



MÜŞTERİ ADI/ADRESİ.....: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

RAPOR NO.....: 15-REV

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ ...: 06.11.2020

TALEP TARİHİ.....: 10.11.2020

DEĞERLEME TARİHİ.....: 18.12.2020

RAPOR TARİHİ.....: 21.12.2020

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kocatepe Mahallesi, Abdülhak Hamit Caddesi üzerinde, 411 ada 7 parselde yer alan "Kargir Apartman ve 2 Dükkan " niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: **36.270.000,00 TL (OTUZALTIMİLYONİKİYÜZYETMİŞBİN-TÜRK LİRASI)**

KDV DAHİL DEĞER.....: **42.798.600,00 TL (KIRKİKİMİLYONYEDİYÜZDOKSANSEKİZBİNALTYÜZ- TÜRK LİRASI)**

Niş İstanbul Residence D Blok 15 Kat No:175 Bahçelievler / İSTANBUL




Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 16 95 / Fax: 0212 441 53 37

E-mail: [info@ekspertur.com.tr](mailto:info@ekspertur.com.tr)

Web: [www.ekspertur.com.tr](http://www.ekspertur.com.tr)

**EKSPERTUR GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.**  
Niş İstanbul Residence D Blok  
Kat:15 D:175 Bahçelievler / İST.  
Yenibosna V.D. 330 045 5419

## YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	10.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	06.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2020
RAPOR TARİHİ VE NOSU	21.12.2020/ 15-REV
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kocatepe Mahallesi, Abdülhak Hamit Caddesi üzerinde, 411 ada 7 parselde yer alan "Kargir Apartman ve 2 Dükkan " niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi birnedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GARİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 21.12.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Talimhane, Turizm Alanında kaldığı belirtilmiştir. Zemin + 10 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Parselin terki olmadığı belirtilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Yerinde yapılan incelemede iç hacimlerde değişiklik yapıldığı görülmüştür. Yapılan imalatın yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatının geçerliliğine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	<b>36.270.000,00 TL</b>
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Süleyman ÖKSÜM 407675 
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262 
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226 

## İÇİNDEKİLER

- 1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
  - 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ
  - 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ
  - 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
  - 1.4 RAPORUN KAPSAMI
  - 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER
- 2) GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ
  - 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
  - 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ
  - 2.3 TAPU KAYDINDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?
  - 2.4 YASAL KISITLAMALAR
  - 2.5 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
  - 2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
- 3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ
  - 3.1 YAPI CİNSİ
  - 3.2 MEVCUT TESİSATLAR
  - 3.3 ISITMA SİSTEMLERİ
  - 3.4 YAPI NİZAMI
  - 3.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ
  - 3.6 İŞÇİLİK VE MALZEME
  - 3.7 SOSYAL DONATI ALANLARI
  - 3.8 YAPIYA AİT BİLGİLER
  - 3.9 ARSAYA AİT BİLGİLER
- 4) İMAR VE PROJE BİLGİLERİ
  - 4.1 İMAR BİLGİLERİ



4.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

5) MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

6) ANAGAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

7) BAĞIMSIZBÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

8) GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ

8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU

8.3. ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

9) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

10) DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ

10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ

10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI

10.2. MALİYET YÖNTEMİ

10.2.1. YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

10.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERLEMESİ – PİYASADEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI / BRÜT KİRA ÇARPANI

10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ / YILLIK KİRA BEDELİ

10.3.3. YÖNTEM ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞ YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

10.4.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

**11) EKSPERİN KANAATI**

**12) FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI**

**13) DEĞERLEME VE SONUÇ**

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

**14) EKLER**

- RESİMLER
- İMAR PLANI
- PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZILAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELER





<b>1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ</b>	Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye : 300.000-TL Ticaret sicil : 569458/0 Telefon : 0212 441 68 95 e-posta/Web : <a href="mailto:info@ekspertur.com.tr">info@ekspertur.com.tr</a> / <a href="http://www.ekspertur.com.tr">www.ekspertur.com.tr</a> Adres : Çobançeşme Mahallesi Sanayi Caddesi no: 44 Nish İstanbul Residence D Blok no:175 Bahçelievler İSTANBUL
--	---

