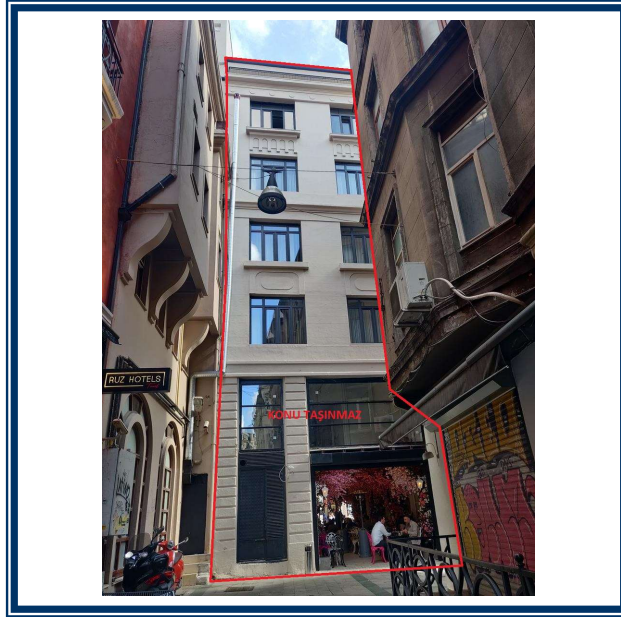


ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Bina Değerleme Raporu

27.12.2022

Asmalı Mescit Mah. General Yazgan Sok., No:4 Beyoğlu / İSTANBUL



Takdim _____ :

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası Blok No: 4

Kadıköy/İSTANBUL

Hazırlayan _____ :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

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

Maltepe / İSTANBUL

27.12.2022

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalı Mescit Mahallesi'nde konumlu "Dükkan, Apartman" nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalı Mescid Mahallesi'nde konumlu 302 Ada 5 Parselde yer alan "Dükkan, Apartman" nitelikli ana taşınmaz için şirketimiz tarafından 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 hazırlanmış olan değerleme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Ahmet ARSLAN

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.
Raporun Tarih ve Rapor Numarası	27.12.2022 / 064
Rapor Türü	Adil Piyasa Değer tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	05.12.2022
Değerlemesi Yapılan Mülk	Dükkan, Apartman
Gayrimenkulün Adresi	Asmalı Mescit Mah. General Yazgan Sok. No:4 Beyoğlu / İSTANBUL
Hukuki Tanımı	Dükkan, Apartman
Mal Sahibi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Dükkan, Apart Otel
Mevcut Kullanıcı	Kiracı
İmar Durumu	Turizm Hizmet Ticaret, Kayıp Sivil Mimari Eserler Taraması, Yapı Yaklaşma Sınırı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	61,50 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	416,00 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Maliyet Yaklaşımı Gelir Yaklaşımı
Adil Piyasa Değeri	26.000.000 TL +KDV
Raporu Hazırlayan	Doğa DEMİRTAŞ Değerleme Uzmanı Gürkan KURTOĞLU 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 değer in müşterinin amaçlarını gözet en 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 kadastr o, 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 bulundurmamak, 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 Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	8
1.2 Raporun, Tebliğinin 1.Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	9
1.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	9
1.4 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	9
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	10
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	10
2.2. Değerin Tanımı	10
2.2.1. Piyasa Değeri	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	11
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	11
3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler	15
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	15
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	16
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	18
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	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:	22
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:	22
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	23
4.1. Satılık/Kiralık Bina Emsal Araştırması	23
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR	25
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	25
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;	25
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	25
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	25
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	25
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	25
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	25
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	25
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	26
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	27
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı	27
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	27
5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri	28

5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	28
5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	28
5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	28
5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	28
5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....	28
5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	28
5.4.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	29
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:	29
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	29
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	29
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:	29
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	30
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....	31
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR	33
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER	43

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 27.12.2022 tarihli, 064 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Şirket Bilgileri

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

İrtibat Bilgileri

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

Müşteri Bilgileri

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

Ortaklık Yapısı;

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A Grubu - Tutar: 714.219.129 TL.	Oranı: %15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B Grubu - Tutar: 3.090.371.040 TL.	Oranı: %65,84
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 Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

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

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

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

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

DENGEL DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ	
RAPOR NO	37
RAPOR TARİHİ	2.11.2019
GAYRİMENKUL DEĞERİ	5.000.000 TL

1.4 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre İstanbul ili Beyoğlu İlçesi Asmalı Mescit Mahallesi 302 ada 5 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, Asmalı Mescid mahallesinde konumlu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihi itibarıyla adil piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Piyasa Değeri

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

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

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Asmalı Mescid mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihi itibarıyla adil 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 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Esenyurt, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

