

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

**T.C. Ziraat Bankası Beyoğlu Şube Binası**  
**Değerleme Raporu, İstanbul**

**28.12.2021**

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



**Takdim** \_\_\_\_\_ :

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**

**Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası Blok No: 4**

**Kadıköy/İSTANBUL**

**Hazırlayan** \_\_\_\_\_ :

**Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.**

**Tugay Yolu Cad. No:20B Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33**

**Maltepe / İSTANBUL**

28.12.2021

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**

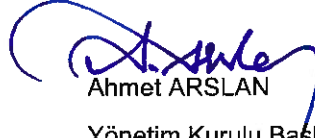
**Konu:** İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesinde konumlu "2 Mağaza 1 Apartman ve 1 Bar" nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesinde konumlu 381 Ada 1 Parselde yer alan "2 Mağaza 1 Apartman ve 1 Bar" nitelikli ana taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporunu ekte 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	28.12.2021 / 0021
Rapor Türü	Adil Piyasa Değer tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	11.10.2021
Değerlemesi Yapılan Mülk	T.C. Ziraat Bankası Beyoğlu Şube Binası Şehit Muhtar Mah. İstiklal Caddesi, Gayrimenkulün Adresi 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 <sup>2</sup>
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	3.009,00 m <sup>2</sup>
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Maliyet Yaklaşımı Gelir Yaklaşımı
Adil Piyasa Değeri	158.000.000 TL +KDV 13.311.653 USD +KDV
28.12.2021 tarihli TCMB' nin 1 USD 11,8693 TL, döviz satış kuru esas alınmıştır.	
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 değerlemesi 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 yapılandırılmaların 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 yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar 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 açıklanıp, 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. Ő.'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 III -62.3 Nolu Tebliğ dikkate alınarak hazırlanmıştır.***

## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	8
1.1. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu değerlendirme Uzmanı Adı ve Soyadı .....	8
1.2. Raporun, Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	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 TAŞINMAZA AİT BİLGİLER .....	16
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	16
3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	16
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç .....	17
3.4. Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb) ilişkin bilgiler: .....	19
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 imar kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerekir değişiklikler olup olmadığı: .....	26
3.5.4. Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla 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 .....	29
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 trendler 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 .....	32
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 İle 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. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri: .....	35
<b>5.3.2.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi .....</b>	<b>35</b>
5.3.2.7. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme Analizi .....	35
5.3.2.8. Hukuki Durum .....	35
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	35
5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....	35
5.4.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,.....	35
5.4.3. Yasal Gereklilerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş.....	36
5.4.4. Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş .....	36
5.4.5. Değerleme konusu gayrimenkulün üzerindeki ipotek 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 itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi.....	36
5.4.7. Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devremülk hakkının devredilebilmesine ilişkin 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 .....	63



**1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 06.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 28.12.2021 tarihli, 0021 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

**Şirket Bilgileri**

**Ünvanı** : 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](http://www.dengedegerleme.com)

**Müşteri Bilgileri**

**Ünvanı** : 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.ziraatqyo.com.tr>

**1.1. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu değerlendirme Uzmanı Adı ve Soyadı**

Bu rapor şirketimizin değerlendirme uzmanları Doğa DEMİRTAŞ ve Akın Fırat MÜRSEL tarafından 11.10.2021 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 28.12.2021 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 28.12.2021 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 Açıklama**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun 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	009 REV
RAPOR TARİHİ	.05.04.2021
GAYRİMENKUL DEĞERİ	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 gayrimenkullerin 28.12.2021 tarihi itibarıyla adil piyasa 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 28.12.2021 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 Beyoğlu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, 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.

## 3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

## 3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda

Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir. İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. İstanbul, Türkiye'nin Marmara Bölgesinde 5.196 km<sup>2</sup> izdüşüm alana (5.461 km<sup>2</sup> gerçek alan) sahiptir. Doğuda Kocaeli, Batıda Tekirdağ ve Kırklareli'ne komşu olan İstanbul'un Kuzeyi Karadeniz, Güneyi Marmara Denizi ve Haliç ile çevrilidir. Bugünkü İstanbul'un büyük kesimi Avrupa yakasında, diğer kesimi ise Asya yakasındadır. İstanbul, kara ve denizler arasında önemli bir geçit yerindedir. Şehrin bugün itibari ile 39 ilçesi vardır.

## 3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Bağcılar, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

## 2020 yılı sonunda İstanbul ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri

İlçe	Nüfus 2019	Nüfus 2020	Fark	N.Artışı %	Mah.Say.	Alanı km <sup>2</sup>
Adalar	15.238	16.033	795	5,22	5	11
Arnavutköy	282.488	296.709	14.221	5,03	38	453
Ataşehir	425.094	422.594	-2.500	-0,59	17	25
Avcılar	448.882	436.897	-11.985	-2,67	10	50
Bağcılar	745.125	737.206	-7.919	-1,06	22	23
Bahçelievler	611.059	592.371	-18.688	-3,06	11	17
Bakırköy	229.239	226.229	-3.010	-1,31	15	29
Başakşehir	460.259	469.924	9.665	2,1	11	107
Bayrampaşa	274.735	269.950	-4.785	-1,74	11	9
Beşiktaş	182.649	176.513	-6.136	-3,36	23	18
Beykoz	248.260	246.110	-2.150	-0,87	45	310
Beylikdüzü	352.412	365.572	13.160	3,73	10	39
Beyoğlu	233.323	226.396	-6.927	-2,97	45	9
Büyükçekmece	254.103	257.362	3.259	1,28	24	173
Çatalca	73.718	74.975	1.257	1,71	39	1142
Çekmeköy	264.508	273.658	9.150	3,46	21	152

2020 yılı sonunda İstanbul ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri						
İlçe	Nüfus 2019	Nüfus 2020	Fark	N.Artışı %	Mah.Say.	Alanı km <sup>2</sup>
Esenler	450.344	446.276	-4.068	-0,9	17	19
Esenyurt	954.579	957.398	2.819	0,3	43	43
Eyüpsultan	400.513	405.845	5.332	1,33	28	228
Fatih	443.090	396.594	-46.496	-10,49	56	15
Gaziosmanpaşa	491.962	487.778	-4.184	-0,85	16	12
Güngören	289.441	280.299	-9.142	-3,16	11	7
Kadıköy	482.713	481.983	-730	-0,15	21	25
Kağıthane	448.025	442.415	-5.610	-1,25	19	15
Kartal	470.676	474.514	3.838	0,82	20	38
Küçükçekmece	792.821	789.633	-3.188	-0,4	21	44
Maltepe	513.316	515.021	1.705	0,33	18	53
Pendik	711.894	726.481	14.587	2,05	36	190
Sancaktepe	436.733	456.861	20.128	4,61	19	63
Sarıyer	347.214	335.298	-11.916	-3,43	38	177
Şile	37.692	37.904	212	0,56	35	858
Silivri	193.680	200.215	6.535	3,37	15	29
Şişli	279.817	266.793	-13.024	-4,65	15	37
Sultanbeyli	336.021	343.318	7.297	2,17	62	800
Sultangazi	534.565	537.488	2.923	0,55	25	10
Tuzla	267.400	273.608	6.208	2,32	17	138
Ümraniye	710.280	713.803	3.523	0,5	38	46
Üsküdar	531.825	520.771	-11.054	-2,08	33	35
Zeytinburnu	293.574	283.657	-9.917	-3,38	13	12
<b>İSTANBUL</b>	<b>15.519.267</b>	<b>15.462.452</b>	<b>-56.815</b>	<b>-0,37</b>	<b>963</b>	<b>5461</b>

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2020)

### 3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Türkiye ekonomisi, 2000'li yılların başında yakaladığı büyüme ivmesini artırarak devam etmektedir. Cumhuriyetin 100. yılında dünyanın en büyük 10 ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye ekonomisinde en büyük payı İstanbul almaktadır. Ülkemizin sanayi ve üretim merkezi olan İstanbul, tarihsel zenginliği sayesinde turizm için de önemli bir şehir konumundadır. İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul'un yurtdışından gelen akımların ülkemize giriş kapısı olması kadar, yurt içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür. İstanbul, Türk ekonomisinde önemli bir role sahiptir ve hem ticaret hem de sanayi sektöründe büyük bir rol oynar. İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmıştır. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm 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 %45'lik ticaret hacmine sahip olmakla birlikte 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. İilde 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. İilde 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, Kemberburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

**Ormancılık ve Madencilik**

İstanbul 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 şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un 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 sanayii gelişmiştir. İstanbul 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.

