum ve yapı kalitesinden dolayı şerefiyesi düşüktür ancak kullanım alanının küçük olması da artı yönlü şerefiye olarak uygulanmıştır. Aylık kirasının 660.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 5: Rexower Real Estate 05334036724

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede İstiklal Caddesi'nde bulunduğu belirtilen, 250 m² taban oturlu, 8 katlı, toplam 2300 m² kapalı alana sahip satılık bina için 600.000.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Kullanım alanı daha küçük, yapı kalitesi ve cephesi daha avantajlı olduğundan şerefiye uygulanmıştır. Aylık kirasının 2.300.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU					
	ALAN	KONUM	CEPHE-NİZAMI	YAPI KALİTESİ	TOPLAM ŞEREFİYE
EMSAL 1	20%	-20%			0%
EMSAL 2	15%			10%	25%
EMSAL 3	15%	-160%	-10%	-25%	-180%
EMSAL 4	15%	-15%		-20%	-20%
EMSAL 5	10%		10%	15%	35%

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA BİRİM FİYAT	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT	KAPİTALİZASYON ORANI
1	BİNA	866 m ²	135.000.000,00 TL	10%	121.500.000,00 TL	140.300,23 TL	0%	140.300 TL	580.000,00 TL	669,75 TL	0,057
2	BİNA	1600 m ²	360.000.000,00 TL	15%	306.000.000,00 TL	191.250,00 TL	25%	143.438 TL	1.500.000,00 TL	937,50 TL	0,059
3	BİNA	1800 m ²	100.000.000,00 TL	10%	90.000.000,00 TL	50.000,00 TL	-180%	140.000 TL	450.000,00 TL	250,00 TL	0,060
4	BİNA	1200 m ²	170.000.000,00 TL	15%	144.500.000,00 TL	120.416,67 TL	-20%	144.500 TL	660.000,00 TL	550,00 TL	0,055
5	BİNA	2300 m ²	600.000.000,00 TL	15%	510.000.000,00 TL	221.739,13 TL	35%	144.130 TL	2.300.000,00 TL	1.000,00 TL	0,054
								142.474 TL	681,45 TL	676,57 TL	0,057

Tablo 5: Emsal Denkleştirme Tablosu

4.2. Satılık/Kiralık Dükkan Emsal Araştırması

Emsal 6: Astek Gayrimenkul 0533 777 84 17

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Sadri Alışık sokak no:12 adresinde bulunduğu belirtilen, bodrum, zemin ve 2 normal katlı, her bir katı 65 m², toplam 260 m² alanlı kiralık dükkan için 175.000 TL/AY istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Yapı kalitesi, küçük alanlı olması ve yer aldığı sokaktan ötürü şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 7: Turyap Beyoğlu 0532 737 07 08

Kamer Hatun caddesi no:5 adresinde yer alan, 100 m² bodrum, 100 m² zemin kat alanlı olarak pazarlanan toplam 200 m² alanlı satılık dükkan için 19.000.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık payının olduğu ifade edilmiştir. Konumu, alanının küçük olması ve yapı kalitesinin kötü olması nedeniyle şerefiyesi düşüktür. Aylık kirasının 80.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 8: RW Mozaik 05359450458

Meşrutiyet caddesi no:16 adresinde yer alan, köşe konumlu, 30 m² zemin, 30 m² asma kat alanlı olarak pazarlanan toplam 60 m² alanlı satılık dükkan için 13.000.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede

pazarlık payının olduğu ifade edilmiştir. Konumu ve yapı kalitesinden ötürü şerefiyesi düşüktür. Kullanım alanının küçük olması nedeniyle de ek şerefiye uygulanmıştır. Aylık kirasının 55.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 9: Turyap Beyoğlu 05333472920

İstiklal caddesinde yer alan, 250 m² bodrum, 250 m² zemin kat alanlı olarak pazarlanan toplam 500 m² alanlı kiralık dükkan için 700.000 TL/AY kira istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık payının olduğu ifade edilmiştir. Konum ve yapı kalitesi avantajı bulunmaktadır.