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

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

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

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

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

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

3.1.1.3. Sektörel Veriler

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

Ticaret ve Sanayi

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

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

Tarım ve Hayvancılık

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

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

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

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

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

Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, 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. İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır. Böylelikle, İstanbul'un geçirdiği kültürel, sanatsal, jeolojik değişim ve kent arkeolojisi hakkında yeni bir dönem açılmıştır. Yunanlılar, bugün İstanbul'un üzerinde yer aldığı coğrafya üzerinde, M.Ö. 700'de Bizantium şehrini kurmuştur. Bu şehir, Konstantinopolis adıyla Roma ve Doğu Roma İmparatorluklarının başkenti olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii,

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

İSTANBUL'A GİRİŞ YAPAN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI

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

KAYNAK: İSTANBUL İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ TURİZM İSTATİSTİKLERİ RAPORU (AĞUSTOS 2022)

3.1.2. Beyoğlu İlçesi Genel Veriler



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

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

3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

TAPU KAYITLARI					
İL	:	İSTANBUL	ADA	:	302
İLÇE	:	BEYOĞLU	PARSEL	:	5
MAHALLE / KÖY ADI	:	ASMALİMESCİD	YÜZÖLÇÜM	:	61,5
MEVKİİ	:	SÜMBÜL	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	DÜKKAN, APARTMAN
MALİK	: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)				

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

26.12.2022 tarihinde müşteri tarafından temin edilen ve tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmaz üzerinde parsel üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
Beyan	Diğer (Konusu: aynı sermaye belirtmesi vardır.) Tarih: 06/07/2020 Sayı: 53968	14.07.2020	6948
Beyan	Keatsel Sit alanında bulunmakta olup korunması gerekli kültür varlığıdır. 2000/1352 sayılı yazı 19.12.2001 yev: 4097 (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - harçtan muaf)	19.12.2001	4097
Beyan	Diğer (Konusu: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adına aynı sermaye taahhüdür vardır.) Tarih: 03/06/2020 Sayı: 8683	5.06.2020	5206

Tablo 3: Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Gayrimenkul ile ilgili devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

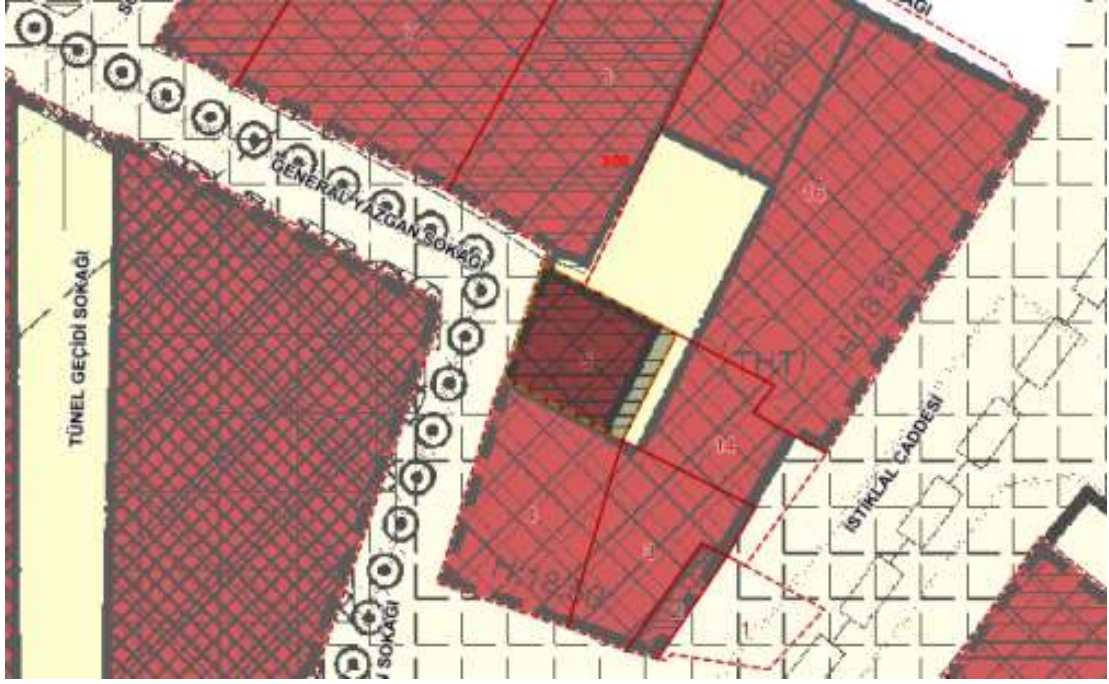
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

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

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

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, 13.10.2022 tarihinde Beyoğlu Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden resmi yazılı alınan bilgiye göre 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre; "Turizm, Hizmet ve Ticaret" alanında 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

✓ **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. Taşınmazın Beyoğlu Belediyesi'nde herhangi bir proje, ruhsat ve iskan belgesine rastlanmamıştır. Beyoğlu Belediyesi'nden alınan şifahi bilgi doğrultusunda yapının 17.01.1957 İmar Kanunu Mevzuatı öncesi inşa edilmiş olması sebebi ile iskanlı değerlendirileceği bilgisi alınmıştır.

