

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Bina Değerleme Raporu

22.12.2023

Kocatepe Mah. Abdülhak Hamit Cad., No:11 Beyoğlu / İSTANBUL



Takdim :

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi A Blok No: 44/A

Ümraniye / İSTANBUL

Hazırlayan :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

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

Maltepe / İSTANBUL

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu: Konu: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi'nde konumlu "Kargir Apartman ve 2 Dükkan" nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi'nde konumlu 411 Ada 7 Parselde yer alan "Kargir Apartman ve 2 Dükkan" nitelikli ana taşınmaz için şirketimiz tarafından 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 değerleme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Baki BUDAKOĞLU

Yönetim Kurulu Başkanı

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Hazırlayan Şirket Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Raporun Tarih ve Rapor Numarası 22.12.2023 / 064

Rapor Türü Piyasa Değer tespiti

İncelemenin Yapıldığı Tarih 12.10.2023

Değerlemesi Yapılan Mülk Kargir Apartman ve 2 Dükkan

Gayrimenkulün Adresi Kocatepe Mah. Abdülhak Hamit Cad.

No:11 Beyoğlu / İSTANBUL

Hukuki Tanımı Kargir Apartman ve 2 Dükkan

Mal Sahibi ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Mevcut Kullanımı Dükkan, Otel

Mevcut Kullanıcı Kiracı

İmar Durumu Turizm + Konaklama

Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı 230,48 m²

Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı 2006,33 m²

Kullanılan Değerleme Yaklaşımları Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Maliyet Yaklaşımı

Gelir Yaklaşımı

Piyasa Değeri 176.000.000 TL +KDV

Raporu Hazırlayan Doğa DEMİRTAŞ Değerleme Uzmanı

Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı

Baki BUDAKOĞLU 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 değer in müşterinin amaçlarını gözetken 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 değerleme 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 aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen 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 değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme 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 değer 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 geçersizdir.
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, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme 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. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerlendirme 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	9
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.....	14
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	14
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	15
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	18
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	18
3.5.2. Fiziksel Özellikler	20
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 Arsa Emsal Araştırması	27
4.2. Satılık Bina Emsal Araştırması.....	28
4.3. Kiralık Dükkan 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	34
5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	34
5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	34
5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	34
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,	35
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	35
5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	35
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:	35
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	35
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	36
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:	36
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	36
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....	37
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 11.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 22.12.2023 tarihli, 064 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Şirket Bilgileri

Unvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres : Tugay Yolu Cad. No:20 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 : Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi A Blok No: 44/A,
Ümraniye/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
Fili 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 Gürkan KURTOĞLU tarafından 13.10.2023 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 20.12.2023 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 22.12.2023 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

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

Bu rapor 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

DENGEL DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ			
RAPOR NO	63	40	10427
RAPOR TARİHİ	27.12.2022	2.11.2019	25.11.2015
GAYRİMENKUL DEĞERİ	82.655.000 TL	31.000.000 TL	27.500.000 TL

1.4 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre İstanbul ili Beyoğlu İlçesi Şehitmuhtar Mahallesi 411 ada 7 parseldeki taşınmazın değerleme çalışması olup, değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Bu rapor Sermaye Piyasası 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 hazırlanmıştır.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 22.12.2023 tarihi itibarıyla 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 değerleme çalışması İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 22.12.2023 tarihi itibarıyla piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme 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 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2022 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	16.690	Beykoz	247.875	Gaziosmanpaşa	495.998	Silivri	217.163
Arnavutköy	326.452	Beylikdüzü	412.835	Güngören	282.692	Sultanbeyli	358.201
Ataşehir	423.127	Beyoğlu	225.920	Kadıköy	483.064	Sultangazi	542.531
Avcılar	452.132	Büyükdere	277.181	Kağıthane	455.943	Şile	43.464
Bağcılar	740.069	Çatalca	77.468	Kartal	483.418	Şişli	276.528
Bahçelievler	594.350	Çekmeköy	296.066	Küçükçekmece	808.957	Tuzla	288.878
Bakırköy	226.685	Esenler	445.421	Maltepe	528.544	Ümraniye	732.379
Başakşehir	514.900	Esenyurt	983.571	Pendik	750.435	Üsküdar	524.452
Bayrampaşa	275.314	Eyüpsultan	422.913	Sancaktepe	489.848	Zeytinburnu	292.616
Beşiktaş	175.190	Fatih	368.227	Sarıyer	350.454		

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2022)

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, Hacımaşlı 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.

2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur.

İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

3.1.2. Beyoğlu İlçesi Genel Veriler



Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biri. Beyoğlu ilçesini kuzeybatıdan Kağıthane, 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	:	411
İLÇE	:	BEYOĞLU	PARSEL	:	7
MAHALLE / KÖY ADI	:	ŞEHİTMUHTAR	YÜZÖLÇÜM	:	230,48
MEVKİİ	:	TAKSİM VE ABDULHAKHAMİT VE AYDEDE	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	KARGİR APARTMAN VE 2 DÜKKAN
MALİK	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)			

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

19.12.2023 tarihinde müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu parsel üzerinde aşağıdaki takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir. Tarafımıza iletilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
Beyan	Korunması gerekli taşınmaz II.grup kültür varlığıdır. (3.dosya) 5/10/2010 tarih 3945 sayı (Şablon: Korunması gerekli kültür varlığıdır.)	5.10.2010	0

Tablo 3: Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

19.12.2023 tarihinde müşteri tarafından temin edilen ve tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu taşınmazın 08.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması sebebi ile edinildiği görülmüştür. Son 3 yıl içerisinde satış olmamıştır.

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

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, 12.10.2023 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 + Konaklama" alanında kalmaktadır. Yola veya parka terki olmadığı bilgisi alınmıştır. Parselde eski eser olup, mevcut yapı korunacaktır. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.



Görsel 1: Gayrimenkulün İmar Planı

İmar Durumu ve inşaat şartları mer'î imar planı mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.

Proje ile müracaat esnasında Fen İşleri Müdürlüğü'ce tasdikli foseptik veya kanal projesi, tapudan alınacak röperli kroki, Harita Müdürlüğü'nden alınacak imar istikamet rölevesi, blok ebatları, ön arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile icabeden yerlerden muhtelif en-boy kesitleri eklenecektir.

DOLAPDERE TAKSİM CADDESİ **GÜLHAK HAMİT CADDESİ**

500

*Otopark Yönetmeliğine tabidir.
 *Jeoloji ve yerleşime uygunluk haritalarında UA-2 / OA-5.2 alanında kalmaktadır.
 * Söz konusu parseldeki mevcut bina 15.12.1999 tarih ve 11437 sayılı kurul kararıyla tescilli eski eserdir.
 *16.09.2010 tarih ve 3774 sayılı kurul kararıyla koruma grubu II. olarak belirlenmesine, rölevenin uygun olduğuna ve 15.12.2010 tarih ve 4046 sayılı kurul kararıyla da restitüsyon projesinin uygun olduğuna karar verilmiştir.
 *Plan notlarının III B-8-3 maddesine göre projeler asgari sokak ölçüünde hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları ile düzenleme yapılacak, yapılanma koşulları ve maksimum zemin+ 10 katı geçmemek üzere irtifaklar ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

*Plan notları ektedir.