Emsal 10: Kiracı

İstiklal caddesinde yer alan, 319 ada 8 parselde konumlu, 90 m² bodrum, 104 m² zemin, 104 m² 1. Kat, 104 m² 2.kat ve 54 m² çatı kat alanlı, toplam 456 m² kapalı alanlı dükkanın mevcut kiracısının 40.000 USD/AY karşılığı TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. (Rapor tarihi itibariyle güncel USD kuru: 18,6275 TL, Güncel kur üzerinden kira bedeli: 745.100 TL/AY) Konum ve yapı kalitesi avantajı bulunmaktadır. Komple bina kullanım avantajı bulunmaktadır.

	KATLAR	ALAN(M ²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI(%)	ETKİLİ ALAN (M ²)	TOPLAM ALAN(M ²)
Emsal 6	Bodrum	65	45%	29,25	185,25
	Zemin	65	100%	65	
	1.Kat	65	75%	48,75	
	2.Kat	65	65%	42,25	
Emsal 7	Bodrum	100	25%	25	125
	Zemin	100	100%	100	
Emsal 8	Bodrum	40	30%	12	52
	Zemin	40	100%	40	
Emsal 9	Bodrum	250	25%	62,5	312,5
	Zemin	250	100%	250	
Emsal 10	Bodrum	90	25%	22,5	244
	Zemin	104	100%	104	
	1.Kat	104	60%	62,4	
	2.Kat	104	40%	41,6	
	Çatı Kat	54	25%	13,5	

ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU

	ALAN	KONUM	CEPHE-NİZAMI	YAPI KALİTESİ	TOPLAM ŞEREFİYE
EMSAL 6	15%	-140%		-30%	-155%
EMSAL 7	20%	-300%		-30%	-310%
EMSAL 8	40%	-165%		-20%	-145%
EMSAL 9		-5%			-5%
EMSAL 10	5%	5%			10%

EMSAL NO	NİTELİK	İNDİRGENMİŞ			TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREHİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA	PAZARLIKLI KİRA DEĞERİ	KİRA BİRİM FİYAT	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT	KAPİTALİZASYON ORANI
		TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO									
6	DÜKKAN	182 m ²		5%			-155%		175.000,00 TL	166.250,00 TL	913,46 TL	2.329,33 TL	
7	DÜKKAN	125 m ²	19.000.000,00 TL	10%	17.100.000,00 TL	136.800,00 TL	-310%	560.880 TL	80.000,00 TL	72.000,00 TL	576,00 TL	2.361,60 TL	0,051
8	DÜKKAN	52 m ²	13.000.000,00 TL	10%	11.700.000,00 TL	225.000,00 TL	-145%	551.250 TL	55.000,00 TL	49.500,00 TL	951,92 TL	2.332,21 TL	0,051
9	DÜKKAN	312,5 m ²		5%			-5%		700.000,00 TL	665.000,00 TL	2.128,00 TL	2.234,40 TL	
10	DÜKKAN	244 m ²		0%			10%		745.100,00 TL	745.100,00 TL	3.053,69 TL	2.748,32 TL	
								556.065 TL			1.524,61 TL	2.401,17 TL	0,051

Tablo 6: Dükkan Emsal Denkleştirme Tablosu

4.3. Satılık/Kiralık Büro Emsal Araştırması

Emsal 11: Nevi Hotel&Suites

Konu taşınmaz binada yer alan otel işletmesinden alınan bilgi doğrultusunda Ekim ayı için gecelik standart oda fiyatı 2100 TL., süit oda fiyatı ise 2750 TL. olduğu bilgisi alınmıştır. Değerlemenin yapıldığı tarihte oda fiyatlarının daha düşük olması ile birlikte rakamın yaz aylarında artması dikkate alındığında yıllık ortalama 2600 TL. esas alınmıştır.

Emsal 12: Burj Al İstanbul

Konu taşınmaza yakın İstiklal caddesi üzerinde konumlu otelden alınan bilgi doğrultusunda Standart Ekim ayı gecelik standart oda fiyatı 1765 TL. olduğu bilgisi alınmıştır. Yıllık ortalama 3000-3200 TL. olduğu beyan edilmiştir. Değerlemenin yapıldığı tarihte oda fiyatlarının daha düşük olması ile birlikte rakamın yaz aylarında artması dikkate alındığında yıllık ortalama esas alınmıştır.

