



DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU – 0009-Rev1

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

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

05.04.2021

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



Takdim:

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Sahrayı Cedit Mahallesi, Atatürk Caddesi No: 48, Kat: 8-9, 34734

Kozyatağı-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

05.04.2021

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

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

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesinde konumlu 381 Ada 1 Parselde yer alan "2 Mağaza 1 Apartman ve 1 Bar" nitelikli ana taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporunu ekte bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Erhan GÜNDOĞAN

Genel Müdür Yardımcısı



Ahmet ARSLAN

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.
Raporun Tarih ve Rapor Numarası	05.04.2021 / 0009 rev 1
Rapor Türü	Adil Piyasa Değer tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	20.11.2020
Değerlemesi Yapılan Mülk	T.C. Ziraat Bankası Beyoğlu Şube Binası
Gayrimenkulün Adresi	Şehit Muhtar Mah. İstiklal Caddesi, No:26 Beyoğlu / İSTANBUL
Hukuki Tanımı	2 Mağaza 1 Apartman ve 1 Bar
Mal Sahibi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Şube Binası, Mağaza
Mevcut Kullanıcı	T.C. Ziraat Bankası ve Mağaza Kiracısı
İmar Durumu	Turizm, Hizmet ve Ticaret
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	410,00 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	3.075,00 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma, Gelir Yaklaşımı Maliyet Yaklaşımı
Adil Piyasa Değeri	116.675.000 TL +KDV
<i>25.12.2020 tarihli TCMB' nin 1 USD 7,5465 TL, döviz satış kuru esas alınmıştır.</i>	15.470.748 USD +KDV

Raporu Hazırlayan

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 değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değerlendirilir.



DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

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



Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı Şartlarla hazırlanmıştır.

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

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

Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve Sermaye Piyasası Kurulu Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 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.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR.....	8
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	8
2.2. Değerin Tanımı	8
2.2.1. Piyasa Değeri	8
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	8
2.4. İşin Kapsamı	8
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	9
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	9
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER	13
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	13
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç.....	14
3.4. Taşınmazın Tanıtılması	15
3.4.1. Ulaşım Özellikleri	15
3.4.2. Fiziksel Özellikler	17
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	23
4.1. Satılık/Kiralık Ofis Emsal Araştırması	23
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	27
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	27
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	27
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	27
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	27
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	27
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	27
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	27
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı	28
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	28
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	28
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28
5.3.2.3. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	29
5.3.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	30
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	30
5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	32
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	33
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER.....	51



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 05.11.2020 tarihinde görevlendirilerek 28.12.2020 tarihli, 0009 numara ile tanzim edilmiş rapor 24.03.2021 tarihli 0009 rev numarası ile ve rapor 05.04.2021 tarihli 0009 rev1 numarası ile revize edilmiştir.

Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir.

Bu rapor şirketimizin değerlendirme uzmanı Safiye Nur DİREK tarafından 05.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 24.12.2020 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 25.12.2020 tarihine kadar rapor bitirilmiş, 24.03.2021 tarihli revize edilmiş raporun 05.04.2021 tarihli revizesidir. Revize rapor şirketimizin değerlendirme uzmanı Gürkan KURTOĞLU tarafından revize edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet Arslan tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Ekspertize konu gayrimenkul tarafımızdan daha önceden değerlendirilmemiştir.

Şirket Bilgileri

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

İrtibat Bilgileri

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

Müşteri Bilgileri

Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Adres : Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. Kozyatağı No:48 / 8-9,34734 Kadıköy / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0(216) 369 77 72-73
Web : <http://www.ziraatgyo.com.tr>



Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli Beyoğlu ilçesi, Şehit Muhtar Mahallesi 381 ada 1 parselin değer tespiti çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 25.12.2020 tarihi itibarıyla adil piyasa belirleme amacıyla hazırlanmış raporun revizesidir. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değerleri 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

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.



3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



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

Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan İstanbul'un bütünü 5712 km²'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir. İstanbul, Türkiye'nin Marmara Bölgesinde 5.196 km² izdüşüm alana (5.461 km² gerçek alan) sahiptir. Doğuda Kocaeli, Batıda Tekirdağ ve Kırklareli'ne komşu olan İstanbul'un Kuzeyi Karadeniz, Güneyi Marmara Denizi ve Haliç ile çevrilidir. Bugünkü İstanbul'un büyük kesimi Avrupa yakasında, diğer kesimi ise Asya yakasındadır. İstanbul, kara ve denizler arasında önemli bir geçit yerindedir. Bir yakası Anadolu ve Balkan Yarımadalrı, diğer yakası Karadeniz ve Ege Denizi arasında bulunur.

3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Bağcılar, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	15.238	Beykoz	248.260	Gaziosmanpaşa	491.962	Silivri	193.680
Arnavutköy	282.488	Beylikdüzü	352.412	Güngören	289.441	Sultanbeyli	336.021
Ataşehir	425.094	Beyoğlu	233.323	Kadıköy	482.713	Sultangazi	534.565
Avclar	448.882	Büyükçekmece	254.103	Kâğıthane	448.025	Şile	37.692
Bağcılar	745.125	Çatalca	73.718	Kartal	470.676	Şişli	279.817
Bahçelievler	611.059	Çekmeköy	264.508	Küçükçekmece	792.821	Tuzla	267.400
Bakırköy	229.239	Esenler	450.344	Maltepe	513.316	Ümraniye	710.280
Başakşehir	460.259	Esenyurt	954.579	Pendik	711.894	Üsküdar	531.825
Bayrampaşa	274.735	Eyüp	400.513	Sancaktepe	436.733	Zeytinburnu	293.574
Beşiktaş	182.649	Fatih	443.090	Sarıyer	347.214	Toplam	15.519.267

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2019)



3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Türkiye ekonomisi, 2000'li yılların başında yakaladığı büyüme ivmesini artırarak devam etmektedir. Cumhuriyetin 100. yılında dünyanın en büyük 10 ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye ekonomisinde en büyük payı İstanbul almaktadır. Ülkemizin sanayi ve üretim merkezi olan İstanbul, tarihsel zenginliği sayesinde turizm için de önemli bir şehir konumundadır. Cumhuriyet tarihinin en büyük yatırımları olan İstanbul Havalimanı, Osmangazi Köprüsü ve Kanal İstanbul gibi projelerle dünyanın da gözünü ayırmadığı İstanbul, milli gelirdeki artışın da liderliğini yapmaktadır. Dünyanın birçok ülkesinden fazla olan nüfusuyla büyük bir ekonomik güç haline gelen İstanbul, genç nüfusu sayesinde gelecek için de büyük bir potansiyel barındırmaktadır. İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul'un yurtdışından gelen akımların ülkemize giriş kapısı olması kadar, yurt içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür. İstanbul, Türk ekonomisinde önemli bir role sahiptir ve hem ticaret hem de sanayi sektöründe büyük bir rol oynar.

İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmıştır. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo-ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir. İstanbul'un Türkiye iş gücündeki payı %20,3, ihracattaki payı %50,6, ithalattaki payı ise %54,6'dır.

3.1.1.3. Sektörel 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, kâğıt 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.