Konu taşınmazın arşiv dosyasında; 11.06.2009 tarih ve 2693 sayılı kurul kararına göre tescilli yapının koruma grubunun belirlenmesi ve tadilat talebinin değerlendirilebilmesi için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 660 sayılı ilke kararına göre hazırlanacak röleve ve restitüsyonunun Kurula iletilmesine karar verilmiştir. Taşınmazın 10.11.1999 tarih ve 11333 sayılı karara göre korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine, rölövesinin kurula iletilmesine karar verildi denilmektedir. Taşınmaz eski eser olması sebebi ile 2 numaralı anıtlar kuruluna inceleme yapılmak üzere gidilmiş olup arşiv dosyası incelenmesine izin verilmemiştir. Tarafımıza yukarıda belirtilen 11.06.2009 tarih ve 2693 sayılı kurul kararının bilgisi paylaşılmıştır.

Dosyada herhangi bir restorasyon projesi bulunmamaktadır. Yapının yerinde tadil edilmiş olduğu ve komşu 14 ve 16 parselde yer alan yapılarla birleştirilerek kullanıldığı görülmüştür.

Konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir alınmış durdurma kararı, yıkım karar ve riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapı 2001 tarihinden önce inşa edildiğinden dolayı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

Değerleme konusu binaya ait 10.12.2020 tarihinde düzenlenmiş M2934AD720936 numaralı E sınıfı enerji kimlik belgesi mevcuttur.

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

Bu madde kapsamında herhangi bir sözleşmeye rastlanılmamıştır.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması

3.5.1. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul ölçeğinde bakıldığında merkezi ve prestijli bir konumda olduğu görülmektedir. 1. ve 2. köprü bağlantı yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkul 1 pafta, 302 ada, 5 parselde olan erişim doğrudan General Yazgan Sokağından sağlanmaktadır.

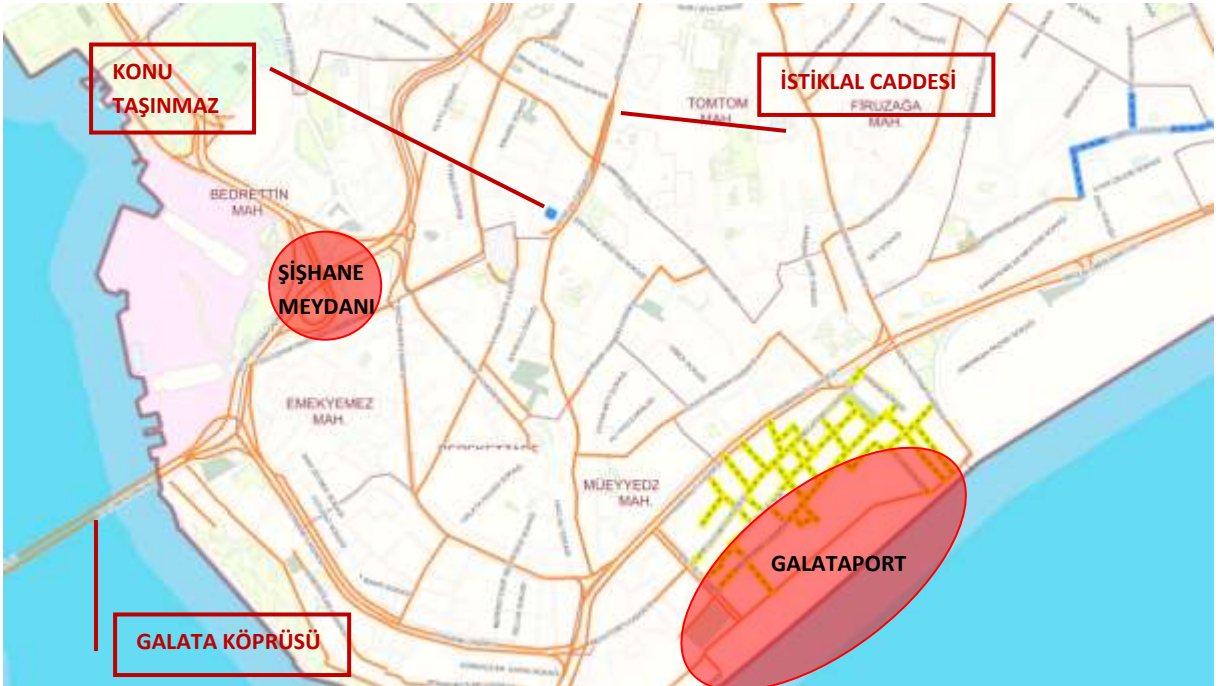


Harita 1: Mülkün İstanbul ölçeğindeki konumu

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	5,3
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	7,5
Avrasya Tüneli	3,8
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	10,4

Tablo 4: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. Fiziksel Özellikler

Eksptize konu taşınmazın bulunduğu bina; 61,5 m² alanlı arsası üzerinde, blok nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, zemin + asma + 4 normal + çatı katlı inşa edilmiştir. Binaya giriş zemin kattan General Yazgan Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz arşiv dosyasında bulunan krokisi ve kadastral paftasına göre 59 m² oturumunda inşa edildiği gözlemlenmiştir. Mahallinde 4. Normal katta yaklaşık 3 m² ilave balkon alanı bulunmaktadır. Taşınmaz toplamda 416 m² brüt alana sahiptir.