Emsal 13: Sentire İstanbul

Konu taşınmaza yakın İstiklal caddesi üzerinde konumlu otelden alınan bilgi doğrultusunda Standart Ekim ayı gecelik standart oda fiyatı 3900-4000 TL. olduğu bilgisi alınmıştır. Yıllık ortalama 5000-6000 TL. olduğu beyan edilmiştir. Değerlemenin yapıldığı tarihte oda fiyatlarının daha düşük olması ile birlikte rakamın yaz aylarında artması dikkate alındığında yıllık ortalama esas alınmıştır.

5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler:

- Ulaşım Kolaylığı
- Merkezi konumda olması
- Bölgedeki turizm ve ticaret faaliyetlerinin yoğun olması
- Prestijli ve ticaret yoğunluğu yüksek cadde üzerinde konumlu olması

Olumsuz Özellikler

- Otopark probleminin olması

5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;

Değerlemeye konu taşınmaz ticari hareketliliği çok yüksek İstiklal Caddesi üzerinde konumlu olup, işyeri ve otel olarak kullanıma uygundur.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında üç farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" dır.

5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (emsal karşılaştırma) Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, emsallerin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Tabloda yapı maliyetlerinde çevre ve şehircilik bakanlığının açıklamış olduğu maliyetler, mevcut yapının inşa durumları ile birlikte inşaat fiyatlarındaki değişkenlikler göz önünde bulundurularak emsal 1 5-D, diğer emsaller 4-A sınıfı olarak kabul edilmiştir. 1 m² için gerekli arsanın birim fiyatı hesaplamasında arsa üzerindeki yapı inşa alanından KAKS hesaplanmış ve emsallerde açıklanan nedenler dikkate alınarak şerefiye uygulanarak birim fiyatlara ulaşılmıştır.

BİNA ÇIKARMA TABLOSU							
	KONU TAŞINMAZ	EMSAL NO	1	2	3	4	5
		DURUM	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
BİNA	3.009,00	NİTELİK	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA
ARSA	410,00	TALEP EDİLEN FİYAT	135.000.000,00 TL	360.000.000,00 TL	100.000.000,00 TL	170.000.000,00 TL	600.000.000,00 TL
MEVCUT BİNA EMSALİ	7,34	TALEP EDİLEN FİYAT TL	135.000.000,00 TL	360.000.000,00 TL	100.000.000,00 TL	170.000.000,00 TL	600.000.000,00 TL
		PAZARLIK PAYI	10%	15%	10%	15%	15%
		GERÇEKÇİ FİYAT	121.500.000 TL	306.000.000 TL	90.000.000 TL	144.500.000 TL	510.000.000 TL
		ARSA ALANI	93 m ²	200 m ²	301,5 m ²	154 m ²	250 m ²
		BİNA ALANI	866 m ²	1600 m ²	1800 m ²	1200 m ²	2300 m ²
		BİNA BİRİM FİYATI	12.150 TL	4.950 TL	4.950 TL	4.950 TL	4.950 TL
		BİNA DEĞERİ	10.521.900 TL	7.920.000 TL	8.910.000 TL	5.940.000 TL	11.385.000 TL
		ŞEREFİYE (Müteahhit Karı) ORANI	20%	20%	20%	20%	20%
		ŞEREFİYE (Müteahhit Karı)	24.300.000 TL	61.200.000 TL	18.000.000 TL	28.900.000 TL	102.000.000 TL
		ARSAYA DÜŞEN	86.678.100 TL	236.880.000 TL	63.090.000 TL	109.660.000 TL	396.615.000 TL
		ŞEREFİYESİZ ARSA BİRİM FİYATI	932.023TL/m ²	1.184.400TL/m ²	209.254TL/m ²	712.078TL/m ²	1.586.460TL/m ²
		KAKS (MEVCUT BİNAYA GÖRE)	9,31	8,00	5,97	7,79	9,20
		1 M2 YAPI İÇİN GEREKLİ ARSANIN BİRİM FİYATI	100.090TL/m ²	148.050TL/m ²	35.050TL/m ²	91.383TL/m ²	172.441TL/m ²
		KONU TAŞINMAZLA AYNI YAPILAŞMA DURUMUNDAKİ ARSANIN BİRİM FİYATI	734.564TL/m ²	1.086.543TL/m ²	257.233TL/m ²	670.665TL/m ²	1.265.551TL/m ²
		KONUM/ŞEREFİYE İNDİRGEMESİ	0,95	0,70	2,75	1,15	0,60
		ARSA BİRİM FİYATI	697.836TL/m ²	760.580TL/m ²	707.390TL/m ²	771.264TL/m ²	759.331TL/m ²
		KAPALI ALAN BİRİM FİYATI	133.285TL/m ²	133.875TL/m ²	137.500TL/m ²	138.479TL/m ²	133.043TL/m ²
		AYLIK KİRA DEĞERİ	580.000 TL	1.500.000 TL	450.000 TL	660.000 TL	2.300.000 TL
		Pazarlıklı indirgenmiş KİRA BİRİM FİYATI	636,26 TL/m ²	656,25 TL/m ²	687,50 TL/m ²	632,50 TL/m ²	600,00 TL/m ²
		Kapitalizasyon oranı	0,057	0,059	0,060	0,055	0,054