**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, Konstantinapolis 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 yapımcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

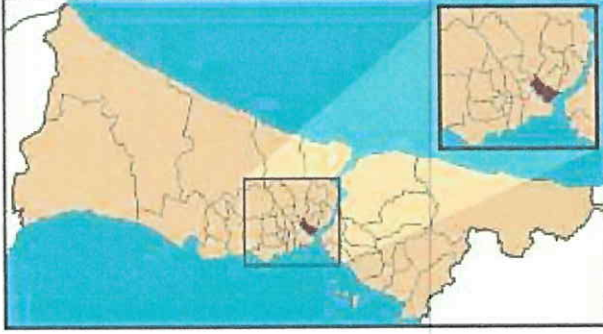
### İSTANBUL'A GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARI

AYLAR	TÜRKİYE				YABANCI			
	YILLAR	YILLAR	YILLAR	DEĞİŞİM ORANI	YILLAR	YILLAR	YILLAR	DEĞİŞİM ORANI
	2018	2019	2020	2020/2019 (%)	2018	2019	2020	2020/2019 (%)
OCAK	1.461.570	1.539.496	1.787.435	16,11	831.307	918.949	1.017.034	10,67
ŞUBAT	1.527.070	1.670.238	1.733.112	3,76	848.510	984.689	962.151	-2,29
MART	2.139.766	2.232.358	718.097	-67,83	1.071.002	1.165.591	374.101	-67,90
NİSAN	2.655.561	3.293.176	24.238	-99,26	1.144.041	1.329.868	960	-99,93
MAYIS	3.678.440	4.022.254	29.829	-99,26	984.028	1.016.809	847	-99,92
HAZİRAN	4.505.594	5.318.984	214.768	-95,96	1.100.389	1.361.302	66.725	-95,10
TEMMUZ	5.671.801	6.617.380	932.927	-85,90	1.502.397	1.666.319	301.930	-81,88
AĞUSTOS	5.187.332	6.307.508			1.391.036	1.540.120		
EYLÜL	4.782.818	5.426.818			1.235.301	1.359.175		
EKİM	3.755.467	4.291.574			1.230.070	1.347.554		
KASIM	1.966.277	2.190.622			1.014.984	1.088.372		
ARALIK	1.950.705	2.147.878			1.077.925	1.127.915		
<b>TOPLAM</b>	<b>39.488.401</b>	<b>45.058.286</b>	<b>5.448.406</b>	<b>-87,93</b>	<b>11.411.286</b>	<b>14.988.662</b>	<b>2.700.988</b>	<b>-81,78</b>

Kaynak: TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı



## 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 km<sup>2</sup>'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 TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

## 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 <sup>2</sup>
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

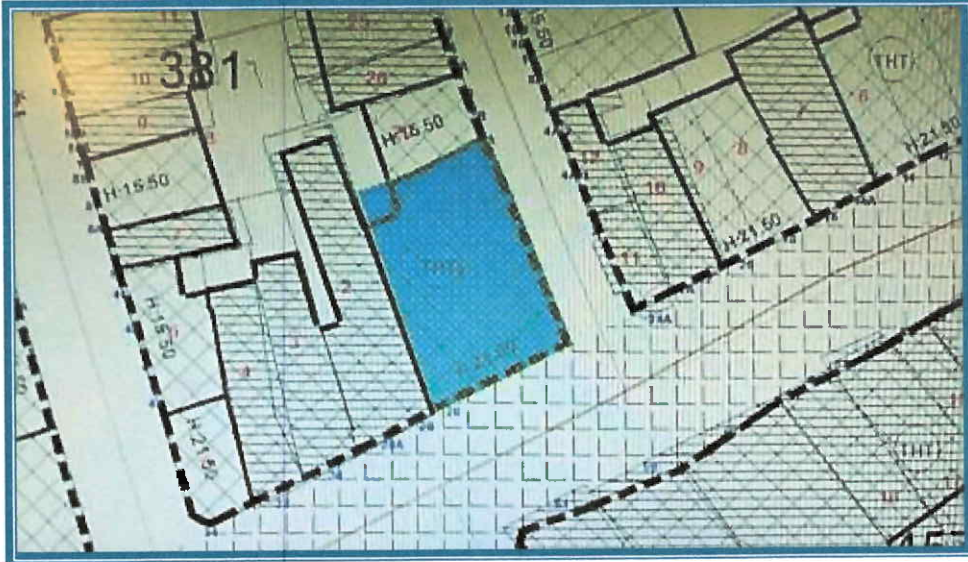
11.11.2021 tarihinde WEBTAPU'dan temin edilen ve müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

11.11.2021 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü 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, 02.11.2021 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.



Görşel 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

Vekâleten

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

İlgi : 02.11.2021 tarih ve 34644 sayılı dilekçemiz.

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: eGF97Q-17GXKZ-ygRkKk-VScB2h-A1eRSJ5H Doğrulama Linki: <https://www.nekave.gov.tr/cu/veri-belediye-sbya>

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

Bilgi için: Hüseyin ŞAHİNİR  
Raporör  
Telefon No.444 01 60/3003



- ✓ **Yapı Ruhsatı, Proje ve Yapı kullanmaz izin bilgileri ile birlikte gayrimenkul için 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.

Tadilat işleri tamamlanmış olup yapı kullanma izin belgesi müracaatı yapıldığı bilgisi Beyoğlu belediyesinden alınmıştır. 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 ve 01.03.2021 tarih 2021/01-18 sayılı tadilat ruhsatı düzenlendiği görülmüştür. Dosyada olumsuz herhangi bir karar veya tutanağa rastlanmamıştır.

- ✓ **Yapı Denetim:**

01.03.2021 Tarih, 2021/01-18 nolu yapı ruhsatı kamu kurumu için 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 personeline üstlenilmiştir

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

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

**3.4. Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb) ilişkin 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.

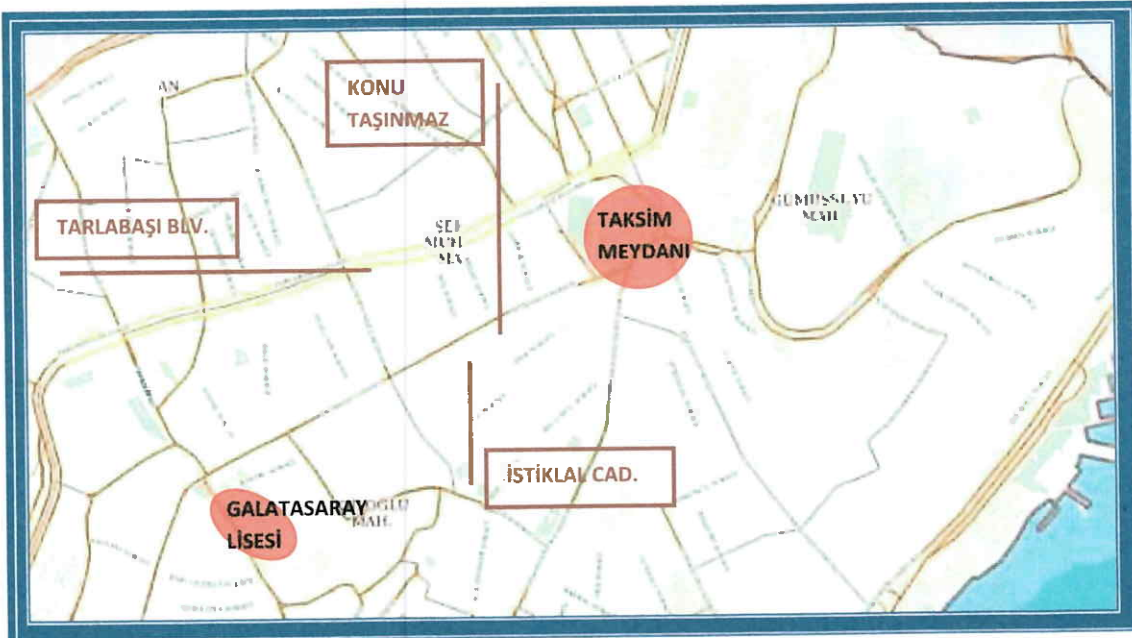


Harita 1: Mülkün İstanbul ilçesindeki konumu

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 Yaya Yolu Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

### 3.5.2. Fiziksel Özellikler

Değerlemeye konu ana taşınmaz 410 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 22 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanından oluşmaktadır.