Yerinde yapılan incelemede taşınmaz, zemin ve asma katlardan, İstiklal caddesine cepheli komşu 14 parsel ile birleştirilerek ortak bir dükkan kullanımı oluşturulmuştur. 1.normal kat seviyesinden ise İstiklal caddesine cephe komşu 16 parsel ile birleştirilerek bu binada yer alan otel ile ortak olarak kullanılmaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden ve General Yazgan sokak cephesinden sağlanmaktadır. Binaya erişim aynı zamanda birleştirilen 14 ve 16 parselde yer alan yapılardan da sağlanmaktadır.

Zemin kat ve asma kat dükkan olarak kullanılmaktadır.

1, 2, 3 ve 4. normal katlar otel odası olarak dizayn edilmiş ve oda numarası ile giriş kapısı mevcut olup ancak mahallinde tarafımıza 4. normal katın içerisi gösterilmiş ve ofis olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. 1, 2 ve 3. normal katlar ile çatı katının içerisi görülemedi, yer gösterici tarafından apart olarak kiralandığı beyan edilmiştir.

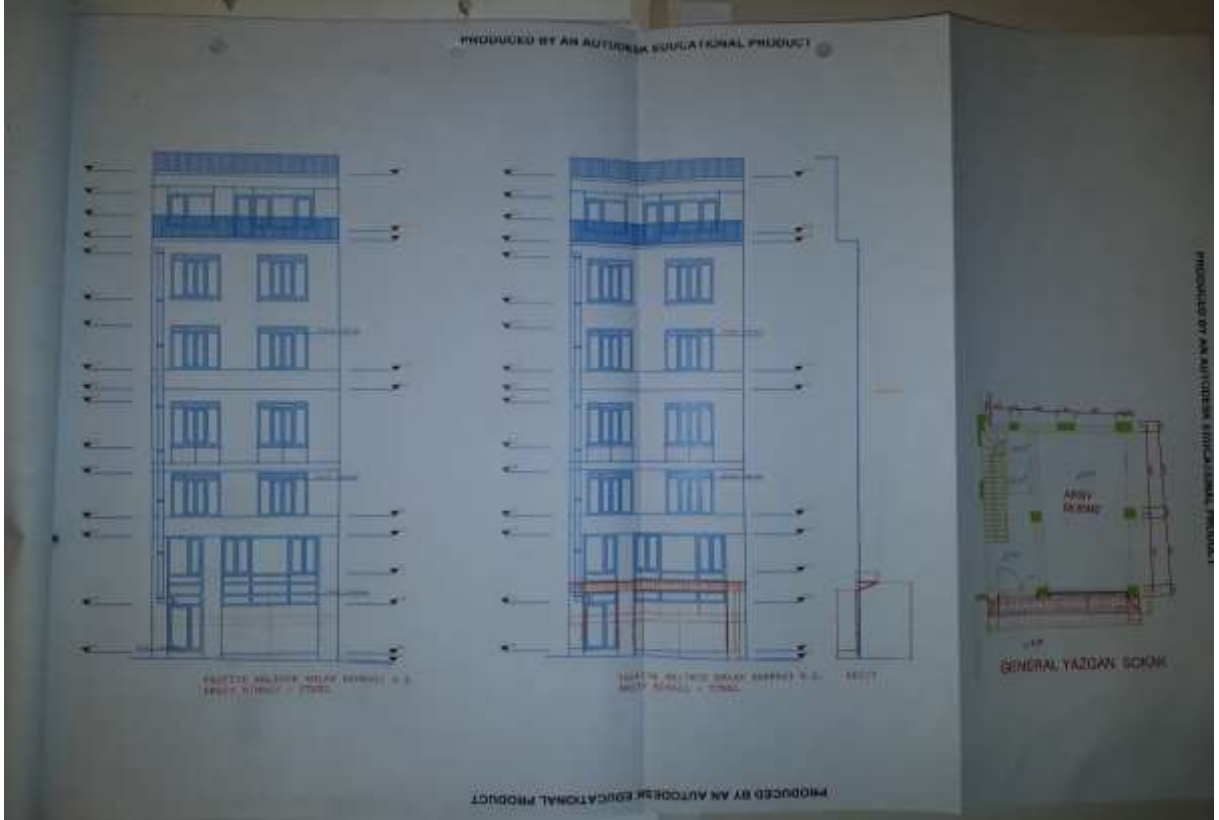
Bina dış cephesi cephe boyalıdır. Zemin kattaki dükkan hacminde alüminyum doğrama camekan mevcuttur. Zeminler seramik döşeli, duvarlar kısmen saten boyalı, kısmen tuğla görünümlü kaplama malzemesi ile kaplıdır. Dükkanın sokak cephesi yaklaşık 6 metredir.