BEYOĞLU / İMAR DURUMU
0130

Mer'î İmar Planı		Bina Yüksekliği	İnşaat Nizamı
KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI Adı - Paftası : UYGULAMA İMAR PLANI		Bina Derinliği	Bina Sahası Emsali %
Tastik Tarihi	21.12.2010	Ön Bahçe Mesafesi	İnşaat Sahası Emsali
Ölçeği	1/1000	Yan Bahçe Mesafesi	İmar Şartları
Gabari İstikamet No		Arka Bahçe Mesafesi	Cephe
Bulunduğu Bld. Şb.	BEYOĞLU		Saha
Mahalle Adı	KOCATEPE MAH.	Kot Alınacak Nokta	Çatı Katı Yapılabilir Hayır
Cadde/Sokak Adı	DOLAPDERE TAKSİM CADDESİ	a-Konut Sahasında b-Ticaret ve Konut c-Ticaret	d-Beş yıllık Programda Değildir
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel
	11	411	7
			Yüz Ölç.
		İmar planında tahsis edildiği alan: TURİZM+ KONAKLAMA	

İmar durumu imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

Raporör Adı: GÜLÇİN
Soyadı: YILMAZ LIMAN

Yapı Ruhsat Şefi Adı: ÖZDEN
Soyadı: YUMURTACI

İmar ve Şehircilik Bürosu Amiri Adı: MEHMET
Soyadı: KARAAĞILAN

İmza

İmza

İmza

İmza



T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 85296374-754-E.4166
Konu : İmar Durumu (411 Ada, 7 Parsel)

03/09/2020

ZİRAAT GYO YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
Sahrayı Cedit Mh. Atatürk Cd. No:48 K:8-9 KOZYATAĞI-KADIKÖY-İST.

İlgi : 31.08.2020 tarih ve 4710 sayılı dilekçeniz.

Beyoğlu, Kocatepe Mahallesi, 411 ada, 7 parsel sayılı yer, 21/12/2010 tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, Turizm+Konaklama alanında kalmaktadır.

Söz konusu parselin üzerindeki yapı; 15.12.1999 tarih ve 11437 sayılı Kurul kararıyla eski eser olarak belirlenmiştir. 16.09.2010 tarih ve 3774 sayılı Kurul kararıyla koruma grubu II olarak belirlenmesine, rölevenin uygunluğuna karar verilmesine ve 15.12.2010 tarih ve 4046 sayılı Kurul kararıyla da restitüsyon projenin uygunluğuna karar verilmiştir.

Ayrıca plan notlarının III B-8-3 maddesine göre projeler asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları ile düzenleme yapılacak, yapılanma koşulları ve maksimum zemin+10 katı geçmemek üzere irtifalar ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.

(e-İmzalıdır)
Mehmet KARAASLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (nD0cnR-NNhTEh-rgz6qG-K8D174-dZ1eNR1v) kodunu yazınız.

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

Bilgi için: Gülçin YILMAZ LİMAN
Raportör
Telefon No:4440160/3005

✓ **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 tespit edilmiştir. 12.10.2023 tarihinde Beyoğlu Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde 18.05.2022 tarih 2022/13669 sayılı Eski Eser Restorasyon Mimari Projesi incelenmiştir. Yerinde yapılan incelemede 1. ila 5.normal katlarda projesine göre her bir katta 7 adet olan otel odası sayısının iç mimari duvarların değiştirilerek her bir kat için 11 adete çıkarıldığı, ayrıca 6.normal katta kahvaltı salonu olan bölümde 2 adet otel odası oluşturulduğu görülmüştür. Projesine göre 35 adet olan oda sayısı yerinde 57'dir. Ayrıca çatı katında yaklaşık 10 m² lik teras alanının kapalı alana katıldığı görülmüştür.

Konu taşınmazın arşiv dosyasında; 30.05.2022 tarih ve 2022/02-02 sayılı restorasyon yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat dükkan ve otel için düzenlenmiş olup, toplam 1.996,33 m² alan için düzenlenmiştir. Dosyada olumsuz herhangi bir karar veya tutanağa rastlanmamıştır.

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda yapılan incelemede yukarıda belirtilen mimari proje ile birlikte 25.03.2022 tarih 10551 sayılı kurul karar yazısı görülmüştür. Kurul kararında gönderilen projenin düzeltmelerle birlikte uygun olduğu kararı verilmiştir.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarihli, 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu (Değişik ikinci fıkra: 12/7/2013-6495/73 md.) Bu Kanun (a) bendinde belirtildiği üzere kamuya ait yapı ve tesislerin Yapı Denetim Kanunu kapsamı dışındadır. Yapı denetim işleri Ziraat GYO A.Ş. teknik personeli tarafından üstlenilmiştir.

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

Değerleme konusu binaya ait enerji kimlik belgesine rastlanmamıştır.

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

Herhangi bir sözleşmeye rastlanmamıştır.

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 411 ada, 7 parsel olan erişim doğrudan Abdülhak Hamit caddesinden sağlanmaktadır.