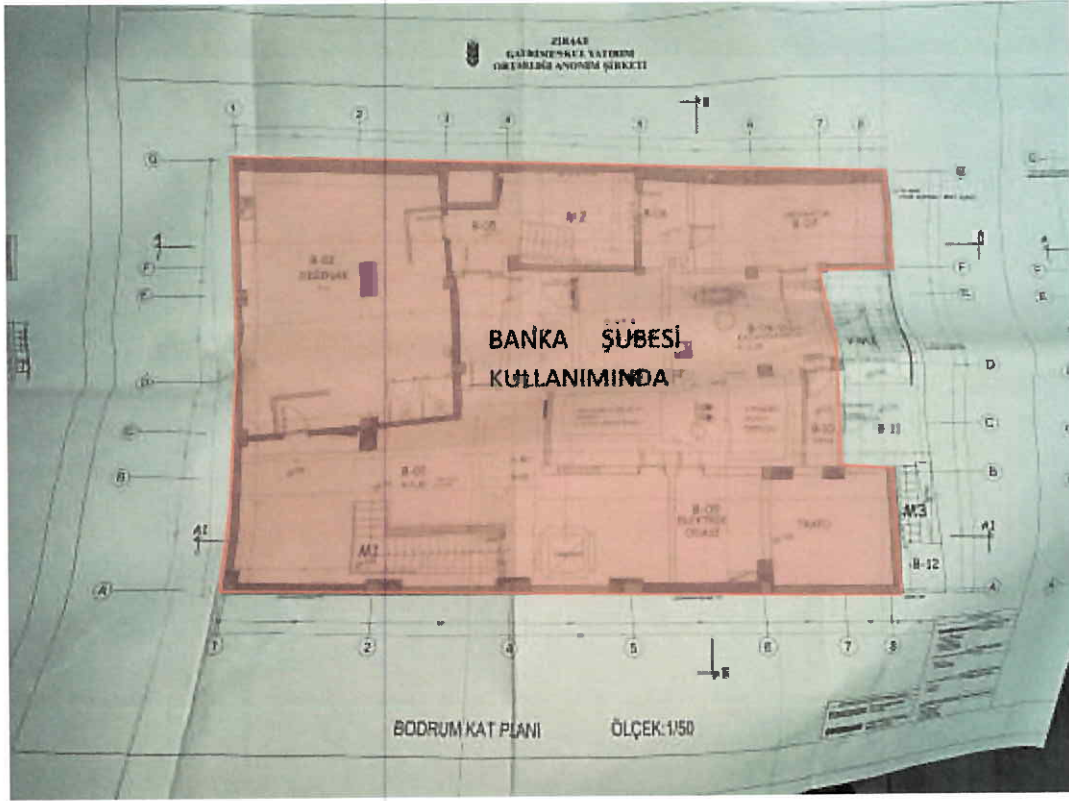
Çatı kat; projesine göre çatı arası, asansör makine dairesi, depo, klima dış ünite odası, koridor ve bir oda hacmi bulunmaktadır. Mahallinde, projede tanımı yapılmayan oda, mutfak olarak kullanılmaktadır. Çatı katı brüt 67 m<sup>2</sup> kapalı alan + 18 m<sup>2</sup> teras kullanım alanından oluşmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz toplam 3.009 m<sup>2</sup> 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 yapılabilmektedir. 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.

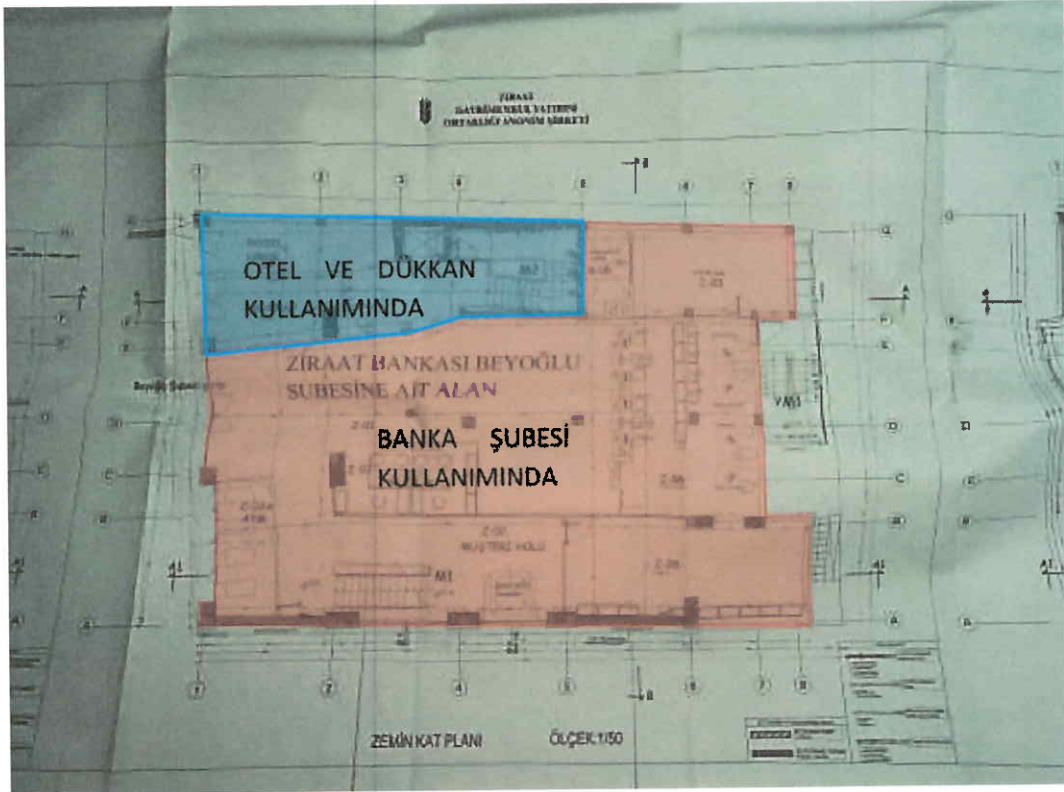
Değerlemesi yapılan taşınmazın, tadilat projesinden önceki alan ile tadilat sonraki alanlarda kısmen değişiklik olduğundan son tadilat projesi üzerinde yer alan 3009 m<sup>2</sup> lik kullanım alanı dikkate alınmıştır.