Normal katlarda yer alan dairelerden yalnızca 4.normal katta yer alan daire yerinde görülebilmüş, diğer daireler aktif kullanımda olduğundan iç mekan incelemesi yapılamamıştır. Dairede zeminler parke, banyoda seramik döşelidir. Duvarlar saten boyalıdır. Açık mutfakta laminat dolaplar ve tezgah mevcuttur. Banyoda lavabo, klozet ve duşakabin bulunmaktadır. Pencere PVC doğramadır. İç kapılar ahşap, dış kapı çeliktir.

Bina 3.normal, 4.normal kat ve çatı katından, İstiklal caddesi cephesi tarafından kısmi boğaz manzarası bulunmaktadır.

Kat	Proje Alan	Mevcut Alan
Zemin Kat	59	59
Asma Kat	59	59
1.Normal Kat	59	59
2.Normal Kat	59	59
3.Normal Kat	59	59
4.Normal Kat	62	62
Çatı Katı	59	59
Toplam	416	416

Tablo 5: Ana Taşınmazın Brüt Yasal Alan ve Özellikleri



Görsel 2: Arşiv Dosyasında yer alan kesit ve oturma planı

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

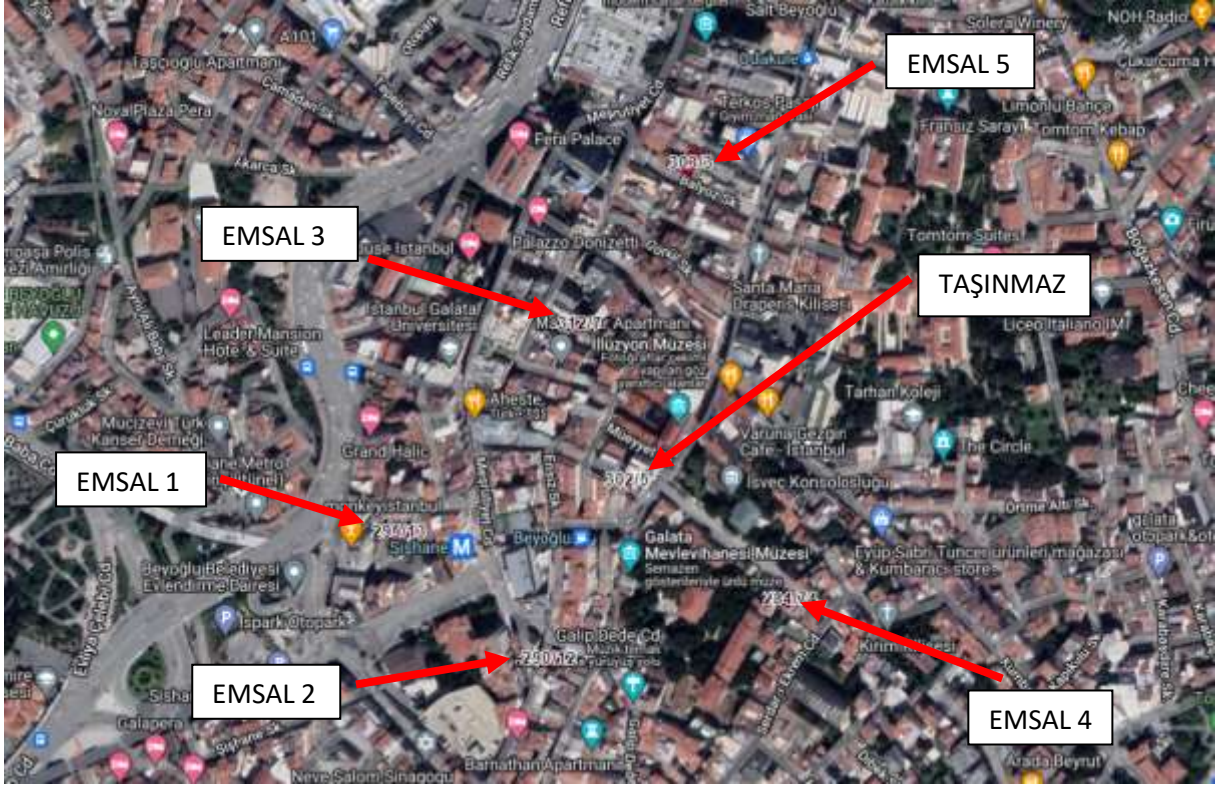
Yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir duruma rastlanılmamıştır.