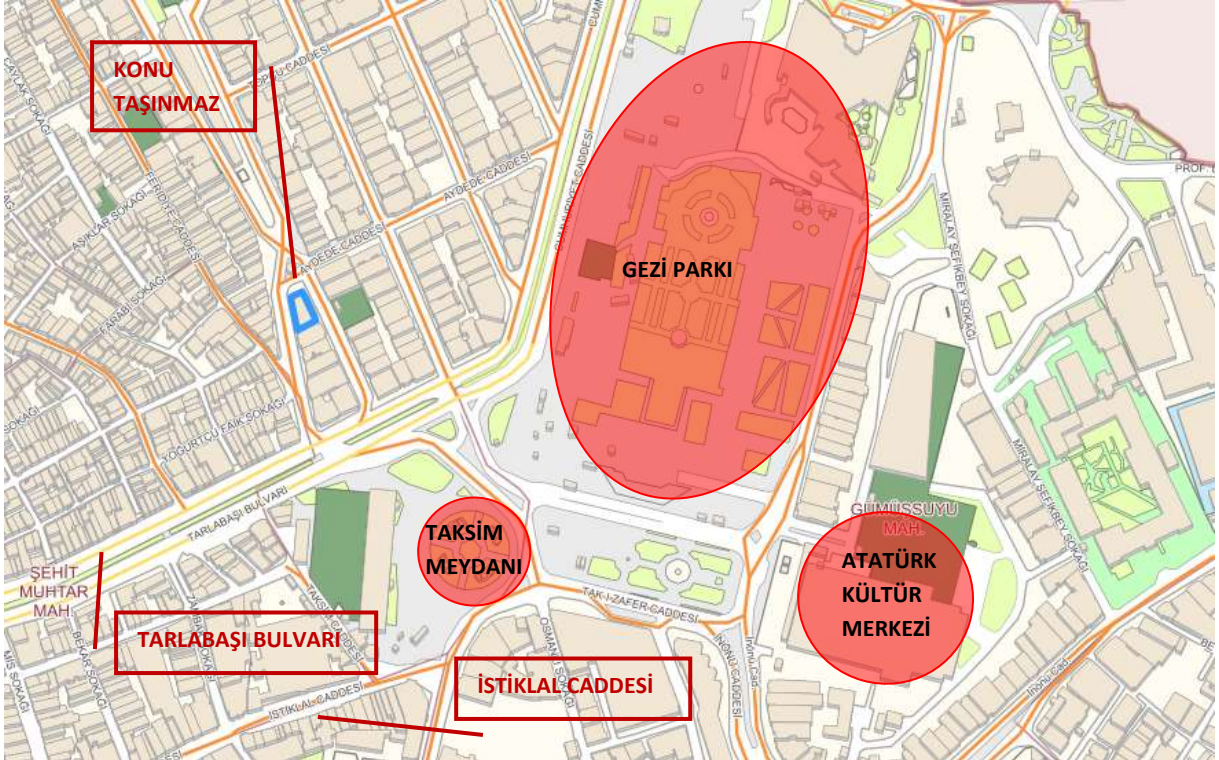


Harita 1: Mülkün İstanbul ölçeğindeki konumu

Konu gayrimenkulden Boğaziçi Köprüsü'ne erişim D-100 Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir. D-100 Karayolu'na olan sapağa olan mesafe yaklaşık 5,3 kilometredir.

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

Bölge iş-ticaret merkezi olarak gelişmiş olup, genellikle orta ve üst düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmektedir.

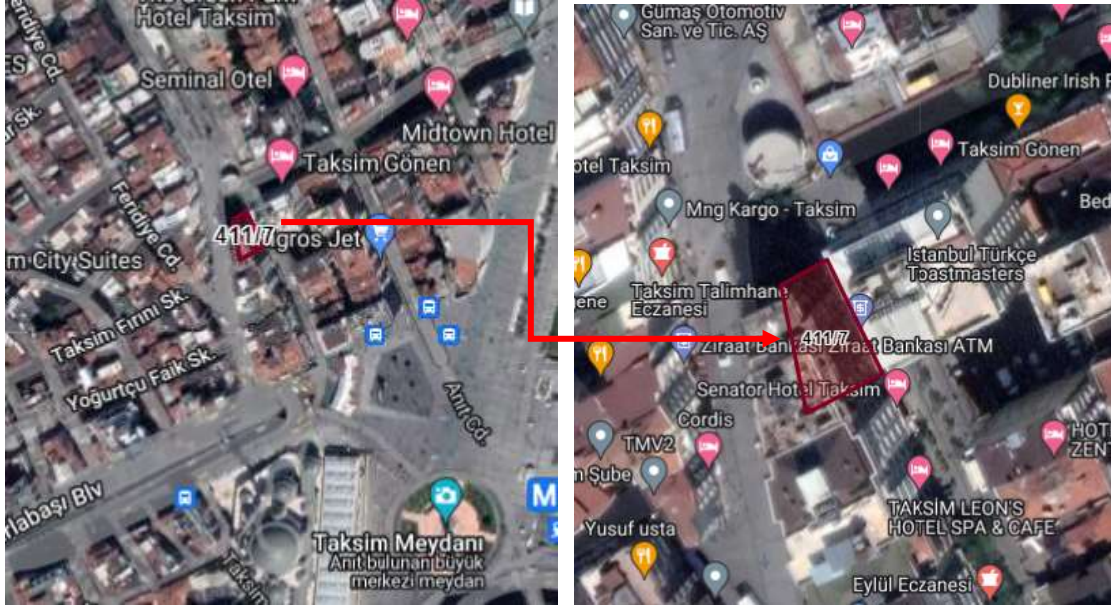


Harita 2: Mülkün konumu

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
O-1 Karayolu	3,6
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	4,8
Avrasya Tüneli	5,4
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	9,3

Tablo 4: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. Fiziksel Özellikler

Değerlemeye konu ana taşınmaz projesine göre 230,48 m² arsa üzerinde, ayırık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, 1 bodrum + zemin+ 6 normal katlı olmak üzere 8 katlıdır.

Bodrum kat; projesine göre su deposu, tekstil depo, mutfak ve erzak depoları, muhasebe ofis, erkek ve kadın personel odaları, wc ve koridor hacimlerinden oluşmakta olup brüt 230,48 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

Zemin kat; projesine göre dükkan ile otele ait lobi, restoran, bina girişi, satış ofisi, müdür odası ve koridor hacimlerinden oluşmakta olup, dükkan hacmi 24,12 m², otele ait kısım ise 206,36 m² olmak üzere toplam brüt 230,48 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

1. 2. 3. 4. 5. kat; her bir katta 7 adet otel odası ve kat hizmet odası bulunmaktadır. Her bir odada yatak odası hacmi ile birlikte banyo bulunmakta olup, 3 adet odada ek olarak salon hacmi bulunmaktadır. Katların her biri brüt 273,80 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

6.katta kahvaltı salonu, mutfak, wc, ofis odaları ile açık teras alanı bulunmakta olup 166,37 m² kapalı alan ve 107,43 m² teras alanından oluşmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz projesine göre toplam 1.996,33 m² kapalı alan ve 107,43 m² teras kullanım alanıdır. Ana taşınmazın otel olarak kullanılan bölümünde 1 adet asansör projelendirilmiştir.

Yerinde yapılan incelemede 1. ila 5.normal katlarda projesine göre her bir katta 7 adet olan otel odası sayısının iç mimari duvarların değiştirilerek her bir kat için 11 adete çıkarıldığı, ayrıca 6.normal katta kahvaltı salonu olan bölümde 2 adet otel odası oluşturulduğu görülmüştür. Projesine göre 35 adet olan oda sayısı yerinde 57'dir. Ayrıca çatı katında yaklaşık 10 m² lik teras alanının kapalı alana katıldığı görülmüştür. Mevcut durumda toplam 2.006,33 m² kapalı alan ve 97,43 m² teras alanıdır.