Yapılan emsal araştırmasında, konu taşınmazın benzer özelliklerine sahip bina emsallerinin ortalama birim değerlerinin **135.237 TL/m²** olduğu tespit edilmiş ve hesaplamada tam değer dikkate alınmıştır.

Buna göre;

Ada No	Parsel No	Toplam Brüt Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Değer, TL
381	1	3.009	135.237	406.928.133
TOPLAM				406.928.133

Ada No	Parsel No	Toplam Brüt Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Kira Değeri, TL
381	1	3.009	642,50	1.933.283
TOPLAM			(düzeltilmiş fiyat)	1.930.000

Olarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün aylık kirasının 1.930.000 TL olacağı hesaplanmıştır.

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir caddeye cepheli olması, otel kullanımının yoğun olduğu bir bölgede olması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bölgede arsaların birim fiyatının tespit edilerek, yapı birim maliyetleri dikkate alınarak benzer bir yapının maliyetinin hesaplanması için bu yöntem kullanılmıştır. Konu taşınmazın birim maliyet bedelleri belirlenirken; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yayınladığı 2022 yılı 3.dönem yapı yaklaşık maliyetlerinde belirtilen birim maliyet fiyatlarından yararlanılmıştır. Mevcut piyasa inşa maliyeti dikkate alınarak yapı birim fiyatı 9.500 TL/m² esas alınmıştır. Çevre düzenlenmesi ve şerefiye gibi etmenler ayrıca değere ilave edilmiştir.

Binanın güçlendirilerek yeniden tadilat olması dikkate alındığında yapıya %4 lik bir amortisman uygulanmıştır.

İNŞAATIN NEV'İ	İNŞAATIN YAŞI									
	0-3 YAŞ ARASI	4-5 YAŞ ARASI	6-10 YAŞ ARASI	11-15 YAŞ ARASI	16-20 YAŞ ARASI	21-30 YAŞ ARASI	31-40 YAŞ ARASI	41-50 YAŞ ARASI	51-75 YAŞ ARASI	76 VE DAHA YUKARI YAŞ
Çelik Karkas-Betonarme Karkas B.	4%	6%	10%	15%	20%	25%	32%	40%	50%	60%

MALİYET TABLOSU				
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
Arsa Değeri	410,00 m ²	739.280TL/m ²	1 / 1	303.104.800 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	410,00 m²			303.104.800 TL

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	Yıpranma Payı	TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti	3.009,00 m ²	9.500TL/m ²	4,0%	27.442.080 TL
Şerefiye				74.453.120 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	3.009,00 m²			101.895.200 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ	405.000.000 TL
--------------------------	----------------

5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (JDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

Sahada yapılan kiralık emsal araştırmasında, söz konusu gayrimenkule emsal oluşturabilecek zemin kat dükkan birimlerinin 2.400 – 2.600 TL/ay/m² bedelle kiralandığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkulün İstiklal Caddesine cepheli olması nedeni ile ticari tabela değerinin yüksek olduğu ve kat yüksekliği arttıkça tabela değerinin azalacağı ve dolayısı ile şerefiye değerinin daha düşük olacağı tespiti

yapılmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede dükkan birimlerinin ortalama kapitalizasyon oranı %5,1 tespit edilmiştir.

Taşınmazın normal katları otel olarak kullanılmaktadır. Faaliyet gösteren otelin, 2021 yılı Haziran ayından itibaren faaliyete geçtiği belirtilmiştir. Bu bağlamda resmi mizan bilgisi de temin edilememiştir. Otelin İstiklal Caddesi üzerinde bulunması ve cadde üzerinde otel kullanımının nadir olması nedeniyle cadde üzerinde normal katlarda yer alan ofis tipi taşınmazlara göre şerefiyesinin yüksek olacağı kanaatine varılmıştır.