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

Mevcutta zemin ve asma katlarda dükkan, diğer katlar 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 3: Emsal Haritası

4.1. Satılık/Kiralık Bina Emsal Araştırması

Emsal 1: Selçuklu Gayrimenkul 05323565621

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 295 ada 13 parsel kayıtlı, 105 m² arsa üzerinde, bodrum, zemin, 3 normal kat, çatı katlı, bodrum katta dükkan, diğer katlarında konut bulunan toplam 630 m² kapalı alana sahip satılık bina için 22.000.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Söz konusu yapının konumu, alanın büyük olması, tarihi eser nitelikli olmaması ve yapı kalitesinin düşük olması nedeniyle şerefiye uygulanmıştır. Aylık kirası 75.000 TL. olduğu beyan edilmiştir.

Emsal 2: Es Rengarenk Emlak 05531674433

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 290 ada 12 parsel kayıtlı, 65 m² arsa üzerinde, bodrum, zemin, 3 normal katlı, atıl durumda olan 400 m² kapalı alana sahip tarihi eser nitelikli satılık bina için 25.000.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Söz konusu yapının kapsamlı tadilat ihtiyacı olması nedeniyle şerefiye uygulanmıştır. Aylık kirası 65.000 TL. olduğu beyan edilmiştir.

Emsal 3: CB Sözbir 05324361293

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 312 ada 7 parsel kayıtlı, 42,50 m² arsa üzerinde, bodrum, zemin, 3 normal katlı, atıl durumda olan 220 m² kapalı alana sahip tarihi eser nitelikli satılık bina için 12.000.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Söz konusu yapının konumu, kapsamlı tadilat ihtiyacı olması ve kullanım alanının küçük olması nedeniyle şerefiye uygulanmıştır. Aylık kirası 40.000 TL. olduğu beyan edilmiştir.

Emsal 4: Ali Obuz Emlak 05322819885

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 284 ada 74 parsel kayıtlı, 47,63 m² arsa üzerinde, bodrum, zemin, 4 normal katlı, içi tamamen yenilenmiş ve 5 odalı butik apart otel olarak kullanıldığı belirtilen 280 m² kapalı alana sahip tarihi eser nitelikli satılık bina için 25.000.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Söz konusu yapının konumu, kullanım alanının küçük olması nedeniyle şerefiye uygulanmıştır. Aylık kirası 80.000 TL. olduğu beyan edilmiştir.

Emsal 5: Redstone İCG 05323881072

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 303 ada 3 parsel kayıtlı, 99,45 m² arsa üzerinde, bodrum, zemin, asma, 4 normal kat, çatı katlı atıl durumda olan ancak restorasyon projesinin hazır olduğu belirtilen, 792 m² kapalı alana sahip, projesine göre tadil edildiğinde dükkan ve 10 adet otel odasının olacağı belirtilen tarihi eser nitelikli satılık bina için 30.000.000 TL. istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Söz konusu yapının konumu, kapsamlı tadilat ihtiyacı olması, kullanım alanının büyük olması nedeniyle şerefiye uygulanmıştır. Aylık kirası 100.000 TL. olduğu beyan edilmiştir.

ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU					
	ALAN	KONUM	CEPHE-NİZAMI	YAPI KALİTESİ	TOPLAM ŞEREFİYE
EMSAL 1	-15%	-20%		-50%	-85%
EMSAL 2	-25%			-25%	-50%
EMSAL 3	30%	-25%		-50%	-45%
EMSAL 4	20%				20%
EMSAL 5	-25%			-50%	-75%

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN		TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA	KİRA BİRİM FİYAT	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT	KAPİTALİZASYON ORANI
			FİYAT	İSKONTO								
1	BİNA	630 m ²	22.000.000,00 TL	10%	19.800.000,00 TL	31.428,57 TL	-85%	58.143 TL	75.000,00 TL	119,05 TL	220,24 TL	0,045
2	BİNA	400 m ²	25.000.000,00 TL	35%	16.250.000,00 TL	40.625,00 TL	-50%	60.938 TL	65.000,00 TL	162,50 TL	243,75 TL	0,048
3	BİNA	220 m ²	12.000.000,00 TL	15%	10.200.000,00 TL	46.363,64 TL	-45%	67.227 TL	40.000,00 TL	181,82 TL	263,64 TL	0,047
4	BİNA	280 m ²	25.000.000,00 TL	10%	22.500.000,00 TL	80.357,14 TL	20%	64.286 TL	80.000,00 TL	285,71 TL	228,57 TL	0,043
5	BİNA	792 m ²	30.000.000,00 TL	10%	27.000.000,00 TL	34.090,91 TL	-75%	59.659 TL	100.000,00 TL	126,26 TL	220,96 TL	0,044
62.050 TL									175,07 TL	235,43 TL	0,046	