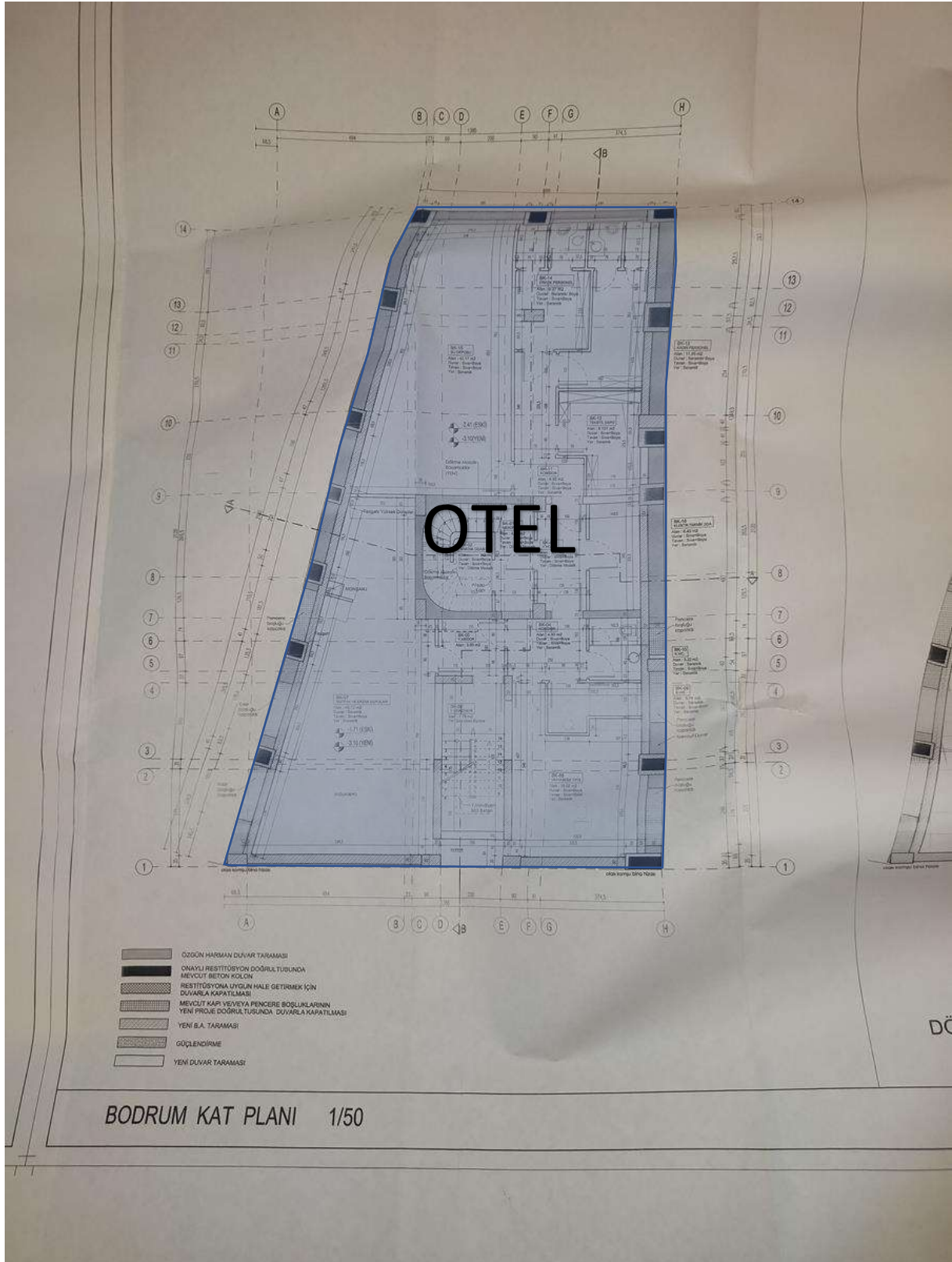
Otel müşterileri tarafından kullanılan odalar harici 4 adet odanın mahallinde tespiti yapılabilmektedir. Görülen odaların projeye uygun olduğu, girilemeyen kısımlar için ise dışarıdan yapılan gözlem ve ölçümlere göre kat alanlarının projeye uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Taşınmazın otel kullanımındaki 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.

Dükkan, yerinde döviz bürosu olarak kullanılmaktadır. Zeminler mermer döşeli, duvarlar saten boyalıdır. Camekan alüminyum doğramadır. Dükkan tavan yüksekliği h:~3.30 metredir. Cephesi yaklaşık 3 metredir.

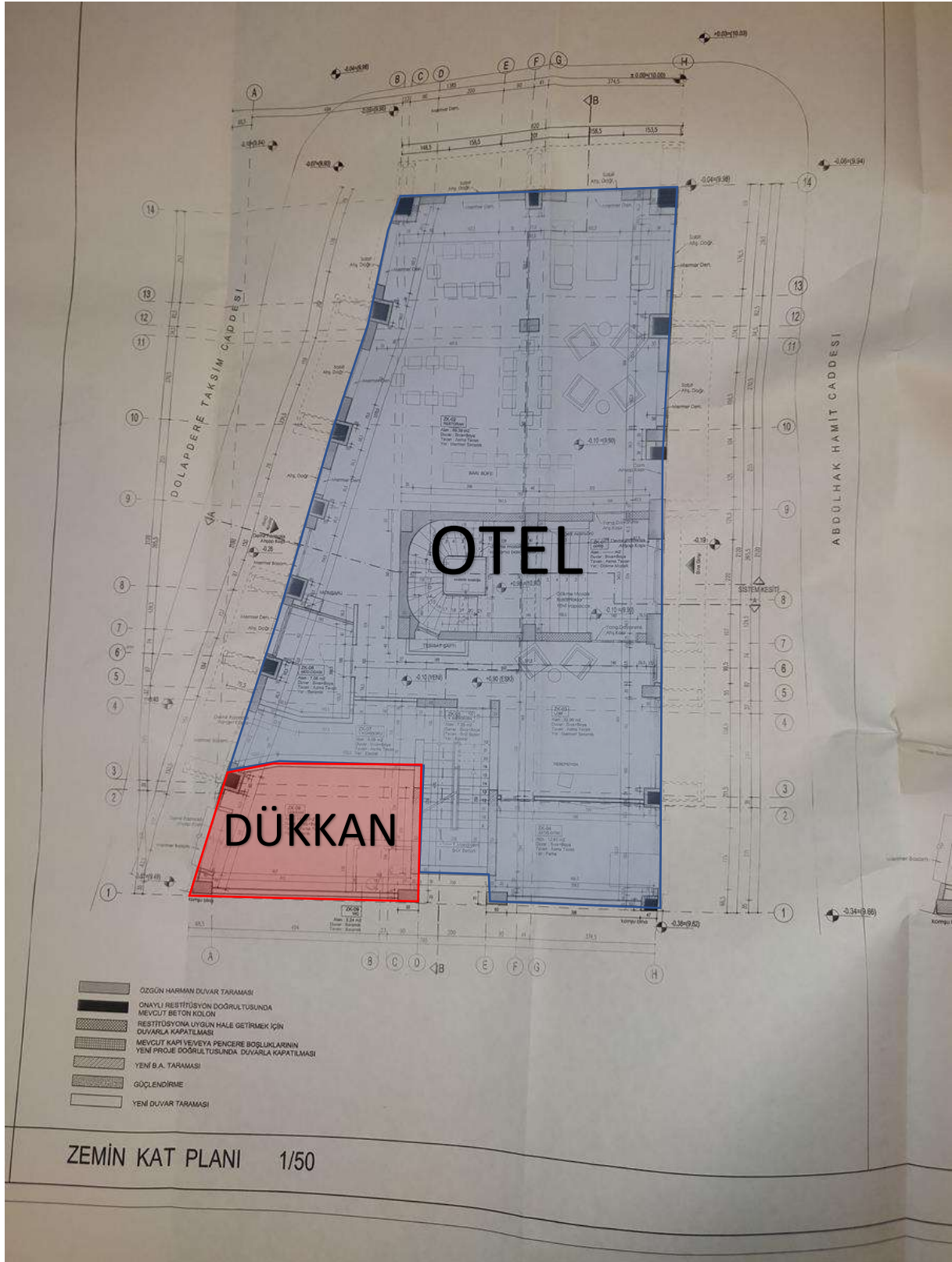
Otelin "The Nest Hotel" adıyla faaliyet gösterdiği ve yaklaşık 3 ay önce faaliyete başladığı belirtilmiştir. Otelin Turizm İşletme Belgesi'nin olmadığı, otel yetkililerince başvurunun yapıldığı ve belgenin beklendiği belirtilmiştir.