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

Tablo 4: Ana Taşınmazın Brüt Alan ve Özellikleri

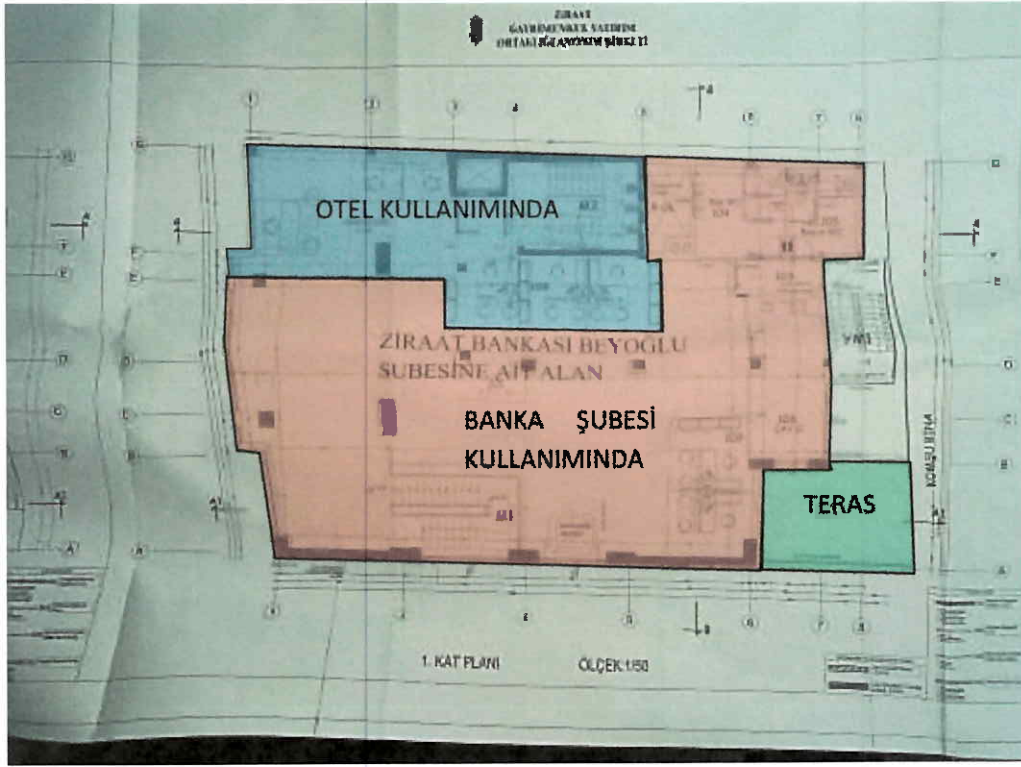


Görsel 2. Bodrum Kat Planı

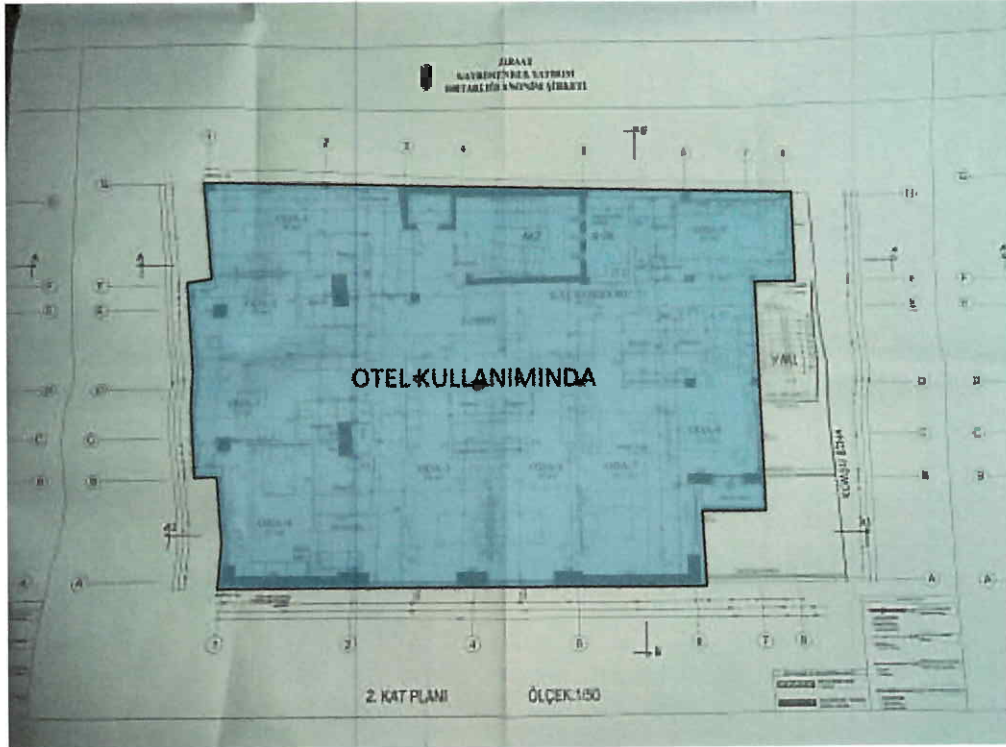


Görsel 3. Bodrum Kat Planı

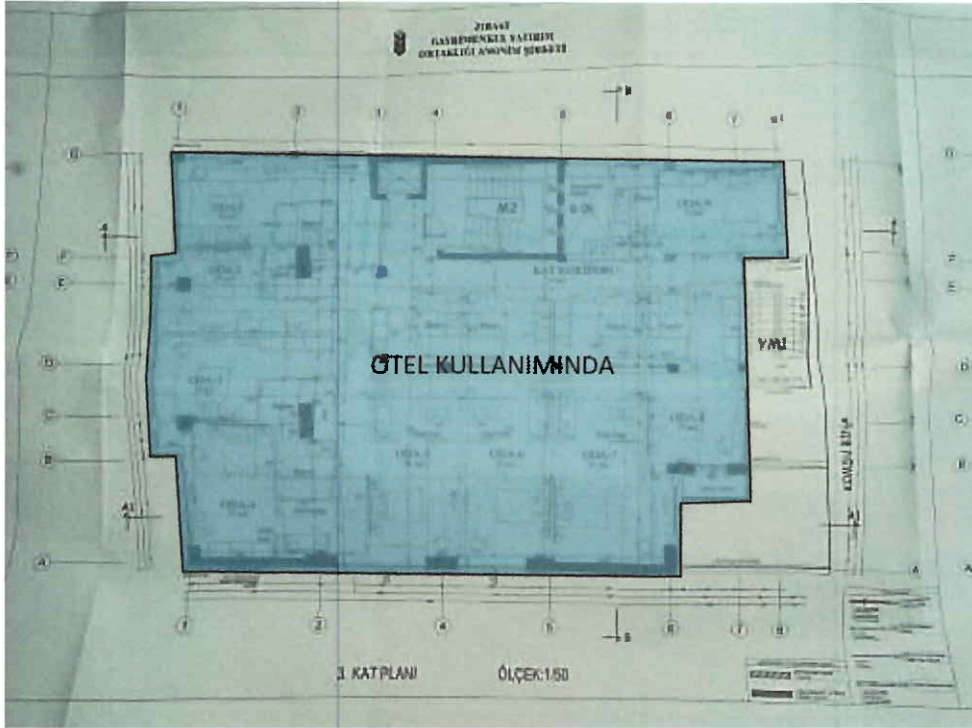




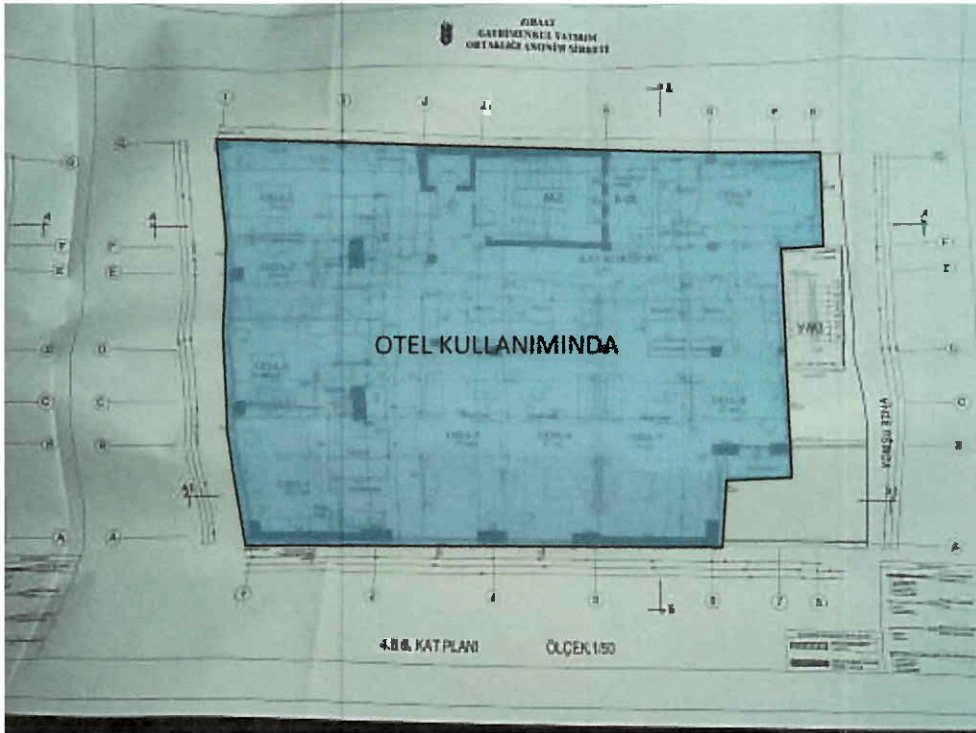
Görsel 4. 1.Kat Planı



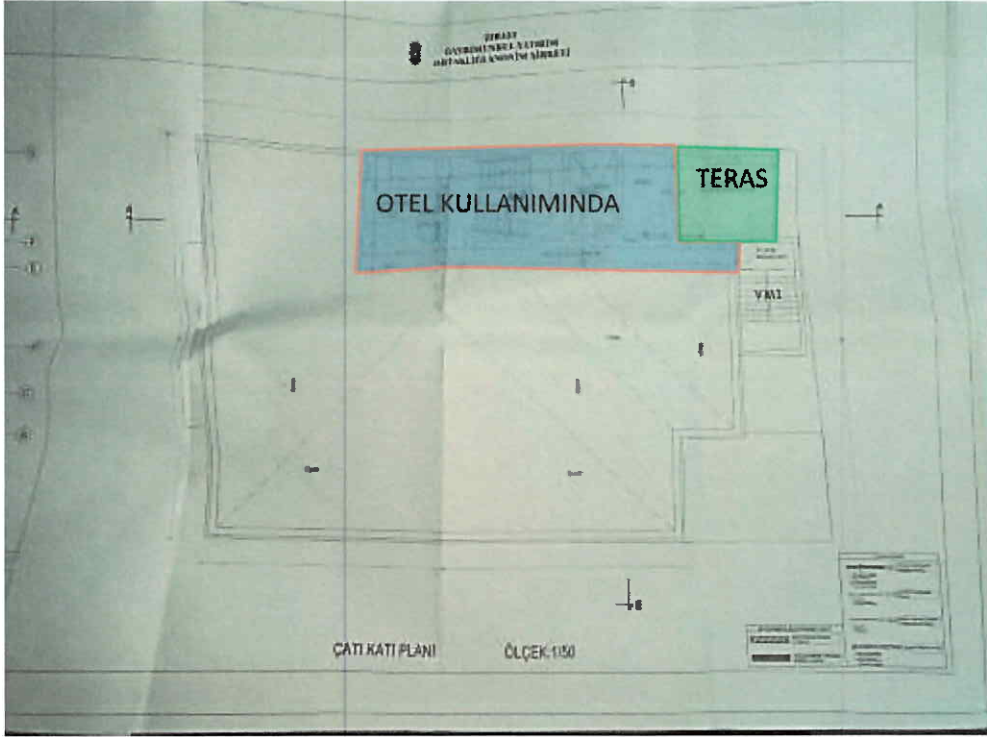
Görsel 5. 2.Kat Planı



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 imar kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerekir değişiklikler olup olmadığı:**

Yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir duruma rastlanılmamıştır

**3.5.4. Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla 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 alındığında Pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı kullanılmıştır.



Görsel 2: 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, 93 m<sup>2</sup> taban oturumlu, 9 katlı, toplam 866 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, 300.000 TL/ay kira getirisi olduğu beyan edilen satılık bina için 105.000.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Söz konusu yapının alanın küçük olması, konumun daha avantajlı bir konum içerisinde yer alması dikkate alındığında şerefiyesinin yüksek olduğu kanaatine varılmıştır.

###### **Emsal 2: Konut Gayrimenkul 05323628012**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Galatasaray Meydanı'nda, İstiklal caddesine 2.binada, 331 ada 9 parsel kayıtlı, 115 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 110 m<sup>2</sup> taban oturumlu, 12 katlı, onaylı projesine göre 1150 m<sup>2</sup>, mevcut hali 1236 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, daha önce HSBC Bankası tarafından kullanılmış olan satılık komple bina 36.000.000 TL. Bina için yakın zamanda 29.000.000 TL teklif geldiği ve teklifin kabul edilmediği bilgisi alınmıştır. Binanın caddeye 2. Parsel olması, bitişik nizamda dar bir cephede yer alması, yapının kısmen tadilata ihtiyaç olması dikkate alındığında şerefiyesinin düşük olduğu kanaatine varılmıştır.