Ticaret ve Sanayi

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların 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, 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 ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii 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 üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır.[133] 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 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, Eyüpsultan, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır. İstanbul'da 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 şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul 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 genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarında Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir. İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır. Böylelikle, İstanbul'un geçirdiği kültürel, sanatsal, jeolojik değişim ve kent arkeolojisi hakkında yeni bir dönem açılmıştır. Yunanlılar, bugün İstanbul'un üzerinde yer aldığı coğrafya üzerinde, M.Ö. 700'de Bizantium şehrini kurmuştur. Bu şehir, Konstantinapolis adıyla Roma ve Doğu Roma İmparatorluklarının başkenti olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya



başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İSTANBUL'A GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARI

AYLAR	TÜRKİYE				Yabancılar			
	YILLAR			DEĞİŞİM ORANI	YILLAR			DEĞİŞİM ORANI
	2018	2019	2020	2020/2019 (%)	2018	2019	2020	2020/2019 (%)
OCAK	1.461.570	1.539.496	1.787.435	16,11	831.307	918.949	1.017.034	10,67
ŞUBAT	1.527.070	1.670.238	1.733.112	3,76	848.510	984.689	962.151	-2,29
MART	2.139.766	2.232.358	718.097	-67,83	1.073.002	1.165.591	374.101	-67,90
NİSAN	2.655.561	3.293.176	24.238	-99,26	1.144.041	1.329.868	960	-99,93
MAYIS	3.678.440	4.022.254	29.829	-99,26	984.028	1.016.809	847	-99,92
HAZİRAN	4.505.594	5.318.984	214.768	-95,96	1.100.389	1.361.302	66.725	-95,10
TEMMUZ	5.671.801	6.617.380	932.927	-85,90	1.502.397	1.666.319	301.930	-81,88
AĞUSTOS	5.383.332	6.307.508			1.391.036	1.540.120		
EYLÜL	4.792.818	5.426.818			1.235.301	1.359.175		
EKİM	3.755.467	4.291.574			1.230.070	1.347.554		
KASIM	1.966.277	2.190.622			1.014.984	1.088.372		
ARALIK	1.950.705	2.147.878			1.077.925	1.127.915		
TOPLAM	38.400.491	41.850.296	1.440.696	-87,91	11.100.000	12.100.000	1.000.000	-17,36

Kaynak: TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı



3.1.2. Beyoğlu İlçesi Genel Veriler



Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biri. Beyoğlu ilçesini kuzeybatıdan Kâğıthane, kuzeyden Şişli, doğudan Beşiktaş ve İstanbul Boğazi, 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 TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

06.11.2020 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

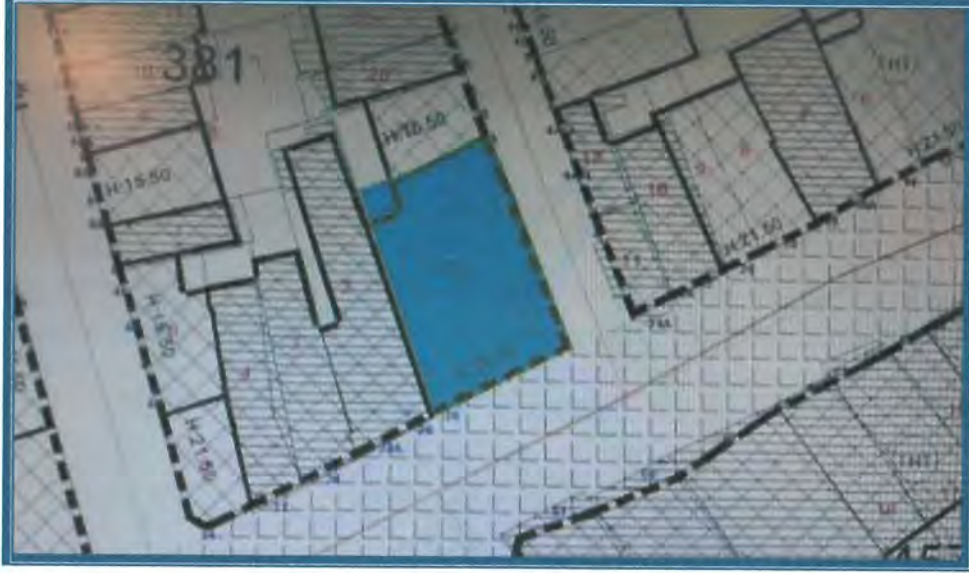
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

06.11.2020 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu taşınmazın 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, 24.12.2020 tarihinde Beyoğlu Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre; "Turizm, Hizmet ve Ticaret" alanında kalmakta olup Hmax: 21.50 m. yapılaşma koşullarına sahiptir. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.



Görsel 1. Gayrimenkulün İmar Planı

✓ Yapı Ruhsat

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parcelasyon planından, imar planından, Kadastro md ve Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde mevcut kat s 24.06.2013 tarih ve 2013/9089 sayılı tadilat ve güçlendirme ile yeni projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Değerlemeye konu ana taşınmazın projesi uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Belediyesinde yapılan incelemede, binanın 03.03.1977 tarih "ilk yapı ruhsatı" ve 18.03.1977 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" olduğu, 08.07.2013 tarih ve 2013/03/48 sayılı "tadilat ve güçlendirme yapı ruhsatı alındığı" görülmüştür. Temin edilen ruhsat da binanın tadilat ve güçlendirme ruhsatının geçerlilik tarihinin 08.07.2018 tarihinde sona ermesinden sonra, binanın 01.03.2021 tarih 2021/01-18 no ile ruhsat aldığı görülmüştür.

Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar kanununun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir duruma rastlanılmamıştır.

✓ 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.

Enerji kimlik belgesi bilgileri eklere eklenmiştir.



3.4. Taşınmazın Tanıtılması

3.4.1. Ulaşım Özellikleri

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



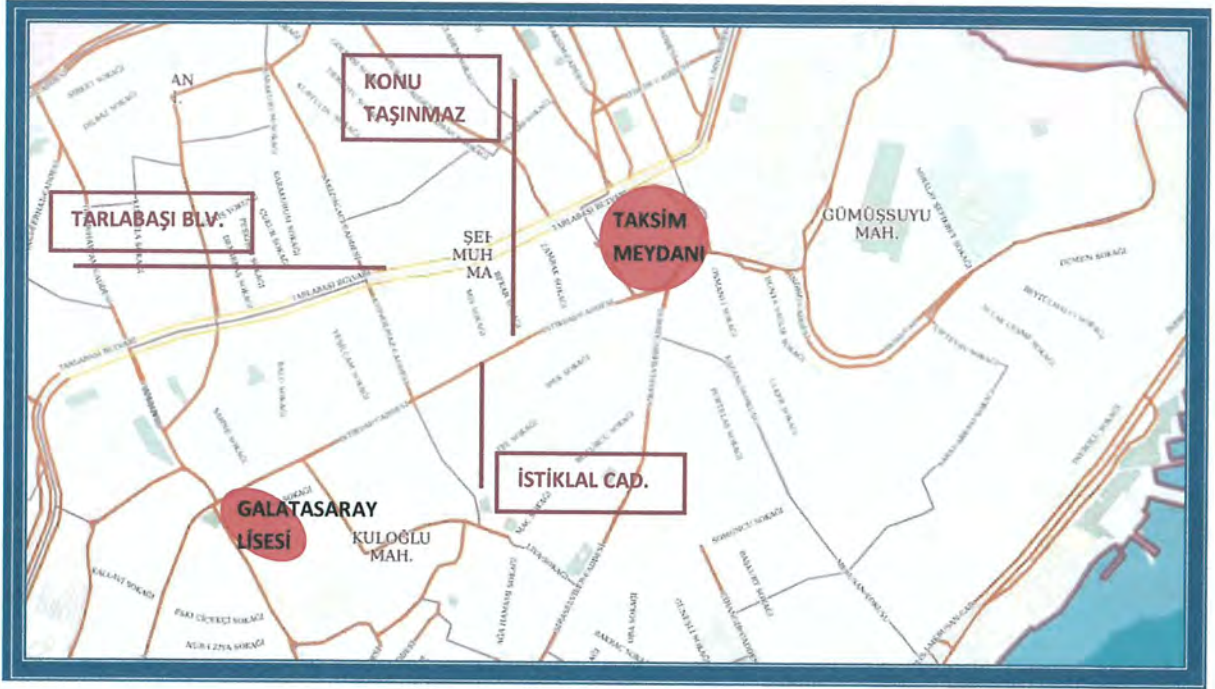
Harita 1: Mülkün İstanbul ölçeğindeki konumu