Tablo 6: Emsal Denkleştirme Tablosu

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
- Kısmi boğaz manzaralı olması
- Yenilenmiş olması

Olumsuz Özellikler

- Otopark probleminin olması
- Ticari yoğunluğu düşük bir sokağa cepheli olması

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

Değerlemeye konu taşınmaz ticari hareketliliği çok yüksek bir bölgede konumlu olup, dükkan/mağaza ve konut/ofis 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 emsal 1 3-B, diğer emsaller 5-D sınıfı olarak kabul edilmiştir. 1 m² için gerekli arsanın birim fiyatı hesaplamasında arsa üzerindeki yapı inşa alanından KAKS hesaplanmış ve emsallerde açıklanan nedenler dikkate alınarak şerefiye uygulanarak birim fiyatlara ulaşılmıştır. Emsal 4 harici yapıların içi yenilenmediğinden %50 amortisman uygulanmıştır.

BİNA ÇIKARMA TABLOSU							
	KONU TAŞINMAZ	EMSAL NO	1	2	3	4	5
		DURUM	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
BİNA	416,00	NİTELİK	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA
ARSA	61,50	TALEP EDİLEN FİYAT	22.000.000,00 TL	25.000.000,00 TL	12.000.000,00 TL	25.000.000,00 TL	30.000.000,00 TL
MEVCUT BİNA EMSALI	6,76	TALEP EDİLEN FİYAT TL	22.000.000,00 TL	25.000.000,00 TL	12.000.000,00 TL	25.000.000,00 TL	30.000.000,00 TL
		PAZARLIK PAYI	10%	35%	15%	10%	10%
		GERÇEKÇİ FİYAT	19.800.000 TL	16.250.000 TL	10.200.000 TL	22.500.000 TL	27.000.000 TL
		ARSA ALANI	105 m ²	65 m ²	42,5 m ²	47,63 m ²	99,45 m ²
		BİNA ALANI	630 m ²	400 m ²	220 m ²	280 m ²	792 m ²
		BİNA BİRİM FİYATI	2.325 TL	6.075 TL	6.075 TL	12.150 TL	6.075 TL
		BİNA DEĞERİ	1.464.750 TL	2.430.000 TL	1.336.500 TL	3.402.000 TL	4.811.400 TL
		ŞEREFEYE (Muteahhit Kan) ORANI	20%	20%	30%	25%	20%
		ŞEREFEYE (Muteahhit Kan)	3.960.000 TL	3.250.000 TL	3.060.000 TL	5.625.000 TL	5.400.000 TL
		ARSAYA DÜŞEN	14.375.250 TL	10.570.000 TL	5.803.500 TL	13.473.000 TL	16.788.600 TL
		ŞEREFEYESİZ ARSA BİRİM FİYATI	136.907TL/m ²	162.615TL/m ²	136.553TL/m ²	282.868TL/m ²	168.814TL/m ²
		KAKS (MEVCUT BİNAYA GÖRE)	6,00	6,15	5,18	5,88	7,96
		1 M2 YAPI İÇİN GEREKLİ ARSANIN BİRİM FİYATI	22.818TL/m ²	26.425TL/m ²	26.380TL/m ²	48.118TL/m ²	21.198TL/m ²
		KONU TAŞINMAZLA AYNI YAPILAŞMA DURUMUNDAKİ ARSANIN BİRİM FİYATI	154.345TL/m ²	178.745TL/m ²	178.437TL/m ²	325.480TL/m ²	143.386TL/m ²
		KONUM/ŞEREFEYE İNDİRGEMESİ	1,85	1,50	1,45	0,80	1,75
		ARSA BİRİM FİYATI	285.539TL/m ²	268.117TL/m ²	258.734TL/m ²	260.384TL/m ²	250.926TL/m ²
		KAPALI ALAN BİRİM FİYATI	58.143TL/m ²	60.938TL/m ²	67.227TL/m ²	64.286TL/m ²	59.659TL/m ²
		AYLIK KİRA DEĞERİ	75.000 TL	65.000 TL	40.000 TL	80.000 TL	100.000 TL
		Pazarlıklı indirgenmiş KİRA BİRİM FİYATI	220,24 TL/m ²	243,75 TL/m ²	263,64 TL/m ²	228,57 TL/m ²	220,96 TL/m ²
		Kapitalizasyon oranı	0,045	0,048	0,047	0,043	0,044
							0,046

Yapılan emsal araştırmasında, konu taşınmazın benzer özelliklerine sahip bina emsallerinin ortalama birim değerlerinin **62.050 TL/m²** olduğu tespit edilmiş ve hesaplamada tam değer dikkate alınmıştır.

Buna göre;

Ada No	Parsel No	Toplam Brüt Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Değer, TL
302	5	416	62.050	25.812.800
TOPLAM				25.815.000

Olarak hesaplanmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir bölgede 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 2022 yılı 3.dönem yapı yaklaşık maliyetlerinde belirtilen birim maliyet fiyatlarından yararlanılmıştır. Taşınmazın tescilli eski eser niteliği göz önüne alınarak V-D yapı sınıfı dikkate alınmıştır. Çevre düzenlenmesi ve şerefiye gibi etmenler ayrıca değere ilave edilmiştir.