KAT	KULLANIM DURUMU	YASAL KAT ALANI	MEVCUT KAT ALANI	YASAL ODA SAYISI	MEVCUT ODA SAYISI
1. BODRUM	Otel	230,48 m ²	230,48 m ²		
ZEMİN	Dükkan	24,12 m ²	24,12 m ²		
	Otel	206,36 m ²	206,36 m ²		
1. NORMAL	Otel	273,80 m ²	273,80 m ²	7	11
2. NORMAL	Otel	273,80 m ²	273,80 m ²	7	11
3. NORMAL	Otel	273,80 m ²	273,80 m ²	7	11
4. NORMAL	Otel	273,80 m ²	273,80 m ²	7	11
5. NORMAL	Otel	273,80 m ²	273,80 m ²	7	11
6. NORMAL	Otel	166,37 m ²	176,37 m ²	0	2
TOPLAM		1.996,33 m ²	2.006,33 m ²	35	57

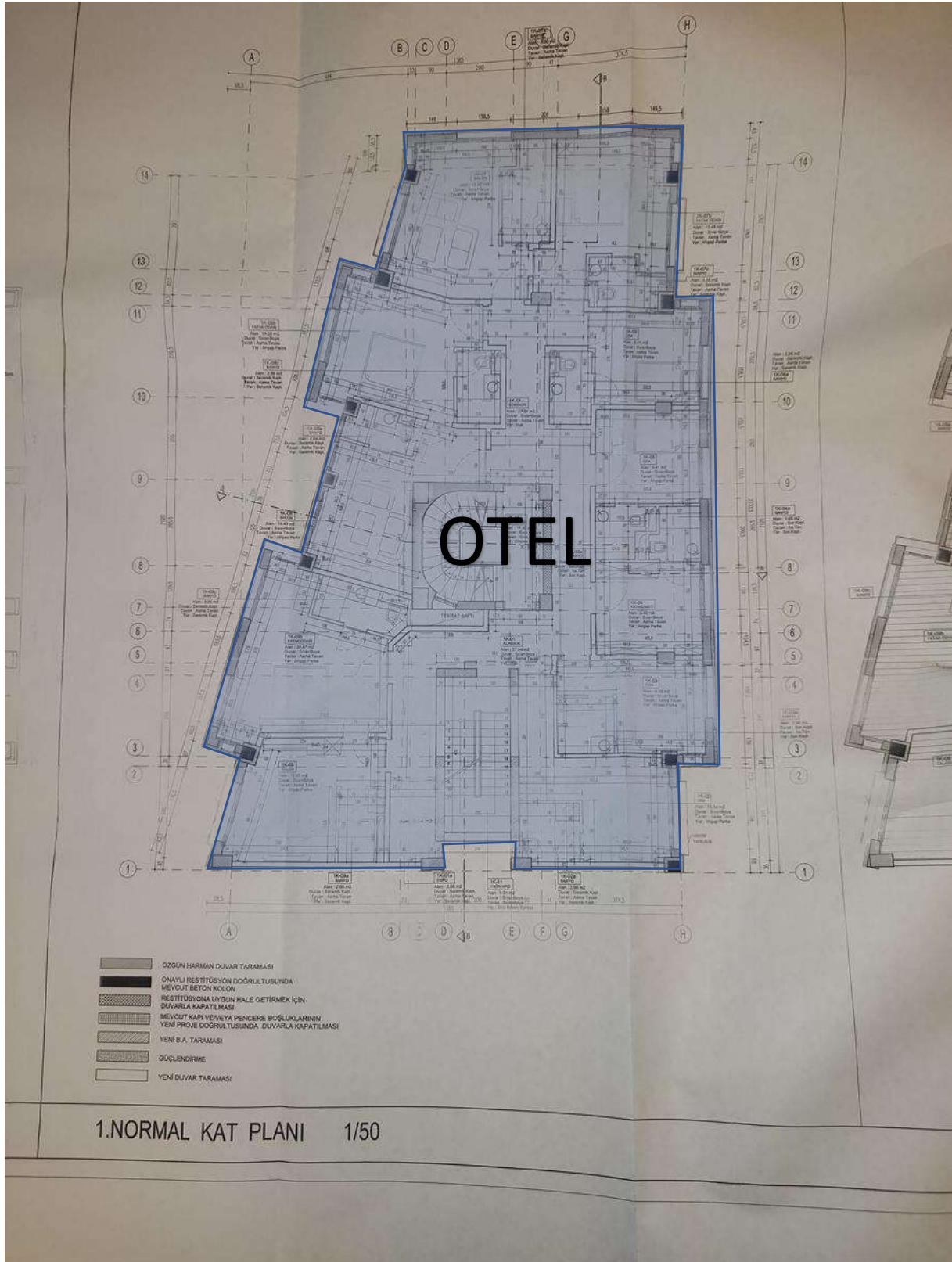
Tablo 5: Ana Taşınmazın Brüt Yasal Alan ve Özellikleri