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

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

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





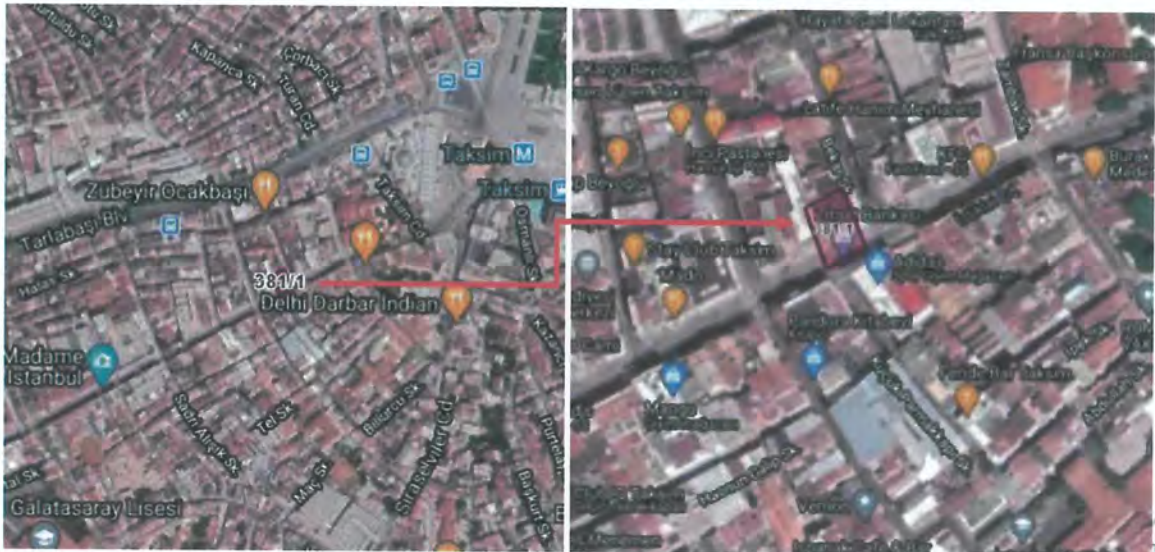
Harita 2: Mülkün konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, bölgenin ana arteri olan İstiklal Caddesi'nde konumlu olup, yakın çevresinde Taksim meydanı, Gezi Parkı, Galatasaray Lisesi gibi önemli nirengi noktaları yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

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

Tablo 3: Önemli Merkezlere Yaya Yolu Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi



3.4.2. Fiziksel Özellikler

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

Bodrum kat; projesine göre sığınak, jeneratör, elektrik odası, trafo, kazan dairesi ve su deposu hacimlerinden, mahalde ise banka şubesi tarafından kullanılan kasa odaları ve yangın çıkışı koridorundan oluşmakta olup brüt 385 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

Zemin kat; projesine göre Beyoğlu Şube girişi, mali tahlil girişi, elektronik bankacılık girişi ve teknik oda hacimlerinden, mahalde ise Beyoğlu Şube girişi, vezne bölümü, teknik oda, arşiv, 4 adet ATM ve bir kısmı bankadan ayrı kullanımı olan mağaza hacimlerinden oluşmakta olup brüt 385 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

1. kat; projesine göre açık ofis, WC'ler, Çay odası, UPS ve teras hacimlerinden, mahalde ise Beyoğlu Şubesi açık ofis alanı, çay odası, teknik oda, teras ve bir kısmı bankadan ayrı kullanımı olan mağaza hacimlerinden oluşmakta olup brüt 370 m² + 22 m² teras kullanım alanından oluşmaktadır.

2., 3. kat; projesine göre açık ofis, WC'ler, ve balkon hacimlerinden, mahalde ise girişi mağazadan sağlanan otel kullanımı amacıyla inşaat halindeki bütün katın dahil olduğu tek hacimden oluşmakta olup brüt 370 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

4., 5. kat; projesine göre açık ofis, müdür odası, WC'ler, ve balkon hacimlerinden, mahalde ise girişi mağazadan sağlanan otel kullanımı amacıyla inşaat halindeki bütün katın dahil olduğu tek hacimden oluşmakta olup brüt 362 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

6. kat; projesine göre açık ofis, dinlenme odası, WC'ler, ve balkon hacimlerinden, mahalde ise girişi mağazadan sağlanan otel kullanımı amacıyla inşaat halindeki bütün katın dahil olduğu tek hacimden oluşmakta olup brüt 362 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

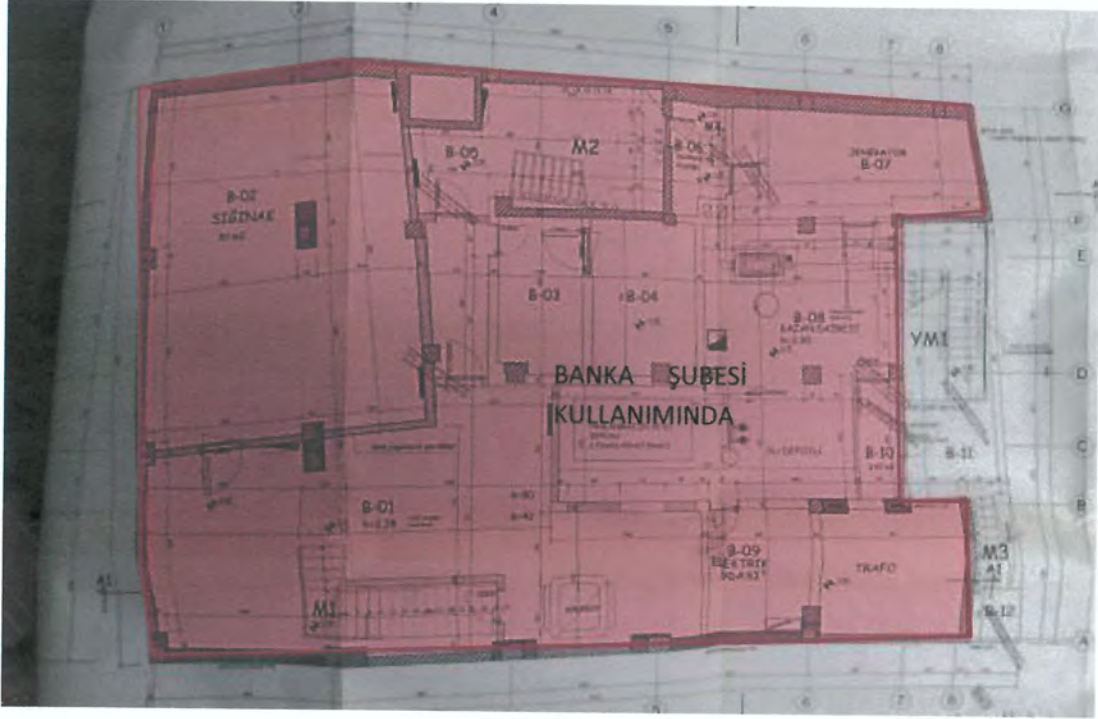
Çatı kat; projesine göre çatı arası ve WC'ler hacimlerinden, mahalde ise çatı arası depolama alanı ve makine dairesi hacimlerinden oluşmakta olup brüt 85 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz projesine ve mahalde yapılan incelemeye göre toplam 3.051 m² kullanım alanıdır. Ana taşınmazın mağaza olarak kullanılan bölümünde 1 adet, banka şubesi olarak kullanılan bölümünde 1 adet olmak üzere toplam 2 adet asansörü bulunmaktadır. Taşınmazın mağaza kullanımındaki 1. Kat hediyelik eşya bölümü hariç bütün zeminleri seramik fayans, hediyelik eşya bölümü laminant parke kaplamadır. Duvarları mağaza kullanımındaki 1. Kat hediyelik eşya bölümü hariç saten boyalı, hediyelik eşya bölümü duvar kağıdı kaplamadır. Şube kullanımındaki alanlarda iç bölme duvarları cam panellerle ayrılmış olup, mağaza ve banka şubesi kullanımındaki alanların tavanlarında sandviç panel kullanılmaktadır. Otel inşaatı durumundaki 2. Kat ila 6. Kat arasındaki katlarda iç oda kullanım hacimleri için iç duvar imalatları başlamış durumdadır.