**Emsal 3: İstiklal Caddesi Gayrimenkul 05323881072**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal caddesine bağlanan, caddeye 50 metre mesafede olduğu belirtilen sokağa cepheli, 170 m<sup>2</sup> taban oturumlu, toplam 1660 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, 9 katlı, her katında 1+1 formunda daire olduğu beyan edilen, otel kullanımına uygun satılık komple bina için 45.000.000 TL istenmektedir. Binanın sokak cepheli olması, ticari hareketliliğin de az yoğun olduğu bir alanda yer alması, bitişik nizamda dar bir cephede yer alması, yapının inşaat kalitesi dikkate alındığında şerefiyesinin düşük olduğu kanaatine varılmıştır.

**Emsal 4: DC Emlak 05559680969**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal caddesine cepheli, 300 m<sup>2</sup> taban oturumlu, 8 katlı, 2400 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, tamamının kurumsal bir giyim mağazası tarafından kullanılan, içi yenilenmiş durumdaki bina için 30.000.000 USD karşılığı TL istenmektedir. Belirtilen ilanda istenen TL rakam 240.000.000 TL'dir. Bina kira getirisinin 660.000 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmede pazarlık payının olduğu ifade edilmiştir. Konum olarak benzer konum içerisinde yer almasına karşın, yapı kalitesi dikkate alındığında şerefiyesinin yüksek olacağı kanaatine varılmıştır.

**Emsal 5: Suat Demir Emlak 05322145031**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal caddesine cepheli, 350 m<sup>2</sup> taban oturumlu, 7 katlı, 2750 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, giriş katının mağaza, üst katlarının ofis niteliğinde olduğu belirtilen yaklaşık 50 yıllık bina için 155.000.000 TL istenmektedir. Yapı kalitesi konu taşınmaza göre daha kötüdür. Yapılan görüşmede pazarlık payının olduğu ifade edilmiştir. Konum olarak benzer konum içerisinde yer almasına karşın, yapı kalitesi dikkate alındığında şerefiyesinin düşük olacağı kanaatine varılmıştır.

ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU					
	ALAN	KONUM	CEPHE-NİZAMI	YAPI KALİTESİ	TOPLAM ŞEREFİYE
EMSAL 1	20%	15%			35%
EMSAL 2	15%	-50%	-20%	-15%	-70%
EMSAL 3	15%	-60%	-20%	-15%	-80%
EMSAL 4				15%	15%
EMSAL 5				-20%	-20%

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMINİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA BİRİM		DÜZELTİLMİŞ		KAPİTALİZASYON ORANI
									FİYAT	FİYAT	KİRA BİRİM FİYAT	FİYAT	
1	BİNA	866 m <sup>2</sup>	105.000.000,00 TL	25%	78.750.000,00 TL	90.935,33 TL	35%	59.108 TL	300.000,00 TL	346,42 TL	225,17 TL	0,046	
2	BİNA	1236 m <sup>2</sup>	36.000.000,00 TL	10%	32.400.000,00 TL	26.213,59 TL	-70%	44.563 TL	140.000,00 TL	113,27 TL	192,56 TL	0,052	
3	BİNA	1660 m <sup>2</sup>	45.000.000,00 TL	10%	40.500.000,00 TL	24.397,59 TL	-80%	43.916 TL	180.000,00 TL	108,43 TL	195,18 TL	0,053	
4	BİNA	2400 m <sup>2</sup>	240.000.000,00 TL	25%	180.000.000,00 TL	75.000,00 TL	15%	63.750 TL	660.000,00 TL	275,00 TL	233,75 TL	0,044	
5	BİNA	2750 m <sup>2</sup>	155.000.000,00 TL	20%	124.000.000,00 TL	45.090,91 TL	-20%	54.109 TL	500.000,00 TL	181,82 TL	218,18 TL	0,048	
									53.089 TL	204,99 TL	212,97 TL	0,049	

Tablo 3:Bina Emsal Denkleştirme Tablosu

## 4.2. Satılık/Kiralık Dükkan Emsal Araştırması

**Emsal 6: EFT Gayrimenkul 0530 834 69 21**

İstiklal Caddesi üzerinde, Katip Mustafa Çelebi Mah. 457 ada 14 parsel üzerinde konumlu, bodrum katta 50 m<sup>2</sup>, zemin katta 185 m<sup>2</sup>, asma katta 31 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 266 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan için pazarlıklı 65.000.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 180.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Dükkanın en az 1 yıldır satışta olduğu bilinmekte olması dikkate alınarak yapılan görüşmede pazarlık bulunduğu ifade edilmiştir. Aynı cadde üzerinde yer almakla birlikte dükkanın alanın emsale göre küçük olması dikkate alındığında şerefiyesinin yüksek olduğu kanaatine varılmıştır.

**Emsal 7: Serkan Emlak 05322924936**

Dernek sokakta yer alan, 2.derece tarihi eser binada konumlu, tek tapulu ancak fiilen 2 ayrı dükkan olarak kullanılan, 20 m<sup>2</sup> bodrum, 45 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı olarak pazarlanan, toplam 15.000 TL/ay kira getirisine sahip satılık dükkan için 5.750.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık payının olduğu ifade edilmiştir. Kira getirisine göre istenilen rakamın yüksek olduğu kanaatine varılmıştır. Dükkanın alanın emsale göre küçük olması dikkate alındığında şerefiyesinin yüksek olduğu (%20), ticari hareketliliği az olan ara sokakta yer alması nedeniyle iki kat (-100%) şerefiye olacağı dikkate alınarak tabloda % 80 şerefiye dikkate alınmıştır.

**Emsal 8: Smart Invest Gayrimenkul 05349269115:**

İstiklal caddesine 2.binada yer alan binada konumlu, yaya yoğunluğu yüksek sokak üzerinde bulunan, 40 m<sup>2</sup> bodrum, 40 m<sup>2</sup> zemin, 40 m<sup>2</sup> asma kat alanlı olarak pazarlanan, içerisine yeni kiracısının 50.000 TL/ay kira ödediği bilgisi alınan satılık dükkan için 21.000.000 TL. istenmektedir. Kira getirisine oranla istenilen rakamın yüksek olduğu kanaatine varılmıştır. Doğrudan cepheli olmadığından şerefiyesi düşüktür. Dükkanın alanın emsale göre küçük olması dikkate alındığında şerefiyesinin yüksek olduğu (%20), ticari hareketliliği az olan konumda yer alması nedeniyle (-15%) şerefiye olacağı dikkate alınarak tabloda %5 şerefiye dikkate alınmıştır.

	KATLAR	ALAN(M <sup>2</sup> )	ZEMİN KATA ETKİ ORANI(%)	ETKİLİ ALAN (M <sup>2</sup> )	TOPLAM ALAN(M <sup>2</sup> )
Emsal 6	Asma	31	50%	15,5	213
	Zemin	185	100%	185	
	Bodrum	50	25%	12,5	
Emsal 7	Bodrum	20	25%	5	50
	Zemin	45	100%	45	
Emsal 8	Bodrum	40	30%	12	76
	Zemin	40	100%	40	
	Asma	40	60%	24	

**ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU**

	ALAN	KONUM	TOPLAM ŞEREFİYE
EMSAL 6	15%		15%
EMSAL 7	20%	-100%	-80
EMSAL 8	20%	-15%	5%

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA	DÜZELTİLMİŞ KAPİTALİZASYON	
										KİRA BİRİM FİYAT	ORANI
6	DÜKKAN	213 m <sup>2</sup>	65.000.000,00 TL	40%	39.000.000,00 TL	183.098,59 TL	15%	155.634 TL	180.000,00 TL	718,31 TL	0,055
7	DÜKKAN	50 m <sup>2</sup>	5.750.000,00 TL	25%	4.312.500,00 TL	86.250,00 TL	-80%	155.250 TL	15.000,00 TL	540,00 TL	0,042
8	DÜKKAN	76 m <sup>2</sup>	21.000.000,00 TL	40%	12.600.000,00 TL	165.789,47 TL	5%	157.500 TL	50.000,00 TL	625,00 TL	0,048
ORTALAMA								156.128 TL	81.667 TL	627,77 TL	0,048

Tablo 6: Dükkan Emsal Denkleştirme Tablosu

#### 4.3. Satılık/Kiralık Büro Emsal Araştırması

##### Emsal 9: Nevi Hotel&Suites

Konu taşınmaz binada yer alan otel işletmesinden alınan bilgi doğrultusunda Ekim ayı için gecelik standart oda fiyatı 650 TL., süit oda fiyatı ise 850 TL. olduğu bilgisi alınmıştır. Değerlemenin yapıldığı tarih de oda fiyatlarının daha düşük olması ile birlikte rakamın yaz aylarında artması dikkate alındığında yıllık ortalama 900 TL. esas alınmıştır.

##### Emsal 10: Burj Al İstanbul

Konu taşınmaza yakın İstiklal caddesi üzerinde konumlu otelden alınan bilgi doğrultusunda Standart Ekim ayı gecelik standart oda fiyatı 810 TL. olduğu bilgisi alınmıştır. Yıllık ortalama 900-1100 TL. olduğu beyan edilmiştir. Değerlemenin yapıldığı tarih de oda fiyatlarının daha düşük olması ile birlikte rakamın yaz aylarında artması dikkate alındığında yıllık ortalama esas alınmıştır.

##### Emsal 11: Sentire İstanbul

Konu taşınmaza yakın İstiklal caddesi üzerinde konumlu otelden alınan bilgi doğrultusunda Standart Ekim ayı gecelik standart oda fiyatı 800-900 TL. olduğu bilgisi alınmıştır. Yıllık ortalama 900 – 1.100 TL. olduğu beyan edilmiştir. Değerlemenin yapıldığı tarih de oda fiyatlarının daha düşük olması ile birlikte rakamın yaz aylarında artması dikkate alındığında yıllık ortalama esas alınmıştır.

##### Emsal 12: Sentire İstanbul

Konu taşınmaza yakın İstiklal caddesi üzerinde konumlu otelden alınan bilgi doğrultusunda Standart Ekim ayı gecelik standart oda fiyatı 750-850 TL. olduğu bilgisi alınmıştır. Yıllık ortalama 900-1000 TL. olduğu beyan edilmiştir. Değerlemenin yapıldığı tarih de 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 trendler 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. Son dönemde pandemi etkisiyle turizm gelirlerinde düşüş yaşanmış olup pandemi etkisinin kalkması müteakibinde yüksek doluluk oranı ile hizmet verebileceği öngörülmektedir.