Otel tablosunda yıllık değer artışı güncel piyasa verileri dikkate alınmış olup Oda geliri ortalama gecelik 2600 TL. doluluk oranı %90 ve indirgeme kat sayısı %21 esas alınmıştır.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (TL)												
YILLAR	Bugün	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL	TOPLAM (TL)
Otel Oda Sayısı	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
Günlük Oda Geliri	2600	2600	3120,00	3712,80	4381,10	5125,89	5946,03	6837,94	7863,63	9043,17	10399,65	
Büyüme Oranı	20,0%	20,0%	19,0%	18,0%	17,0%	16,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	
Otelin Faal Olduğu Gün Sayısı	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
Otel Brüt Oda Geliri		37.580.400	45.096.480	53.664.811	63.324.477	74.089.638	85.943.980	98.835.578	113.660.914	130.710.051	150.316.559	853.222.889
Diğer Gelirler*	5,00%	1.879.020	2.254.824	2.683.241	3.166.224	3.704.482	4.297.199	4.941.779	5.683.046	6.535.503	7.515.828	42.661.144
Dönem sonunda oluşacak artık değer											662.896.025	662.896.025
TOPLAM GELİRLER		39.459.420	47.351.304	56.348.052	66.490.701	77.794.120	90.241.180	103.777.356	119.343.960	137.245.554	820.728.412	1.558.780.059
GİDERLER												
İşletme Giderleri Oranı	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	
İşletme Giderleri Tutarı		25.648.623	30.778.348	36.626.234	43.218.956	50.566.178	58.656.767	67.455.282	77.573.574	89.209.610	102.591.052	
Otel Yenileme Gideri	5%	1.972.971	2.367.565	2.817.403	3.324.535	3.889.706	4.512.059	5.188.868	5.967.198	6.862.278		
TOPLAM GİDERLER		27.621.594	33.145.913	39.443.636	46.543.491	54.455.884	63.168.826	72.644.149	83.540.772	96.071.888	102.591.052	619.227.204
NET NAKİT AKIŞI		11.837.826	14.205.391	16.904.416	19.947.210	23.338.236	27.072.354	31.133.207	35.803.188	41.173.666	718.137.361	939.552.855
İNDİRGEME KAT SAYISI	21,0%	0,8264	0,6830	0,5645	0,4665	0,3855	0,3186	0,2633	0,2176	0,1799	0,1486	
NET BUGÜNKÜ DEĞER		9.783.327	9.702.473	9.542.102	9.305.521	8.997.900	8.626.086	8.198.346	7.791.817	7.405.446	106.746.543	186.099.562
TAŞINMAZIN RAYİÇ DEĞERİ (TL)	186.100.000,00 TL											

KAT	KULLANIM DURUMU	KAT ALAN	KİRA BİRİM DEĞER, (TL/M ² /AY)	AYLIK KİRA DEĞER, TL/AY	YILLIK KİRA DEĞER, TL/AY	KAP. ORANI	SATIŞ DEĞERİ, TL
1. BODRUM	Banka Şubesi	381,00 m ²	480,23 TL/m ²	182.969	2.195.630	0,051	43.051.566
ZEMİN	Banka Şubesi	300,00 m ²	2.401,17 TL/m ²	720.351	8.644.212	0,051	169.494.353
1. NORMAL KAT	Banka Şubesi	292,00 m ²	720,35 TL/m ²	210.342	2.524.110	0,051	49.492.351
Toplam Şube Kirası				1.113.663			
ZEMİN	Mağaza	75,80 m ²	2.539,70 TL/m ²	192.509	2.310.111	0,051	45.296.296
NORMAL KATLAR	Otel	1.960,20 m ²		623.828			186.100.000
GENEL TOPLAM		3.009,00 m²		1.930.000			493.434.566