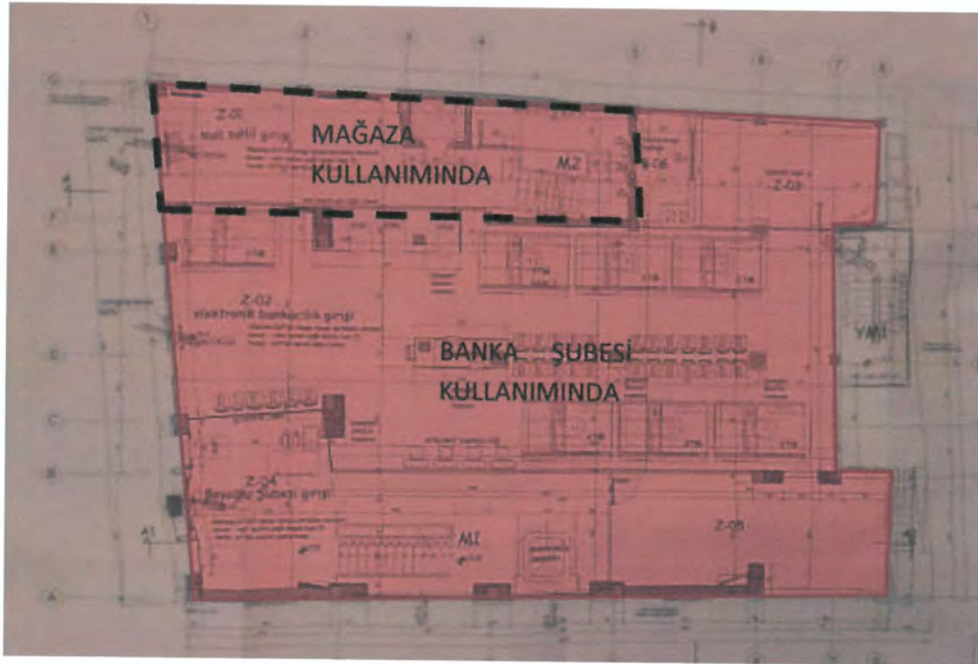
KAT	KULLANIM DURUMU	KAT ALAN
1. BODRUM	Banka Şubesi	385 m ²
ZEMİN	Banka Şubesi + Mağaza	385 m ²
1. NORMAL	Banka Şubesi + Mağaza	370 m ²
2. NORMAL	Otel İnşaatı	370 m ²
3. NORMAL	Otel İnşaatı	370 m ²
4. NORMAL	Otel İnşaatı	362 m ²
5. NORMAL	Otel İnşaatı	362 m ²
6. NORMAL	Otel İnşaatı	362 m ²
ÇATI KATI	Otel İnşaatı	85 m ²
TOPLAM		3.051 m ²