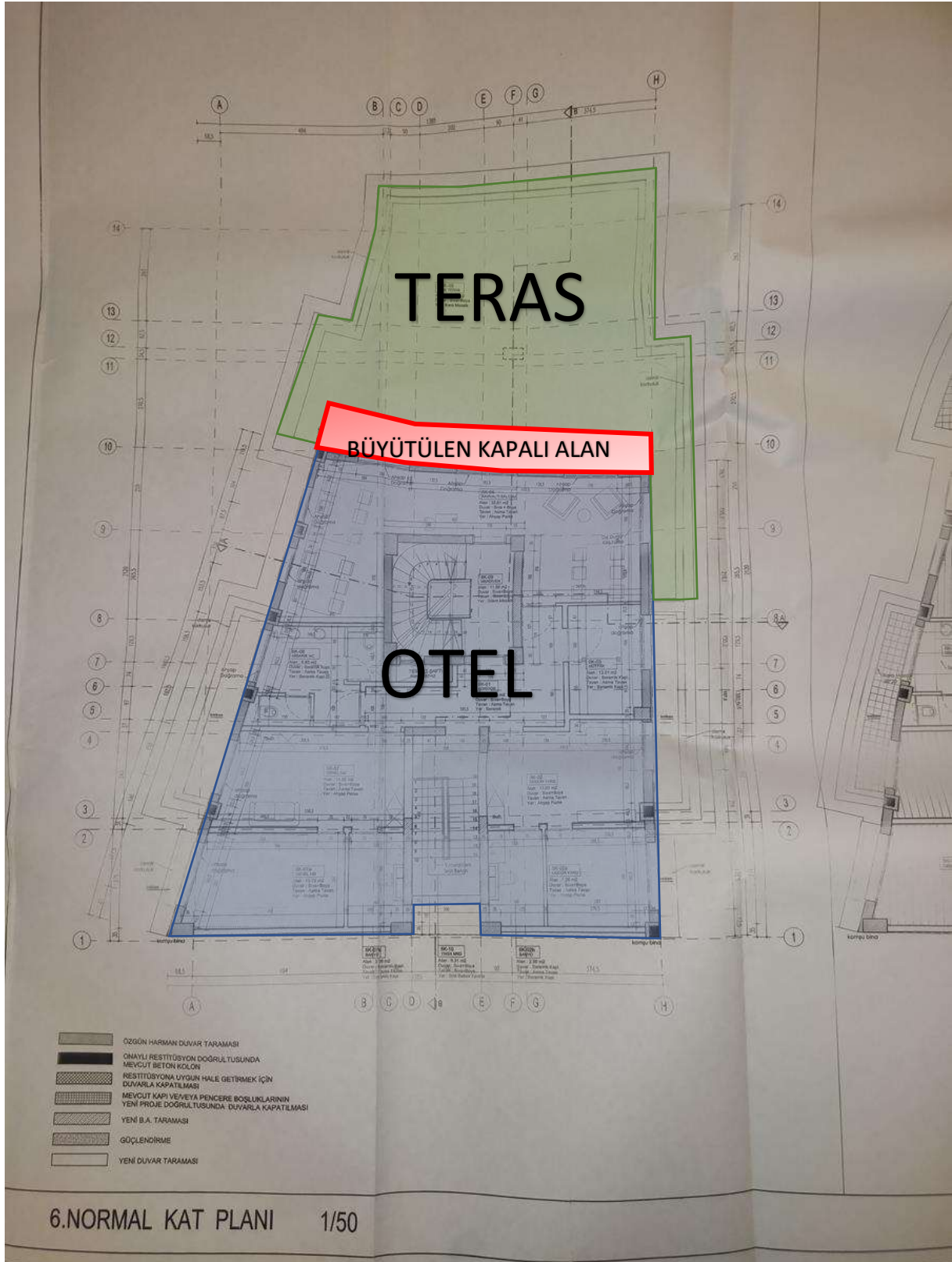
Görsel 2: Bodrum Kat Planı



Görsel 3: Zemin Kat Planı



Görsel 4: 1.2.3.4.5. Kat Planı



Görsel 5: 6. 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:

Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde iç hacimlerde değişiklik yapıldığı ve yasal durumda 35 odalı ve 1996,33 m² kapalı alanlı olarak projelendirilen ve ruhsat alınan yapının mahallinde 57 oda ve 2006,33 m² kapalı alanlı olduğu tespit edilmiş olup proje ve ruhsatına aykırı yapılaşma için yeniden ruhsat alınması gerektiği görüş ve kanaatine varılmıştır.

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 dükkan ve otel amaçlı kullanılmaktadır.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Değerlemesi 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 2: Emsal Haritası

4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: New Nişantaşı 05324762246

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Şişli 632 ada 10 parsel kayıtlı, 163 m² yüzölçümlü, 8 Kat Konut +Ticaret imara sahip satılık arsa için 46.000.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Konumu ve imar durumu nedeniyle şerefiyesi düşüktür.

Emsal 2: KW Kent 0532 067 61 82

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 400 ada 3 parselde kayıtlı, 120 m² yüzölçümlü, 5 Kat Turizm + Hizmet +Ticaret imara sahip satılık arsa için 16.000.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Konumu ve imar durumu nedeniyle şerefiyesi düşüktür.

Emsal 3: Sefa Gayrimenkul 05335905586

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 523 ada 14 parselde kayıtlı 233 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, benzer imar fonksiyonunda, zemin+10 kat yapılaşma imkanı bulunan satılık arsa için 96.000.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Taşınmazın uzun süredir satışta olduğu bilinmektedir. Konumu nedeniyle kısmi şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 4: Sahibinden 05362454545

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Şişli 1306 ada 1 parselde kayıtlı, 2936 m²'si 8 Kat Ticaret, 1945 m²'si 5 Kat konut alanında kalan, brüt 5510 m², net 4881 m² yüzölçümlü satılık arsa için 810.417.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Konumu ve imar durumu nedeniyle şerefiyesi düşüktür.

ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU					
	ALAN	KONUM	CEPHE-NİZAMI	YAPILAŞMA DURUMU	TOPLAM ŞEREFİYE
EMSAL 1	+10%	-55%		-30%	-75%
EMSAL 2	+15%	-115%	-80%	-75%	-255%
EMSAL 3		-25%			-25%
EMSAL 4	-50%	-90%		-60%	-200%

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMINİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1	ARSA	163 m ²	46.000.000,00 TL	8,15%	42.251.000,00 TL	259.208,59 TL	-75%	453.615 TL
2	ARSA	120 m ²	16.000.000,00 TL	5,00%	15.200.000,00 TL	126.666,67 TL	-255%	449.667 TL
3	ARSA	233 m ²	96.000.000,00 TL	12,00%	84.480.000,00 TL	362.575,11 TL	-25%	453.219 TL
4	ARSA	4881 m ²	810.417.000,00 TL	9,00%	737.479.470,00 TL	151.091,88 TL	-200%	453.276 TL
								452.444 TL

Tablo 6: Emsal Denkleştirme Tablosu

4.2. Satılık Bina Emsal Araştırması

Emsal 5: Lux Properties 05449000000

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 521 ada 9 parselde kayıtlı, 157,75 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, benzer imar fonksiyonunda, 12 adet apart tarzda odası olan ve girişte restoranı mevcut, 2007 yılında restore edilen, 2250 m² kapalı alana sahip, Taksim meydanı manzaralı köşe konumlu satılık bina için 440.000.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Konumu daha iyi ve arsa alanı küçük olduğundan şerefiyesi yüksektir. Taşınmazın uzun süredir satışta olduğu bilinmektedir. Aylık 1.200.000 TL bedelle kiralanabileceği beyan edilmiştir.

Emsal 6: Sahibinden 05010085000

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Şişli 610 ada 17 parselde kayıtlı, 112,50 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, bodrum, zemin, 8 normal kat ve çatı katlı, girişte dükkan, normal katlarında ofis kullanımı olan 1050 m² kapalı alana sahip satılık bina için 188.000.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Arsa alanı küçük olduğundan şerefiyesi yüksektir. Taşınmazın tadilat ihtiyacı olduğu belirtilmiştir. Aylık 600.000 TL bedelle kiralanabileceği beyan edilmiştir.

Emsal 7: Remax Pro 05322178767

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Şişli 615 ada 38 parselde kayıtlı, 148,93 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, 2 bodrum, zemin, 7 normal katlı, 3 yıldızlı 38 odalı otel olarak kullanılan, 1500 m² kapalı alana sahip satılık otel binası için 119.000.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Konumu nedeniyle şerefiyesi düşüktür. Aylık 450.000 TL bedelle kiralanabileceği beyan edilmiştir.