### 5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

#### 5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört 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 m<sup>2</sup> için gerekli arsanın birim fiyatı hesaplanmasında arsa üzerindeki yapı inşaa 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	105.000.000,00 TL	36.000.000,00 TL	45.000.000,00 TL	240.000.000,00 TL	155.000.000,00 TL	
MEVCUT BİNA EMSALI	7,34	TALEP EDİLEN FİYAT TL	105.000.000,00 TL	36.000.000,00 TL	45.000.000,00 TL	240.000.000,00 TL	155.000.000,00 TL	
		PAZARLIK PAYI	25%	10%	10%	25%	20%	
		GERÇEKÇİ FİYAT	78.750.000 TL	32.400.000 TL	40.500.000 TL	180.000.000 TL	124.000.000 TL	
		ARSA ALANI	93 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	
		BİNA ALANI	866 m <sup>2</sup>	1236 m <sup>2</sup>	1660 m <sup>2</sup>	2400 m <sup>2</sup>	2750 m <sup>2</sup>	
		BİNA BİRİM FİYATI	4.700 TL	1.920 TL	1.920 TL	1.920 TL	1.920 TL	
		BİNA DEĞERİ	4.070.200 TL	2.373.120 TL	3.187.200 TL	4.608.000 TL	5.280.000 TL	
		ŞEREFIYE ( Müteahhit Karı ) ORANI	30%	20%	15%	20%	20%	
		ŞEREFIYE ( Müteahhit Karı )	23.625.000 TL	6.480.000 TL	6.075.000 TL	36.000.000 TL	24.800.000 TL	
		ARSAYA DÜŞEN	51.054.800 TL	23.546.880 TL	31.237.800 TL	139.392.000 TL	93.920.000 TL	
		ŞEREFIYESİZ ARSA BİRİM FİYATI	548.976 TL/m <sup>2</sup>	204.755 TL/m <sup>2</sup>	183.752 TL/m <sup>2</sup>	464.640 TL/m <sup>2</sup>	268.343 TL/m <sup>2</sup>	
		KAKS ( MEVCUT BİNAYA GÖRE )	9,31	10,75	9,76	8,00	7,86	
		1 M2 YAPI İÇİN GEREKLİ ARSANIN BİRİM FİYATI	58.955 TL/m <sup>2</sup>	19.051 TL/m <sup>2</sup>	18.818 TL/m <sup>2</sup>	58.080 TL/m <sup>2</sup>	34.153 TL/m <sup>2</sup>	37.811 TL/m <sup>2</sup>
		KONU TAŞINMAZLA AYNI YAPILAŞMA DURUMUNDAKİ ARSANIN BİRİM FİYATI	432.670 TL/m <sup>2</sup>	139.815 TL/m <sup>2</sup>	138.105 TL/m <sup>2</sup>	426.251 TL/m <sup>2</sup>	250.648 TL/m <sup>2</sup>	277.498 TL/m <sup>2</sup>
		KONUM/ŞEREFIYE İNDİRGEMESİ	0,65	1,70	1,80	0,85	1,20	
		ARSA BİRİM FİYATI	281.236 TL/m <sup>2</sup>	237.685 TL/m <sup>2</sup>	248.590 TL/m <sup>2</sup>	362.313 TL/m <sup>2</sup>	300.777 TL/m <sup>2</sup>	286.120 TL/m <sup>2</sup>
		KAPALI ALAN BİRİM FİYATI	59.108 TL/m <sup>2</sup>	44.563 TL/m <sup>2</sup>	43.916 TL/m <sup>2</sup>	63.750 TL/m <sup>2</sup>	54.109 TL/m <sup>2</sup>	53.089 TL/m <sup>2</sup>
		AYLIK KİRA DEĞERİ	300.000 TL	140.000 TL	180.000 TL	660.000 TL	500.000 TL	
		Pazarlıklı İndirgenmiş KİRA BİRİM FİYATI	225,17 TL/m <sup>2</sup>	192,56 TL/m <sup>2</sup>	195,18 TL/m <sup>2</sup>	233,75 TL/m <sup>2</sup>	218,18 TL/m <sup>2</sup>	212,97 TL/m <sup>2</sup>
		Kapitalizasyon oranı	0,046	0,052	0,053	0,044	0,048	0,049

Yapılan emsal araştırmasında, konu taşınmazın benzer özelliklerine sahip bina emsallerinin ortalama birim değerlerinin **53.089 TL/m<sup>2</sup>** olduğu tespit edilmiş ve hesaplamada tam değer dikkate alınmıştır.

Buna göre;

Ada No	Parsel No	Toplam Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Değer, TL
381	1	3.009	53.089	159.744.801
<b>TOPLAM</b>				<b>159.744.801</b>

Ada No	Parsel No	Toplam Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL
381	1	3.009	212,97	640.827
<b>TOPLAM</b>				<b>(düzeltilmiş fiyat) 641.000</b>

Olarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün aylık kirasının 641.000 TL olacağı hesaplanmıştır.

### 5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle 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 Bakanlığı'nın yayınladığı 2021 yılı yapı yaklaşık maliyetlerinde belirtilen birim maliyet fiyatlarından yararlanılmıştır. Taşınmazın yapı ruhsatında belirtilen IV-C yapı sınıfı dikkate alınmış ve maliyetlerdeki farkı (%19,58) yansıtılarak birim değer hesabında kullanılmıştır. Çevre düzenlenmesi ve şerefiye gibi etmenler ayrıca değere ilave edilmiştir.

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

İnşaatın Yaşı	0-3 Yıllık Arsa (%)	4-5 Yıllık Arsa (%)	6-10 Yıllık Arsa (%)	11-15 Yıllık Arsa (%)	16-20 Yıllık Arsa (%)	21-30 Yıllık Arsa (%)	31-40 Yıllık Arsa (%)	41-50 Yıllık Arsa (%)	51-75 Yıllık Arsa (%)	75 ve Üstü Yıllık Arsa (%)
Çelik yapılar - Detaylandırma Kısmı Emsaller	4	6	10	15	20	25	32	40	50	100

MALİYET TABLOSU				
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
Arsa Değeri	410,00 m <sup>2</sup>	286.120TL/m <sup>2</sup>	1 / 1	117.309.200 TL
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>410,00 m<sup>2</sup></b>			<b>117.309.200 TL</b>
AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	Yıpranma Payı	TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti	3.009,00 m <sup>2</sup>	3.350TL/m <sup>2</sup>	96,0%	9.676.944 TL
Şerefiye				31.013.856 TL
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>	<b>3.009,00 m<sup>2</sup></b>			<b>40.690.800 TL</b>
<b>TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ</b>				<b>158.000.000 TL</b>

### 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 (UDS) 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 627 TL/ay/m<sup>2</sup> 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 %4,8 ortalama kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir.

Taşınmazın normal katları otel olarak kullanılmaktadır. Faaliyet gösteren otelin, 2021 yılı Haziran ayından itibaren faaliyete geçmesi nedeniyle 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 işletmecisinden alınan bilgilere göre, diğer katlarda faaliyet gösteren mağaza ve banka şubesinin potansiyel kira getirileri de hesaplanmıştır.