Tablo 4: Ana Taşınmazın Brüt Alan ve Özellikleri



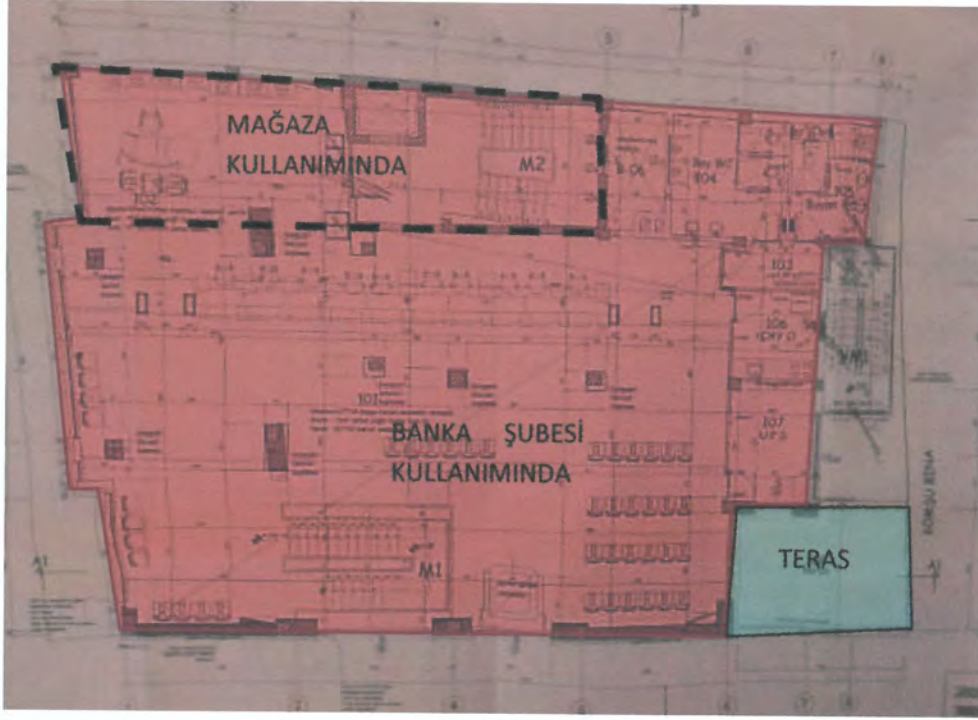


Görsel 2. Bodrum Kat Planı

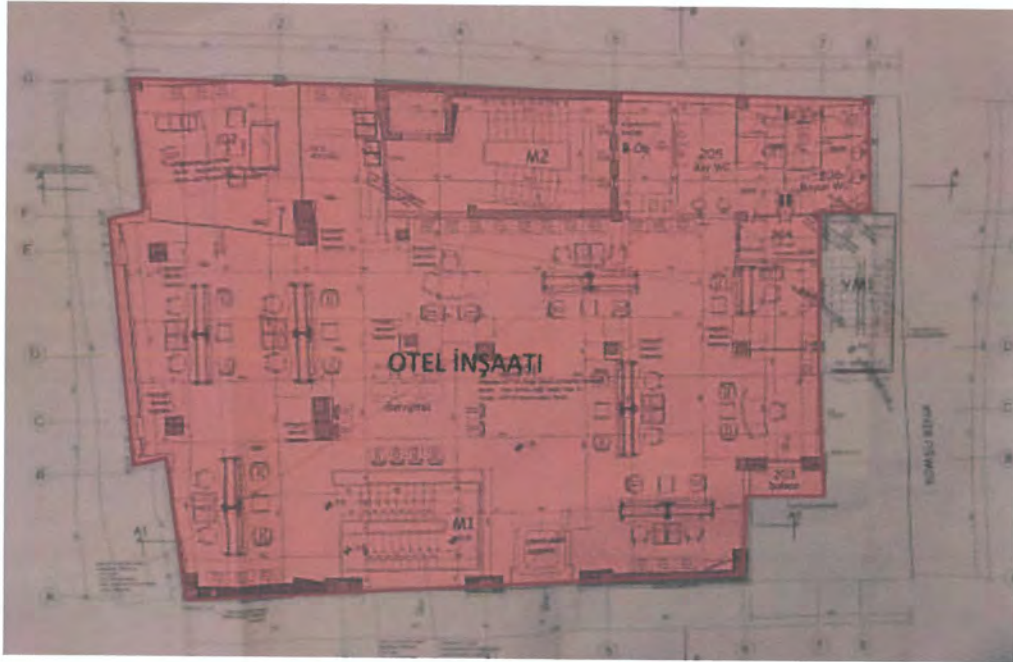


Görsel 3. Zemin Kat Planı



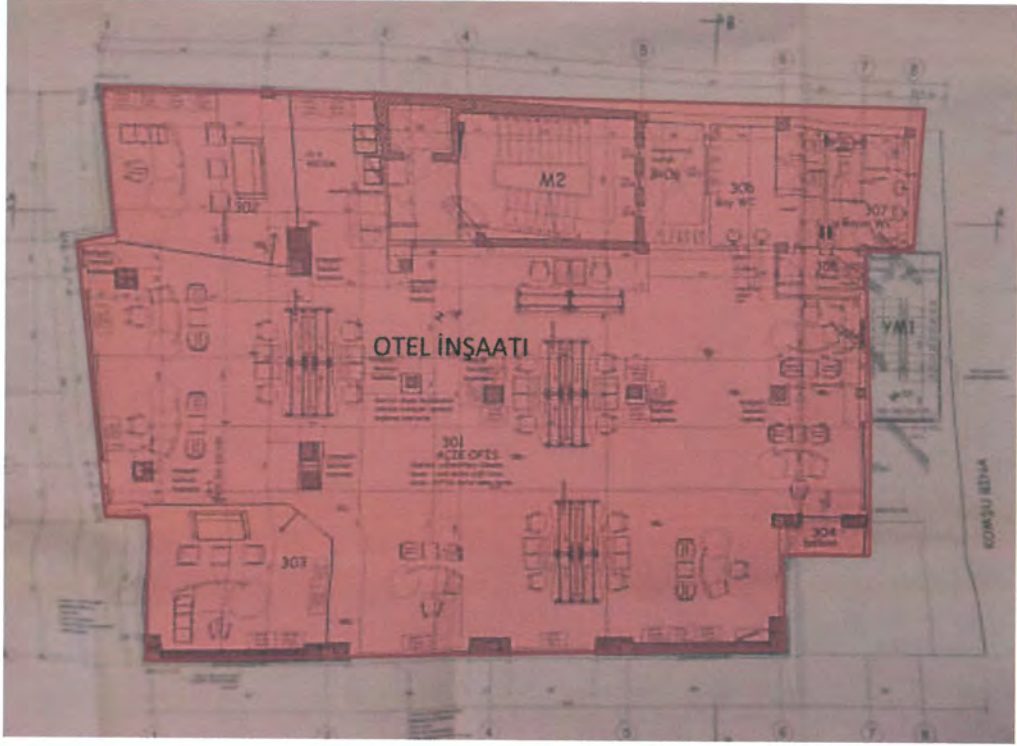


Görsel 4. 1.Normal Kat Planı

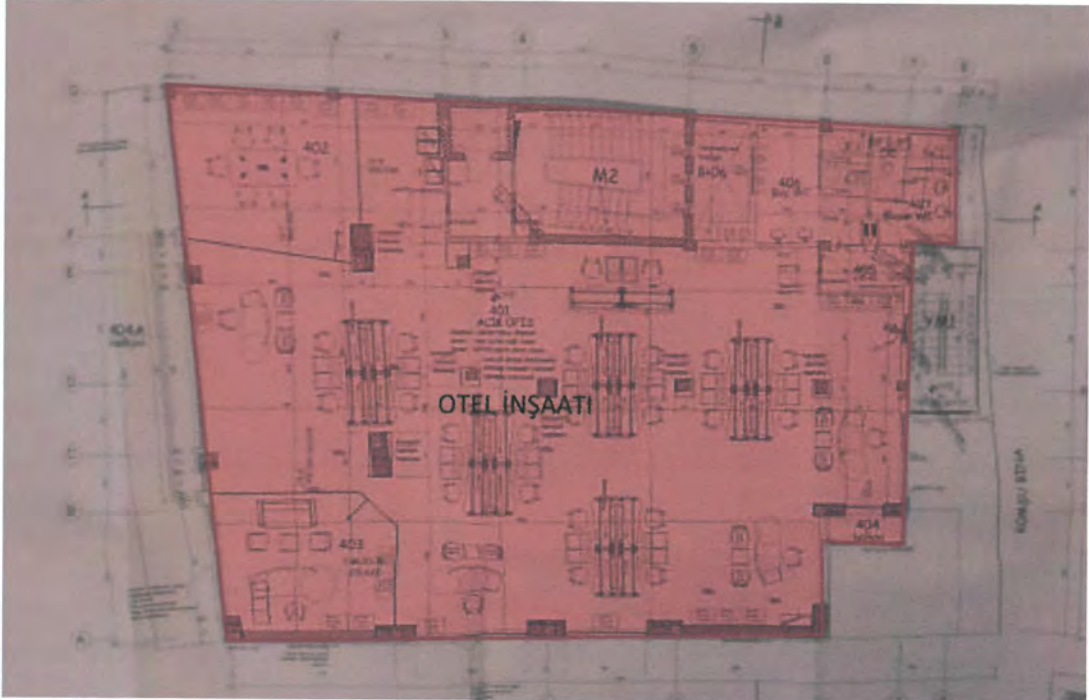


Görsel 5. 2.Normal Kat Planı



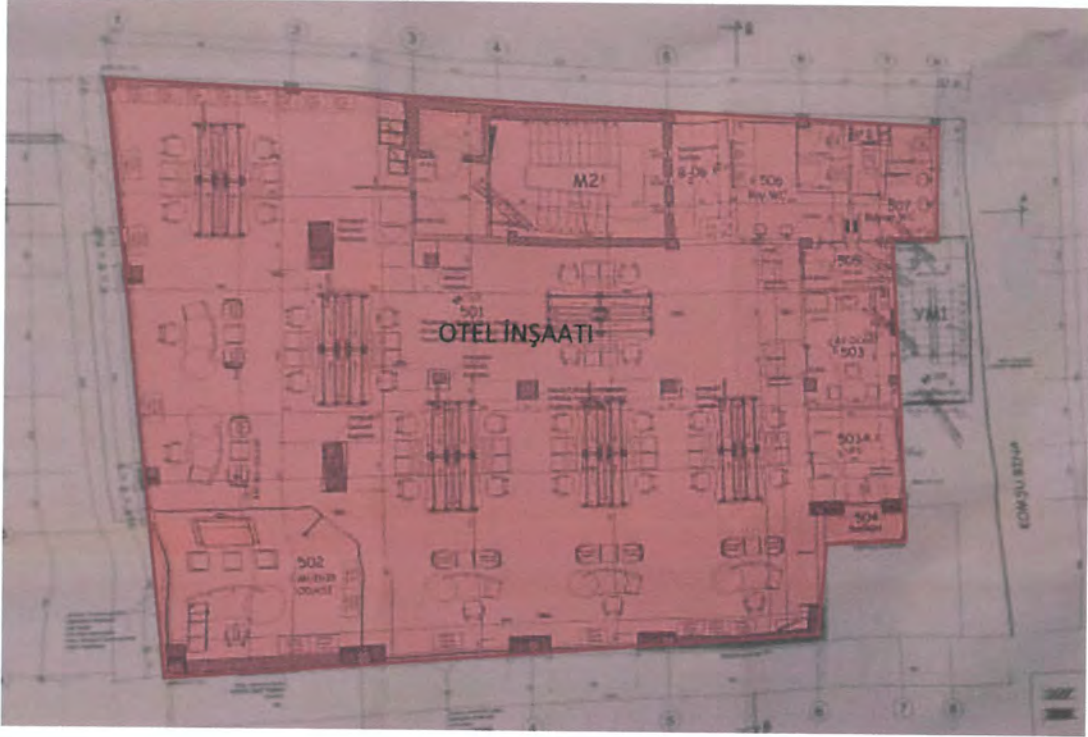


Görsel 6. 3.Normal Kat Planı

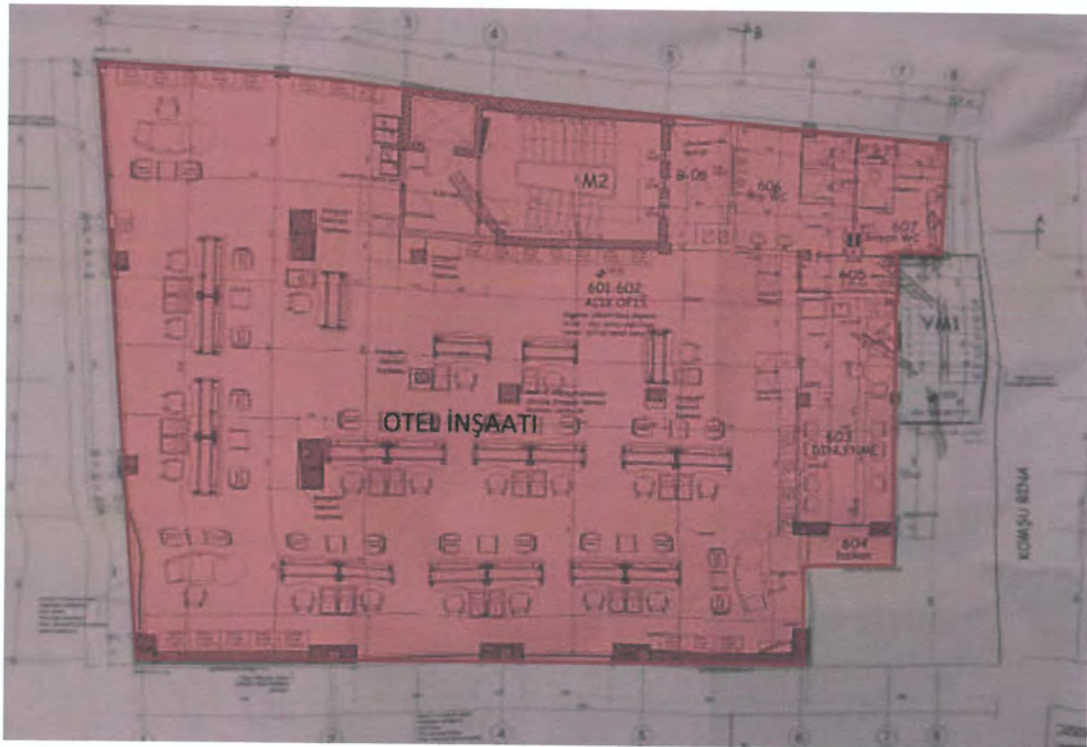


Görsel 7. 4.Normal Kat Planı



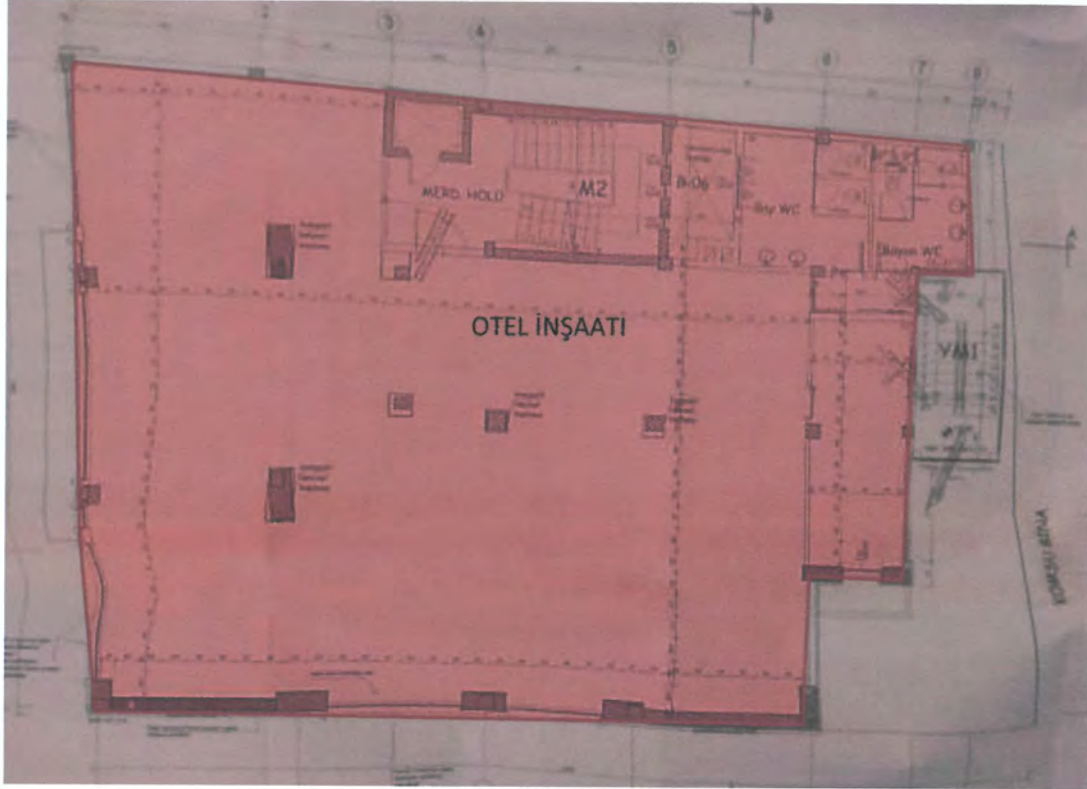


Görsel 8. 5.Normal Kat Planı



Görsel 9. 6.Normal Kat Planı



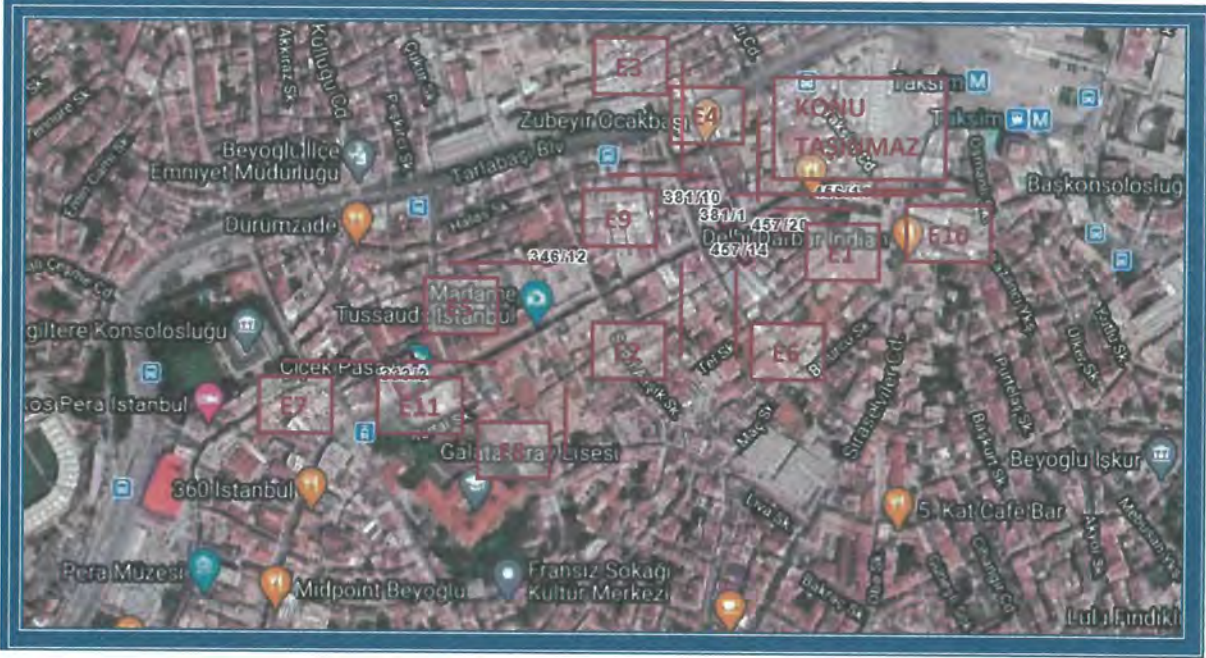


Görsel 10. Çatı Kat Planı



4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Arz ve talep dengesi genel itibariyle dengeli olan bölgede yapılan araştırmaya göre ofis fiyatları donanım standartlarına bağlı olarak m² başına **6.000.-TL** ile **8.000.-TL** arasında değiştiği tespit edilmiştir.



Görsel 1: Emsal Haritası

4.1. Emsal Araştırması

Satılık / Kiralık Bina Emsalleri**Emsal 1: Ada Partners 0530 545 49 31**

Konu taşınmaza yakın konumda, Katip Mustafa Çelebi Mah. 457 ada 20 parsel üzerinde konumlu, Bodrum+Zemin+5 Normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, 1420 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 1375 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 2. Derece tarihi eser binanın 2/3 hissesi için pazarlıklı 55.000.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 300.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. (Komple bina için pazarlıklı 82.500.000 TL talep edilebileceği bilgisi alınmıştır.)

Emsal 2: Araslı Emlak 0533 331 11 81

Konu taşınmaza yakın konumda, Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'nde, İstiklal Caddesi üzerinde konumlu, Bodrum+Zemin+5 Normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, 3000 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 2850 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 70 yıllık bina için pazarlıklı 144.000.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 550.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 3: Uğur Erdem 0531 972 65 96

Konu taşınmaza yakın konumda, Şehit Muhtar Mahallesi, Mis Sokak'ta, İstiklal Caddesi'ne 30 metre mesafede, 381 ada 10 parsel üzerinde konumlu, Bodrum+Zemin+5 Normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, 500 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 450 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 2.derece tarihi eser bina için pazarlıklı 11.000.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 45.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konumu bakımından konu taşınmazdan daha düşük şerefiyedir.