Emsal 8: İstanbul Gayrimenkul 05335062848

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 525 ada 10 ve 10 parselde kayıtlı, toplam 203 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, benzer imar fonksiyonunda, kapsamlı tadilat ihtiyacı bulunan, 1400 m² kapalı alana sahip satılık bina için 350.000.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Taşınmazın uzun süredir satışta olduğu bilinmektedir. Arsa alanı nedeniyle şerefiye uygulanmıştır. Aylık 750.000 TL bedelle kiralanabileceği beyan edilmiştir.

ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU				
	ALAN	KONUM	CEPHE-NİZAMI	TOPLAM ŞEREFİYE
EMSAL 5	+10%	+20%	+8%	38%
EMSAL 6	+20%	+18%		38%
EMSAL 7	+10%	-45%		-35%
EMSAL 8	+25%		+20%	45%

BİNA ÇIKARMA TABLOSU							
	KONU TAŞINMAZ	EMSAL NO	5	6	7	8	
		DURUM	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	
BİNA	2.006,33	NİTELİK	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA	
ARSA	230,48	TALEP EDİLEN FİYAT	440.000.000,00 TL	188.000.000,00 TL	119.000.000,00 TL	350.000.000,00 TL	
MEVCUT BİNA EMSALI	8,71	TALEP EDİLEN FİYAT TL	440.000.000,00 TL	188.000.000,00 TL	119.000.000,00 TL	350.000.000,00 TL	
		PAZARLIK PAYI	35%	33%	12%	50%	
		GERÇEKÇİ FİYAT	286.000.000 TL	125.960.000 TL	104.720.000 TL	175.000.000 TL	
		ARSA ALANI	157,75 m ²	112,5 m ²	148,93 m ²	203 m ²	
		BİNA ALANI	2250 m ²	1050 m ²	1500 m ²	1400 m ²	
		BİNA BİRİM FİYATI	18.000 TL	8.000 TL	18.000 TL	6.000 TL	
		BİNA DEĞERİ	40.500.000 TL	8.400.000 TL	27.000.000 TL	8.400.000 TL	
		ŞEREFİYE (Müteahhit Karı) ORANI	20%	30%	20%	20%	
		ŞEREFİYE (Müteahhit Karı)	57.200.000 TL	37.788.000 TL	20.944.000 TL	35.000.000 TL	
		ARSAYA DÜŞEN	188.300.000 TL	79.772.000 TL	56.776.000 TL	131.600.000 TL	
		ŞEREFİYESİZ ARSA BİRİM FİYATI	1.193.661TL/m ²	709.084TL/m ²	381.226TL/m ²	648.276TL/m ²	
		KAKS (MEVCUT BİNAYA GÖRE)	14,26	9,33	10,07	6,90	
		1 M2 YAPI İÇİN GEREKLİ ARSANIN BİRİM FİYATI	83.689TL/m ²	75.973TL/m ²	37.851TL/m ²	94.000TL/m ²	72.878 TL/m ²
		KONU TAŞINMAZLA AYNI YAPILAŞMA DURUMUNDAKİ ARSANIN BİRİM FİYATI	728.512TL/m ²	661.348TL/m ²	329.490TL/m ²	818.271TL/m ²	634.405 TL/m ²
		KONUM/ŞEREFİYE İNDİRGEMESİ	0,62	0,62	1,35	0,55	
		ARSA BİRİM FİYATI	451.678TL/m ²	410.036TL/m ²	444.812TL/m ²	450.049TL/m ²	439.144 TL/m ²
		KAPALI ALAN BİRİM FİYATI	78.809TL/m ²	74.376TL/m ²	94.248TL/m ²	68.750TL/m ²	79.046 TL/m ²
		AYLIK KİRA DEĞERİ	1.200.000 TL	600.000 TL	450.000 TL	750.000 TL	
		Pazarlıklı indirgenmiş KİRA BİRİM FİYATI	330,67 TL/m ²	354,29 TL/m ²	405,00 TL/m ²	294,64 TL/m ²	346,15 TL/m ²
		Kapitalizasyon oranı	0,050	0,057	0,052	0,051	0,053

4.3. Kiralık Dükkan Emsal Araştırması

Emsal 9: Kahraman Emlak 05416596104

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Tarlabası Caddesi Taksim 360 Projesinde, 32 m² zemin kat alanlı kiralık dükkan için 35.000 TL/AY istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Projede yer almasına karşın ticari hareketliliği düşük olması sebebiyle kısmen konum şerefiyesi düşüktür.

Emsal 10: Beyoğlu Real Estate 05323565621

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 348 Ada 5 Parselde, 60 m² bodrum, 50 m² zemin kat alanlı kiralık dükkan için 30.000 TL/AY istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Ara sokakta yer alan konumu nedeniyle şerefiyesi düşüktür. (Bodrum kat %20 oranında zemine indirgendiğinde dükkanın indirgenmiş alanı: 62 m²)

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMINİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYATI
9	DÜKKAN	32 m ²	35.000,00 TL	5%	33.250,00 TL	1.039,06 TL	20%	1.247 TL
10	DÜKKAN	62 m ²	30.000,00 TL	5%	28.500,00 TL	459,68 TL	170%	1.241 TL
								1.244 TL

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
- Yenilenmiş olması

Olumsuz Özellikler

- Otopark probleminin olması
- Projesiyle kısmen uyumsuz olması
- Turizm İşletme Belgesi'nin olmaması
- Yapı Kullanma İzin Belgesi olmaması

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

Değerlemeye konu taşınmaz ticari hareketliliği çok yüksek bir bölgede konumlu olup, dükkan ve otel olarak kullanıma uygundur.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme 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 değerleme 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 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	5	6	7	8	O R T A L A M
		DURUM	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	
BİNA	2.006,33	NİTELİK	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA	
ARSA	230,48	TALEP EDİLEN FİYAT	440.000.000,00 TL	188.000.000,00 TL	119.000.000,00 TL	350.000.000,00 TL	
MEVCUT BİNA EMSALİ	8,71	TALEP EDİLEN FİYAT TL	440.000.000,00 TL	188.000.000,00 TL	119.000.000,00 TL	350.000.000,00 TL	
		PAZARLIK PAYI	35%	33%	12%	50%	
		GERÇEKÇİ FİYAT	286.000.000 TL	125.960.000 TL	104.720.000 TL	175.000.000 TL	
		ARSA ALANI	157,75 m ²	112,5 m ²	148,93 m ²	203 m ²	
		BİNA ALANI	2250 m ²	1050 m ²	1500 m ²	1400 m ²	
		BİNA BİRİM FİYATI	18.000 TL	8.000 TL	18.000 TL	6.000 TL	
		BİNA DEĞERİ	40.500.000 TL	8.400.000 TL	27.000.000 TL	8.400.000 TL	
		ŞEREFEYE (Muteahhit Karı) ORANI	20%	30%	20%	20%	
		ŞEREFEYE (Muteahhit Karı)	57.200.000 TL	37.788.000 TL	20.944.000 TL	35.000.000 TL	
		ARSAYA DÜŞEN	188.300.000 TL	79.772.000 TL	56.776.000 TL	131.600.000 TL	
		ŞEREFEYİSİZ ARSA BİRİM FİYATI	1.193.661TL/m ²	709.084TL/m ²	381.226TL/m ²	648.276TL/m ²	
		KAKS (MEVCUT BİNAYA GÖRE)	14,26	9,33	10,07	6,90	
		1 M2 YAPI İÇİN GEREKLİ ARSANIN BİRİM FİYATI	83.689TL/m ²	75.973TL/m ²	37.851TL/m ²	94.000TL/m ²	72.878 TL/m ²
		KONU TAŞINMAZLA AYNI YAPILAŞMA DURUMUNDAKİ ARSANIN BİRİM FİYATI	728.512TL/m ²	661.348TL/m ²	329.490TL/m ²	818.271TL/m ²	634.405 TL/m ²
		KONUM/ŞEREFEYE İNDİRGEMESİ	0,62	0,62	1,35	0,55	
		ARSA BİRİM FİYATI	451.678TL/m ²	410.036TL/m ²	444.812TL/m ²	450.049TL/m ²	439.144 TL/m ²
		KAPALI ALAN BİRİM FİYATI	78.809TL/m ²	74.376TL/m ²	94.248TL/m ²	68.750TL/m ²	79.046 TL/m ²