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

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

MALİYET TABLOSU				
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
Arsa Değeri	61,50 m ²	264.740TL/m ²	1 / 1	16.281.510 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	61,50 m²			16.281.510 TL

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	Yıpranma Payı	TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti	416,00 m ²	12.150TL/m ²	4,0%	4.852.224 TL
Şerefiye				4.866.266 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	416,00 m²			9.718.490 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ	26.000.000 TL
---------------------------------	----------------------

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

Bu değerleme 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 binaların ortalama 220-260 TL/ay/m² bedelle kiralandığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkulün mevcut durumda İstiklal caddesine cepheli binalarla birleştirilerek kullanılması nedeniyle her ne kadar değerini artırmış olsa da tek başına değerlendirildiğinde kısıtlı bir sokak cephesinin bulunması ve konumu nedeniyle aylık 235 TL/m² bedelle kiraya verilebileceği öngörülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ortalama kapitalizasyon oranı %4,6 olduğu tespit edilmiştir.

KİRA KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ						
Ada No	Parsel No	Toplam Brüt Alan, m ²	Kira Birim Değeri, TL	Kapitalizasyon Oranı	Kira Değeri, TL/AY	Kira Kapitalizasyon Değeri, TL
302	5	416	235,43	0,046	98.000	25.565.217
TOPLAM						25.565.000

Tablo 7: Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdir Tablosu

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

Gayrimenkulün mevcut durum kirasının 98.000 TL/AY olacağı kanaatine varılmıştır.

5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

Parsel üzerinde yapı olması nedeniyle boş arazi olarak değerlendirilmemiştir.

5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

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

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme müstakil parsel için gerçekleşmiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

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

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

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

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

Yapılan incelemede herhangi bir olumsuz duruma rastlanılmamıştır. Beyoğlu Belediyesinde yapılan incelemede, 11.06.2009 tarih ve 2693 sayılı kurul kararına göre tescilli yapının koruma grubunun belirlenmesi ve tadilat talebinin değerlendirilebilmesi için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 660 sayılı ilke kararına göre hazırlanacak röleve ve restitüsyonunun Kurula iletilmesine karar verilmiştir. Taşınmazın 10.11.1999 tarih ve 11333 sayılı karara göre korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine, rölövesinin kurula iletilmesine karar verildi denilmektedir. Ancak herhangi bir restorasyon projesi bulunmamaktadır. Yapının yerinde tadil edilmiş olduğu ve komşu 14 ve 16 parselde yer alan yapılarla birleştirilerek kullanıldığı görülmüştür.

5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

Taşınmazın devrine ilişkin herhangi bir kısıtlama ve sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu arsa veya arazi olmadığından, bu madde kapsamında değildir.

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

Değerleme raporu, 302 ada 5 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

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği Dükkan, Apartman olmakla birlikte; içerisinde 5 adet daire bulunan 1 otel, 1 dükkan nitelikli toplam altı bağımsız birim içeren bir yapıdır. 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 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 değerleme çalışması İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Asmalı Mescid mahallesinde konumlu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihi itibarıyla piyasa değerlerini belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

DEĞER TABLOSU

Ada No	Parsel No	Toplam Brüt Alan, m ²	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, TL	Gelir İndirgeme Yaklaşımı, TL	Maliyet Yaklaşımı, TL	NİHAİ DEĞER
302	5	416	25.815.000	25.565.000	26.000.000	26.000.000
TOPLAM						26.000.000

Tablo 8: Değer Uzlaştırma Tablosu

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

Mevcut durumda komşu 14 ve 16 parsellerde yer alan yapılarla birleştirilerek kullanılmaktadır. Normal ve çatı katlarda yer alan daireler, 16 parselde yer alan otelin ek bir kullanım alanı olarak düzenlenmiştir. Değerlemede yapının tek olarak kullanma durumu göz önüne alınmış, mevcut hali ile otel kullanımına uygun bir fiziki yapısı olmamasından ötürü normal kat kullanımlarının konut/ofis olarak kullanılabileceği kanaatiyle değerleme tamamlanmıştır.

Rapor tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin;

KDV hariç	26.000.000 TL (Yirmi Altı Milyon Türk Lirası)
KDV dahil	30.680.000 TL (Otuz Milyon Altı Yüz Seksen Bin Türk Lirası)
USD (KDV Hariç)	1.388.399 USD (Bir Milyon Üç Yüz Seksen Sekiz Bin Üç Yüz Doksan Dokuz Amerikan Doları)

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

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Doğa DEMİRTAŞ
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406687

Gürkan KURTOĞLU
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407523

Ahmet ARSLAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400376