Emsal 4: Can Emlak 0552 759 08 97

Konu taşınmaza yakın konumda, Şehit Muhtar Mahallesi'nde, İstiklal Caddesi üzerinde konumlu, Bodrum+Zemin+5 Normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, 1600 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 1550 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 60 yıllık bina için pazarlıklı 99.000.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 250.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 5: Halil Ulusoy 0554 251 29 39

Konu taşınmaza yakın konumda, Hüseyinağa Mahallesi, Sakız Ağacı Caddesi'nde, İstiklal Caddesi'ne 50 metre mesafede, 346 ada 12 parsel üzerinde konumlu, Bodrum+Zemin+5 Normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, 1096 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 850 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 43 yıllık bina için pazarlıklı 15.500.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 65.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konumu bakımından konu taşınmazdan daha düşük şerefiyedir.

BİNA EMSALLERİ												
EMSAL NO	NİTELİK	İndirgenmiş		İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ			DÜZELTİLMİŞ		DÜZELTİLMİŞ KİRA		KAP. ORANI
		BRÜT ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT		FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	BİRİM FİYAT	KİRA	BİRİM FİYAT		
1	BİNA	1375 m ²	82.500.000,00 TL	20%	66.000.000,00 TL	48.000,00 TL	20%	38.400,00 TL	300.000,00 TL	174,55 TL	0,055	
2	BİNA	2850 m ²	144.000.000,00 TL	15%	122.400.000,00 TL	42.947,37 TL	10%	38.652,63 TL	550.000,00 TL	173,68 TL	0,054	
3	BİNA	450 m ²	11.000.000,00 TL	15%	9.350.000,00 TL	20.777,78 TL	-80%	37.400,00 TL	45.000,00 TL	180,00 TL	0,058	
4	BİNA	1550 m ²	99.000.000,00 TL	45%	54.450.000,00 TL	35.129,03 TL	-10%	38.641,94 TL	250.000,00 TL	177,42 TL	0,055	
5	BİNA	850 m ²	15.500.000,00 TL	5%	14.725.000,00 TL	17.323,53 TL	-120%	38.111,76 TL	65.000,00 TL	168,24 TL	0,053	
ORTALAMA								38.241,27 TL	242.000,00 TL	174,78 TL	0,055	

Tablo 5: Bina Emsal Denkleştirme Tablosu

Satılık/Kiralık Dükkan Emsalleri**Emsal 6: EFT Gayrimenkul 0530 834 69 21**

Konu taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesi üzerinde, Katip Mustafa Çelebi Mah. 457 ada 14 parsel üzerinde konumlu, bodrum katta 50 m², zemin katta 185 m², asma katta 31 m² olmak üzere toplam 266 m² kullanım alanlı dükkan için pazarlıklı 50.000.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 137.500 TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 7: Remax KARUN 0553 355 67 80

Konu taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesi üzerinde, Çiçek Pasajı içerisinde konumlu, bodrum + zemin + 2 normal katta 50'şer m² olmak üzere toplam 200 m² kullanım alanlı dükkan için pazarlıklı 10.800.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 38.500 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Dükkanın İstiklal Caddesine direk cephesi olmaması nedeni ile şerefiyesi daha düşüktür.

Emsal 8: Güray Emlak 0530 520 26 90

Konu taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesinin paralelindeki Dernek Sokak üzerinde konumlu, bodrum katta 20 m², zemin katta 45 m² kullanım alanlı dükkan için pazarlıklı 5.100.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 11.800 TL olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal dükkan konum açısından konu taşınmaza göre daha düşük şerefiyedir.



	KATLAR	ALAN(M ²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI(%)	ETKİLİ ALAN (M ²)	TOPLAM ALAN(M ²)
Emsal 6	Asma	31	50%	15,5	213
	Zemin	185	100%	185	
	Bodrum	50	25%	12,5	
Emsal 7	2. Kat	50	30%	15	102,5
	1. Kat	50	50%	25	
	Zemin	50	100%	50	
	Bodrum	50	25%	12,5	
Emsal 8	Bodrum	20	45%	9	50
	Zemin	40	100%	40	

DÜKKAN EMSALLERİ												
EMSAL NO	İndirgenmiş NİTELİK	BRÜT ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ			DÜZELTİLMİŞ		DÜZELTİLMİŞ KİRA		KAP. ORANI
					FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	BİRİM FİYAT	KİRA	BİRİM FİYAT		
6	DÜKKAN	213 m ²	50.000.000,00 TL	30%	35.000.000,00 TL	164.319,25 TL	18%	134.741,78 TL	137.500,00 TL	529,34 TL	0,047	
7	DÜKKAN	102,5 m ²	10.800.000,00 TL	8%	9.936.000,00 TL	96.936,59 TL	-40%	135.711,22 TL	38.500,00 TL	525,85 TL	0,046	
8	DÜKKAN	50 m ²	5.100.000,00 TL	40%	3.060.000,00 TL	61.200,00 TL	-125%	137.700,00 TL	11.800,00 TL	531,00 TL	0,046	
ORTALAMA								136.051,00 TL	62.600,00 TL	528,73 TL	0,047	

Tablo 7: Dükkan Emsal Denkleştirme Tablosu

Satılık/Kiralık Ofis Emsalleri**Emsal 9: Coldwell Banker-Demet TÜZÜN 0530 828 98 74**

Konu taşınmaza yakın konumda Bekar sokakta 2., 3. Ve 4. Katta, her katta 97 m² olmak üzere toplam 291 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 255 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen daire katları için pazarlıklı 3.500.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 15.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 10: İCG Gayrimenkul 0532 450 03 40

Konu taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesi üzerinde, Taksim İstiklal Palas'ta konumlu, 5. Katta, teraslı, 140 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ancak 120m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis için pazarlıklı aylık 14.000 TL kira talep edilmekte olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın içinin bakımlı olması nedeni ile inşaat kalitesi daha yüksek ancak konum olarak daha düşük şerefliyedir.

Emsal 11: Taksim Şimal Emlak 0532 549 08 42

Konu taşınmaza yakın konumda, Galatasaray Lisesine yakın tarihi binanın 1. Katında, 180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 150 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis katı için pazarlıklı aylık 13.000 TL kira talep edilmekte olduğu bilgisi alınmıştır.



KİRALIK OFİS EMSALLERİ								
EMSAL NO	NİTELİK	İndirgenmiş BRÜT ALAN	TALEP EDİLEN AYLIK KİRA FİYATI	İSKONTO	TAHMİNİ AYLIK KİRA FİYATI	BİRİM AYLIK KİRA FİYATI	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
9	OFİS	255 m ²	15.000,00 TL	0%	15.000,00 TL	58,82 TL	-115%	126,47 TL
10	OFİS	120 m ²	14.000,00 TL	5%	13.300,00 TL	110,83 TL	-15%	127,46 TL
11	OFİS	150 m ²	13.000,00 TL	5%	12.350,00 TL	82,33 TL	-55%	127,62 TL
ORTALAMA								127,18 TL

Tablo 8: Dükkan Emsal Denkleştirme Tablosu

Emsal Uyumuşturması yapılırken, taşınmazın konumu, şerefiyesi, tabela değeri, kullanım alanı, 2 ila 6. Katları arasında inşaat durumunda olması ve onaylı projesinin ruhsatının henüz bulunmadığı durumları dikkate alınmıştır.

Emsal Uyumuşturma Sonucunda;

- Ticari bina nitelikli taşınmazların ortalama satış birim değeri 38.241,27 TL/m², ortalama aylık kira birim değeri 174,78 TL/m²,
- Zemin kat dükkan birimlerinin ortalama satış birim değeri 136.051 TL/m², ortalama aylık kira birim Değeri 528,73 TL/m²,
- Ara kat ofis birimlerinin ortalama aylık kira birim değeri 127,18 TL/m² olduğu tespit edilmiştir.



5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

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

Olumsuz Özellikler

- Otopark probleminin olması

5.2. En iyi ve En Verimli 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 kullanımudur. 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 "Turizm ve Ticaret Alanı" olduğu düşünülmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında iki farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" dır.

5.3.1.1. 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 inşaat maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.



5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma, maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. 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.

Yapılan emsal araştırmasında, konu taşınmazın benzer özelliklerine sahip bina emsallerinin ortalama birim değerlerinin **38.241,27 TL/m²** olduğu tespit edilmiş ve hesaplamada tam değer dikkate alınmıştır.