Yapılan emsal araştırmasında, konu taşınmazın benzer özelliklerine sahip bina emsallerinin ortalama birim değerlerinin **79.046 TL/m²** olduğu tespit edilmiş ve hesaplamada tam değer dikkate alınmıştır.

Buna göre;

Ada No	Parsel No	Toplam Mevcut Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Arsa Değeri, TL
411	7	2.006,33	79.046	158.590.000
TOPLAM				158.590.000

Olarak hesaplanmıştır.

Otel tablosunda yıllık değer artışı güncel piyasa verileri dikkate alınmış olup Oda geliri ortalama gecelik 3000 TL. doluluk oranı %85 ve indirgeme kat sayısı %30 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	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
Günlük Oda Geliri	2000	2660,00	3064,32	3324,79	3607,39	3914,02	4246,71	4607,69	4999,34	5424,28	5885,35	
Büyüme Oranı		33,0%	15,2%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	
Otelin Faal Olduğu Gün Sayısı	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
Otel Brüt Oda Geliri		44.273.040	51.002.542	55.337.758	60.041.468	65.144.992	70.682.317	76.690.314	83.208.990	90.281.754	97.955.704	694.618.879
Diğer Gelirler*	5,00%	2.213.652	2.550.127	2.766.888	3.002.073	3.257.250	3.534.116	3.834.516	4.160.450	4.514.088	4.897.785	34.730.944
Dönem sonunda oluşacak artış değer											431.984.653	431.984.653
TOPLAM GELİRLER		46.486.692	53.552.669	58.104.646	63.043.541	68.402.242	74.216.433	80.524.829	87.369.440	94.795.842	534.838.142	1.161.334.475
GİDERLER												
İşletme Giderleri Oranı	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	
İşletme Giderleri Tutarı		30.216.350	34.809.235	37.768.020	40.978.302	44.461.457	48.240.681	52.341.139	56.790.136	61.617.297	66.854.768	
Otel Yenileme Gideri	2%	929.734	1.071.053	1.162.093	1.260.871	1.368.045	1.484.329	1.610.497	1.747.389	1.895.917		
TOPLAM GİDERLER		31.146.084	35.880.288	38.930.113	42.239.172	45.829.502	49.725.010	53.951.636	58.537.525	63.513.214	66.854.768	486.607.311
NET NAKİT AKIŞI		15.340.608	17.672.381	19.174.533	20.804.369	22.572.740	24.491.423	26.573.194	28.831.915	31.282.628	467.983.374	674.727.164
İNDİRGEME ORANI		36,00%	18,20%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	
İNDİRGEME KAT SAYISI		0,7353	0,6221	0,5579	0,5004	0,4488	0,4025	0,3610	0,3237	0,2903	0,2604	
NET BUGÜNKÜ DEĞER		11.279.859	10.993.568	10.697.777	10.409.945	10.129.856	9.857.304	9.592.085	9.334.002	9.082.863	121.863.908	213.241.168
TAŞINMAZIN RAYIÇ DEĞERİ (TL)		213.241.000,00 TL										

Gelir İndirgeme yönteminden hesaplanan değerden yaklaşık %20 oranında makine-teçhizat ve demirbaş değeri çıkarılarak taşınmaz değeri hesaplanmıştır.

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
ZEMİN	Dükkan	24,12 m ²	1.244 TL/m ²	30.000	360.000	0,051	7.058.817
NORMAL KATLAR	Otel	1.982,21 m ²		750.000			170.592.800
GENEL TOPLAM		2.006,33 m²		780.000			177.651.617

Tablo 7: Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdir Tablosu

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

Gayrimenkulün mevcut durum kirasının 780.000 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-KONAKLAMA**” 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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemede taşınmazın Beyoğlu Belediyesi’nde yapılan incelemede, konu taşınmazın arşiv dosyasında; 30.05.2022 tarih ve 2022/02-02 sayılı restorasyon yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat dükkan ve otel için düzenlenmiş olup, toplam 1996,33 m² alan için düzenlenmiştir. Dosyada olumsuz herhangi bir karar veya tutanağa rastlanmamıştır. Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın projesine aykırı olarak 10 m² teras alanının kapalı alana dahil edildiği ve mevcutta 2006,33 m² alanlı olduğu görülmüş, ayrıca projesine göre 35 odalı olan otelin mahallinde 57 odalı olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi ve turizm işletme belgesi bulunmamaktadır.

5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Takyidat ve ipotekler ile ilgili tüm bilgiler raporun içerisinde verilmiş ve WEB Tapu Sisteminden temin edilen 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:

Herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

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

Parsel üzerinde halihazırda bina mevcuttur.

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, 411 ada 7 parsel ve üzerinde yer alan mevcut bina için hazırlanmış olup parsel üzerinde farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacağı görüş 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 kullanıma açıldığı ancak yapı kullanma izin belgesinin alınması ile birlikte GYO portföyünde "BİNA" olarak bulunmasında sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi'nde, konumlu gayrimenkulün 22.12.2023 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.

DEĞER TABLOSU

Ada No	Parsel No	Toplam Brüt Alan, m ²	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, TL	Gelir İndirgeme Yaklaşımı, TL	Maliyet Yaklaşımı, TL	NİHAİ DEĞER
411	7	2.006,33	158.590.000	177.651.617	176.000.000	176.000.000
TOPLAM						176.000.000

Tablo 8: Değer Uzlaştırma Tablosu

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımları 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 maliyet yaklaşımı baz alınmıştır. Mevcutta en uygun değerleme yöntemi taşınmazın cins tashihli ve müstakil olması, yeni inşa edilmiş olması sebebiyle gelir unsurlarının belirsiz olması dikkate alınarak maliyet yaklaşımı seçilmiştir.

Rapor tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin;

KDV hariç

176.000.000 TL (Yüz Yetmiş Altı Milyon Türk Lirası)

KDV dahil

211.200.000 TL (İki Yüz On Bir Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ticari nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak dikkate alınmıştır.

Doğa DEMİRTAŞ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 406687

Gürkan KURTOĞLU

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 407523

Baki BUDAKOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400159