Otel tablosunda yıllık değer artışı güncel piyasa verileri dikkate alınmış olup Oda geliri ortalama gecelik 900 TL. , doluluk oranı ilk yıl %80 diğer yıllar % 85 ve indirgeme kat sayısı %22 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	900	900	1076,22	1286,84	1538,93	1840,25	2200,57	2631,44	3146,68	3762,80	4499,55	
Büyüme Oranı	19,6%	19,6%	18,5%	18,0%	17,0%	16,0%	15,0%	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	365
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Otel Brüt Oda Geliri	11.563.200	14.691.479	17.568.071	21.007.899	25.121.246	30.038.986	35.921.815	42.955.306	51.365.955	61.423.409	74.499.55	311.658.366
Diğer Gelirler*	5,00%	578.160	734.574	878.404	1.050.395	1.256.062	1.501.999	1.796.091	2.147.765	2.568.298	3.071.170	15.582.918
Dönem sonunda oluşacak artık değer											270.877.235	270.877.235
<b>TOPLAM GELİRLER</b>		<b>12.141.360</b>	<b>15.426.053</b>	<b>18.446.474</b>	<b>22.058.294</b>	<b>26.377.308</b>	<b>31.541.985</b>	<b>37.717.906</b>	<b>45.103.072</b>	<b>53.934.253</b>	<b>335.371.814</b>	<b>598.118.519</b>
<b>GİDERLER</b>												
İşletme Giderleri Oranı	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
İşletme Giderleri Tutarı	7.891.884	10.026.935	11.990.208	14.337.891	17.145.250	20.502.290	24.516.639	29.316.997	35.057.264	41.921.477	51.176.612	225.844.170
Otel Yenileme Gideri	5%	607.068	771.303	922.324	1.102.915	1.318.865	1.577.099	1.885.895	2.255.154	2.696.713	3.246.767	15.582.918
<b>TOPLAM GİDERLER</b>		<b>8.498.952</b>	<b>10.798.237</b>	<b>12.912.532</b>	<b>15.440.806</b>	<b>18.464.116</b>	<b>22.079.389</b>	<b>26.402.534</b>	<b>31.572.150</b>	<b>37.753.977</b>	<b>45.168.184</b>	<b>241.427.088</b>
<b>NET NAKİT AKIŞI</b>		<b>3.642.408</b>	<b>4.627.816</b>	<b>5.533.942</b>	<b>6.617.488</b>	<b>7.913.192</b>	<b>9.462.595</b>	<b>11.315.372</b>	<b>13.530.921</b>	<b>16.100.276</b>	<b>293.450.338</b>	<b>376.691.431</b>
<b>İNDİRGEME KAT SAYISI</b>	<b>22,9%</b>	0,8197	0,6719	0,5507	0,4514	0,3700	0,3033	0,2486	0,2038	0,1670	0,1369	
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER</b>		<b>2.985.580</b>	<b>3.109.256</b>	<b>3.047.580</b>	<b>2.987.128</b>	<b>2.927.875</b>	<b>2.869.798</b>	<b>2.812.872</b>	<b>2.757.076</b>	<b>2.702.386</b>	<b>40.473.189</b>	<b>66.372.741</b>
<b>TAŞINMAZIN RAYIÇ DEĞERİ (TL)</b>		<b>66.373.000,00 TL</b>										

KAT	KULLANIM DURUMU	KAT ALAN	KİRA BİRİM DEĞER, (TL/M <sup>2</sup> /AY)	AYLIK KİRA DEĞER, TL/AY	YILLIK KİRA DEĞER, TL/AY	KAP. ORANI	SATIŞ DEĞERİ, TL
1. BODRUM	Banka Şubesi	381,00 m <sup>2</sup>	125,55 TL/m <sup>2</sup>	47.836	574.033	0,048	11.959.019
ZEMİN	Banka Şubesi + Mağaza	300,00 m <sup>2</sup>	627,77 TL/m <sup>2</sup>	188.331	2.259.972	0,048	47.082.750
1. NORMAL KAT	Banka Şubesi	292,00 m <sup>2</sup>	376,66 TL/m <sup>2</sup>	109.985	1.319.824	0,048	27.496.326
Toplam Şube Kirası				346.152			
ZEMİN	Mağaza	75,80 m <sup>2</sup>	753,32 TL/m <sup>2</sup>	57.102	685.224	0,048	14.275.500
NORMAL KATLAR	Otel	1.960,20 m <sup>2</sup>		237.746			66.373.000
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>3.009,00 m<sup>2</sup></b>		<b>641.000</b>			<b>167.186.595</b>

<b>OTEL GELİR YAKLAŞIMI DEĞERİ</b>	<b>66.373.000</b>
<b>GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE GENEL TOPLAM</b>	<b>167.186.595</b>

**5.3.2.5. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri:**

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

**5.3.2.6. 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" amaçlı kullanılması olduğu düşünülmektedir.

**5.3.2.7. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme Analizi**

Değerleme müstakil parsel için gerçekleşmiştir.

**5.3.2.8. Hukuki Durum**

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir dava bulunmadığı firma tarafından beyan edilmiştir.

**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 Gereklilerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş**

Yapılan incelemede herhangi bir olumsuz duruma rastlanılmamıştır. 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 ve 01.03.2021 tarih 2021/01-18 sayılı tadilat ruhsatı düzenlendiği görülmüştür. Dosyada olumsuz herhangi bir karar veya tutanağa rastlanmamıştır. Ayrıca yapı kullanma izin belgesi temini için müracaat yapıldığına dair bilgi edinilmiştir. İskanın alımı ve kat mülkiyeti kurulumu ile birlikte yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olacağı kanaatine varılmıştır

**5.4.4. Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili 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 ipotek 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 itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi**

Herhangi bir proje geliştirme bilgilerine rastlanılmamıştır.

**5.4.7. Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devremülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğrudan sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi:**

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

**5.4.8. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye alınma niteliğinin birbirleriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasından herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş**

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği 2 Mağaza, 1 Apartman ve 1 Bar olmakla birlikte; 1 otel, 1 banka şubesi ve 1 ofis ve işyeri nitelikli toplam üç bağımsız bölüm içeren 01.03.2021 tarih 2021/01-18 sayılı tadilat ruhsatı alınmış ve tadilat tamamlanarak iskan aşamasına gelinmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (II-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 aşamasına geline taşınmazda yapı kullanma izin belgesi alımı ile birlikte GYO portföyünde bina olarak tutulmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar mahallesinde konumlu gayrimenkulün 28.12.2021 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve 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 değerlendirme 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.

KİRA DEĞER TABLOSU				
KAT	KULLANIM DURUMU	KAT ALAN	KİRA BİRİM DEĞER, (TL/M <sup>2</sup> /AY)	AYLIK KİRA DEĞER, TL/AY
<b>1. BODRUM</b>	Banka Şubesi	381,00 m <sup>2</sup>	125,55 TL/m <sup>2</sup>	<b>47.836 TL</b>
<b>ZEMİN</b>	Banka Şubesi + Mağaza	300,00 m <sup>2</sup>	627,77 TL/m <sup>2</sup>	<b>188.331 TL</b>
<b>1. NORMAL KAT</b>	Banka Şubesi	292,00 m <sup>2</sup>	376,66 TL/m <sup>2</sup>	<b>109.985 TL</b>
<b>Toplam Şube Kirası</b>				<b>346.152 TL</b>
<b>ZEMİN</b>	Mağaza	75,80 m <sup>2</sup>	753,32 TL/m <sup>2</sup>	<b>57.102 TL</b>
<b>NORMAL KATLAR</b>	Otel	1.960,20 m <sup>2</sup>		<b>237.746 TL</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>				<b>641.000 TL</b>

## DEĞER TABLOSU

							NİHAİ DEĞER	
Ada No	Parsel No	Toplam Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, TL	Gelir İndirgeme Yaklaşımı, TL	Maliyet Yaklaşımı, TL	NİHAİ DEĞER	KDV Dahil Uzlaşılan Değer, TL	
381	1	3.009	159.744.801	167.186.595	158.000.000	158.000.000	186.440.000	
<b>TOPLAM</b>							<b>158.000.000</b>	<b>186.440.000</b>

Rapor tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin;

KDV hariç	158.000.000 TL (Yüz Elli Sekiz Milyon Türk Lirası)
KDV dahil	186.440.000 TL (Yüz Seksen Altı Milyon Dört Yüz Kırk Bin Türk Lirası)
USD (KDV Hariç)	13.311.653 USD (On Üç Milyon Üç Yüz On Bir Bin Altı Yüz Elli Üç Amerikan Doları)

\* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 28.12.2021 : 1 USD = 11.8693 TL

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir. Gayrimenkulün % 18 KDV ye tabi olması nedeniyle KDV oranı %18 olarak 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