Ada No	Parsel No	Toplam Brüt Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Yuv. Nihai Değer, TL
381	1	3.051	38.241	116.675.000
TOPLAM				116.675.000

Tablo 6: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Takdir Tablosu

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

Değerlemeye konu taşınmazın ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir caddeye cepheli olması, ofis kullanımının yoğun olduğu bir bölgede olması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır. Ancak konu taşınmazın kullanım alanlarının büyük olmasından ve taşınmazın 2 ila 6 katları arasında tadilatın devam etmesinden dolayı şerefiye uygulanmıştır.



5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi

		BİN ÇIKARMA TABLOSU				
	KONU TAŞINMAZ	EMSAL NO	1	2		
BİNA	3,051,00	DURUM	SATILIK	SATILIK		
ARSA	410,00	NİTELİK	BİNA	BİNA		
MEVCUT BİNA EMSALİ	7,44	TALEP EDİLEN FİYAT	82.500.000,00 TL	11.000.000,00 TL	O R T A L A M A	
		TALEP EDİLEN FİYAT TL	82.500.000,00 TL	11.000.000,00 TL		
		PAZARLIK PAYI	20%	10%		
		GERÇEKÇİ FİYAT	66.000.000,00 ?	9.900.000,00 ?		
		ARSA ALANI	227 m ²	84 m ²		
		BİNA ALANI	1375 m ²	450 m ²		
		BİNA BİRİM FİYATI	2.000,00 TL	2.000,00 TL		
		BİNA DEĞERİ	2.750.000,00 ?	900.000,00 ?		
		ŞEREFİYE (Müteahhit Karı) ORANI	35%	25%		
		ŞEREFİYE (Müteahhit Karı)	23.100.000,00 ?	2.475.000,00 ?		
		ARSAYA DÜŞEN	40.150.000,00 ?	6.525.000,00 ?		
		ŞEREFİYESİZ ARSA BİRİM FİYATI	176.872TL/m ²	77.679TL/m ²		
		KAKS (MEVCUT BİNAYA GÖRE)	6,06	5,36		
		1 M2 YAPI İÇİN GEREKLİ ARSANIN BİRİM FİYATI	29.200TL/m ²	14.500TL/m ²		21.850 TL/m ²
		KONU TAŞINMAZLA AYNI YAPILAŞMA DURUMUNDAKİ ARSANIN BİRİM FİYATI	217.291TL/m ²	107.901TL/m ²		162.596 TL/m ²
		KONUM/ŞEREFİYE İNDİRGEMESİ	1,00	1,80		
		ARSA BİRİM FİYATI	217.291TL/m ²	194.222TL/m ²	205.756 TL/m ²	

MALİYET TABLOSU				
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
Arsa Değeri	410,00 m ²	205.756TL/m ²	1 / 1	84.359.960 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	410,00 m²			84.359.960 TL
AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti	3.051,00 m ²	2.500TL/m ²	100,0%	7.627.500 TL
Şerefiye				23.012.540 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	3.051,00 m²			30.640.040 TL
TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ				115.000.000 TL

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

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

Sahada yapılan kiralık emsal araştırmasında, söz konusu gayrimenkule emsal oluşturabilecek zemin kat dükkan birimlerinin 528 TL/ay/m², ara kat ofislerin ortalama 110-150 TL/ay/m² bedelle kiralandığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkulün İstiklal Caddesine cepheli olması nedeni ile ticari tabela değerinin yüksek olduğu ve kat yüksekliği arttıkça tabela değerinin azalacağı ve dolayısı ile şerefiye değerinin daha düşük olacağı tespiti yapılmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede dükkan birimlerinin ortalama kapitalizasyon oranı %55, ofis birimlerinin ortalama kapitalizasyon oranı %50 olduğu tespit edilmiştir.



KAT	KULLANIM DURUMU	KAT ALAN	KİRA BİRİM DEĞER, (TL/M ² /AY)	AYLIK KİRA DEĞER, TL/AY	KAP. ORANI	YUV. SATIŞ DEĞERİ, TL
1. BODRUM	Banka Şubesi	385 m ²	90 TL/m ²	34.650	5,00%	8.315.000
ZEMİN	Banka Şubesi + Mağaza	385 m ²	528 TL/m ²	203.280	5,50%	44.350.000
1. NORMAL	Banka Şubesi + Mağaza	370 m ²	157 TL/m ²	58.090	5,50%	12.675.000
2. NORMAL	Otel İnşaatı	370 m ²	127 TL/m ²	46.990	5,00%	11.280.000
3. NORMAL	Otel İnşaatı	370 m ²	127 TL/m ²	46.990	5,00%	11.280.000
4. NORMAL	Otel İnşaatı	362 m ²	127 TL/m ²	45.974	5,00%	11.035.000
5. NORMAL	Otel İnşaatı	362 m ²	127 TL/m ²	45.974	5,00%	11.035.000
6. NORMAL	Otel İnşaatı	362 m ²	116 TL/m ²	42.050	5,00%	10.090.000
ÇATI KATI	Otel İnşaatı	85 m ²	95 TL/m ²	8.078	5,00%	1.940.000
TOPLAM		3.051 m ²		532.076		122.000.000

Tablo 7: Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdir Tablosu

Değerleme konusu taşınmazın ayrı ayrı katlara göre kira değerleri baz alındığı ana taşınmazın gelir indirgeme yaklaşımına göre değeri 122.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

5.3.2.5. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir dava bulunmadığı firma tarafından beyan edilmiş ve herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Belediyesinde yapılan incelemede, binanın 03.03.1977 tarih "ilk yapı ruhsatı" ve 18.03.1977 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" olduğu, 08.07.2013 tarih ve 2013/03/48 sayılı "tadilat ve güçlendirme yapı ruhsatı alındığı görülmüştür.

Temin edilen ruhsat da binanın tadilat ve güçlendirme ruhsatının geçerlilik tarihinin 08.07.2018 tarihinde sona ermesinden sonra, binanın 01.03.2021 tarih 2021/01-18 no ile ruhsat aldığı görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, mimari projesinin ve yapı ruhsatının bulunduğu tespit edilmiş ve incelenmiştir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul halen Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş portföyünde bulunmakta olup, portföye bina olarak alınmasında herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.



5.4.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,

3) Gayrimenkulün Yasal durumuna ilişkin belgeler başlığında

e) gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler. (sözleşmeye rastlanılmamıştır)

ğ) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama (mevcutta yapı bulunmaktadır)

5) Kullanılan değerlendirme yöntemleri başlığında

ç)2-3 ve 4. Maddeler boş arsa olmaması nedeniyle kullanılmamıştır.

6) Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş başlığında

e) Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi (mevcutta yapı bulunmaktadır)

f) Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi (üst hakkı veya devremülk hakkı bulunmamaktadır)

7)Sonuç

b-3) Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil, TL üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile TL üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi,

Rapor eki b) Gayrimenkule ilişkin sözleşmelerin (gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeler vb) Örnekleri maddelerine raporda yer verilmemiştir. (sözleşme bulunmamaktadır)



6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 25.12.2020 tarihi itibarıyla adil piyasa değerlerini belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğ ekinde yer alan 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	Emsal Karşılaştırma Değer, TL	KDV Dahil Uzlaştırılan Değer, TL	
381	1	3.051	116.675.000	122.000.000	122.000.000	116.675.000	137.676.500	
TOPLAM							116.675.000	137.676.500

Tablo 8: Nihai Tablosu

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

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, içerisinde devam eden otel inşaatı gibi etkenler dikkate alınarak;

Toplam Adil Piyasa Değerinin;

116.675.000.-TL+ %18 KDV

(Yüz On Altı Milyon Altı Yüz Yetmiş Beş Bin TL + %18 KDV)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.



Lisanslı Değerleme Uzmanı

Gürkan KURTOĞLU

SPK Lisans No: 407523



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ahmet ARSLAN

SPK Lisans No: 400376

SON 3 DENGİ DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ RAPOR BİLGİLERİ			
YLLAR	2018	2019	2020
RAPOR NO			
RAPOR TARİHİ			
GAYRİMENKUL DEĞERİ			

Tablo 9: Rapor Bilgileri