OTEL GELİR YAKLAŞIMI DEĞERİ	186.100.000
GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE GENEL TOPLAM	493.434.566

Tablo 6: Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdir Tablosu

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

KAT	KULLANIM DURUMU	KAT ALAN	KİRA BİRİM DEĞER, (TL/M ² /AY)	AYLIK KİRA DEĞER, TL/AY
1. BODRUM	Banka Şubesi	381,00 m ²	480,23 TL/m ²	182.969
ZEMİN	Banka Şubesi	300,00 m ²	2.401,17 TL/m ²	720.351
1. NORMAL KAT	Banka Şubesi	292,00 m ²	720,35 TL/m ²	210.342
Toplam Şube Kirası				1.113.663
ZEMİN	Mağaza	75,80 m ²	2.539,70 TL/m ²	192.509
NORMAL KATLAR	Otel	1.960,20 m ²		623.828
GENEL TOPLAM		3.009,00 m²		1.930.000

Gayrimenkulün mevcut durum kirasının 1.930.000 TL/AY olacağı kanaatine varılmıştır.

5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Mevcutta yapılan araştırmada söz konusu parsel ile ilgili herhangi bir proje geliştirilmediği görülmüştür.

5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Parsel üzerinde yapı olması nedeniyle boş arazi olarak değerlendirilmemiştir.

5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “**TURİZM-HİZMET-TİCARET**” olduğu düşünülmektedir.

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme müstakil parsel için gerçekleşmiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için raporda yer alan farklı yöntemler kullanılmıştır. Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda üç farklı değer elde edilmiştir. Gelir getiren bir mülk olması nedeniyle gelir yöntemi, emsal örneklerinin olması nedeniyle Pazar yaklaşımı, söz konusu bölgede satılık yapılardan arsa birim fiyatlarına ulaşılabilirdiğinden maliyet yöntemi kullanılmıştır.

5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

Yapılan araştırmalarda temin edilen bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.4.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemede herhangi bir olumsuz duruma rastlanılmamıştır.

5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Takyidat ve ipotekler ile ilgili tüm bilgiler raporun içerisinde verilmiş ve müşteri tarafından WEB Tapu Sisteminden temin edilerek tarafımıza iletilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Taşınmazın devrine ilişkin herhangi bir kısıtlama ve sınırlama bulunmamaktadır.

5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa veya arazi olmadığından, değerlendirme bu kapsamda değildir.

5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme raporu, 381 ada 1 parsel ve üzerinde yer alan mevcut bina için hazırlanmış olup parsel üzerinde farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacağı görüşü ve kanaatine varılmıştır.

5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b) bendinde (Değişik: RG-2/1/2019-30643) "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" hükmü doğrultusunda gayrimenkulün tamamı kira geliri elde etme amacıyla kullanılmakta olup, mevcutta Ziraat GYO portföyünde bulunan taşınmazın tadilat işlemleri tamamlanarak iskan aldığı görülmüş olması dikkate alınarak GYO portföyünde bina olarak bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar mahallesinde konumlu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın nihai değer takdirinde, Pandemi sürecinin gelire etkisi dikkate alındığında maliyet yaklaşımı ile bulunan değer dikkate alınmıştır.

DEĞER TABLOSU

Ada No	Parsel No	Toplam Brüt Alan, m ²	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, TL	Gelir İndirgeme Yaklaşımı, TL	Maliyet Yaklaşımı, TL	NIHAİ DEĞER
381	1	3.009	406.928.133	493.434.566	405.000.000	405.000.000
TOPLAM						405.000.000

Tablo 7: Değer Uzlaştırma Tablosu

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak emsal yaklaşımı baz alınmıştır. Mevcutta en uygun değerleme yönteminin çevrede aynı benzer niteliklerde yapı stoğunun olması dikkate alınarak maliyet yaklaşımı seçilmiştir.

Rapor tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin;

KDV hariç	405.000.000 TL (Dört Yüz Beş Milyon Türk Lirası)
KDV dahil	477.900.000 TL (Dört Yüz Yetmiş Yedi Milyon Dokuz Yüz Bin Türk Lirası)
USD (KDV Hariç)	21.626.990 USD (Yirmi Bir Milyon Altı Yüz Yirmi Altı Bin Dokuz Yüz Doksan Amerikan Doları)

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 26.12.2022: 1 USD = 18.7266 TL

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

28 Mart 2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 29 Mart 2022 tarihli ve 31793 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan kanun değişikliğine göre ticari nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %18 olarak dikkate alınmıştır.

Doğa DEMİRTAŞ
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406687

Akın Fırat MÜRSEL
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406285

Ahmet ARSLAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400376