<b>1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ</b>	Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Kadıköy/İstanbul Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir. Sermayesi : 3.520.215.000.-TL Halka Açıklık :- Telefon : +90 216 369 77 72-73 e-posta : <a href="mailto:info@ziraatgyo.com.tr">info@ziraatgyo.com.tr</a>
---	---

<b>1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN VE VARSA SINIRLAMALAR</b>	<b>MÜŞTERİ KAPSAMI GETİRİLEN</b> İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kocatepe Mahallesi, Abdülhak Hamit Caddesi, 411 ada, 7 parselde yer alan, Kargir Apartman ve 2 Dükkan'ın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
--	---

<b>1.4. RAPORUN KAPSAMI</b>	İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.
-----------------------------	--

<b>1.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.
--	--

2.1. GAYRİMENKULUN TAPU KAYDI					
İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	BEYOĞLU	ADA	411	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	21276902	PARSEL	7	KAT NO.	-
MAHALLESİ	ŞEHİTMUHTAR	ALANI (m <sup>2</sup> )	230.48	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	KARGIR APARTMAN VE 2 DÜKKAN		
SOKAĞI	-	CİLT	3	SAYFA	557
MEVKİİ	TAKSİM VE ABDÜLHAKHAMİT V E AYDEDE	MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

<b>2.2. GAYRİMENKULUN ADRESİ</b>	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kocatepe Mah., Abdülhak Hamit Cad. No: 11 İSTANBUL
----------------------------------	--



<b>2.3. TAPU KAYDINDA SON ÜÇ YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: En son 08.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır. <input type="checkbox"/> Hayır:
---	--

<b>2.4. YASAL KISITLAMALAR (Şerh, İrtifak hakkı, Rehinler, Beyanlar v.s.)</b>	
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 06.11.2020 tarihi itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.	
<b>İPOTEK</b>	--
<b>HACİZ</b>	--
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	--
<b>BEYANLAR</b>	-05.06.2020 tarih 5206 yevmiyeli Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMİNEKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Aynı sermaye taahhüdür vardır ) Tarih: -03/06/2020 Sayı: -8683 Kısıtlı Malik: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ beyanı, -14.07.2020 tarih 6948 yevmiyeli Diğer (Konusu: aynı sermaye belirtmesi vardır ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer) Malik: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ beyanı, -05.10.2010 tarihli KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ II. GRUP KÜLTÜR VARLIĞIDIR. (3. DOSYA) 5/10/2010 TARİH 3945 SAYI( Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.) beyanı bulunmaktadır.
<b>AÇIKLAMA</b>	Ekler kısmına tapu kayıtları eklenmiştir.

<b>2.5. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ</b>
Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği Kargir Apartman ve 2 Dükkan'dır. Değerleme tarihi itibariyle boş durumda ve Ticari Bina'dır. Bu haliyle Kargir Apartman ve 2 Dükkan vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

<b>2.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER</b>
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

<b>3. FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLER</b>
<b>3.1. YAPI CİNSİ</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas <input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Diğer ()

<b>3.2. MEVCUT TESİSAT</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu <input type="checkbox"/> Isıtma sistemi <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz

<b>3.3. ISITMA SİSTEMİ</b>
<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> Soba <input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma <input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı

<b>3.4. YAPI NİZAMI</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Bitişik <input type="checkbox"/> Ayrık <input type="checkbox"/> İkiz <input type="checkbox"/> Blok yapı <input type="checkbox"/> Site

<b>3.5. GAYRİMENKULÜN TÜRÜ</b>
<input type="checkbox"/> Daire <input type="checkbox"/> Villa <input type="checkbox"/> Yazlık ev <input type="checkbox"/> Dükkan <input checked="" type="checkbox"/> Diğer



3.6. İŞÇİLİK VE MALZEME				
<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü

3.7. SOSYAL DONATI ALANLARI				
<input type="checkbox"/> OTOPARK	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input type="checkbox"/> GÜVENLİK

3.8. YAPIYA AİT BİLGİLER				
Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3-B	70	7 Kat	-	1. Derece

3.9. ARSAYA AİT BİLGİLER		
Manzarası	Cephe genişliği	Topografya
Konu taşınmazın çevresinde benzer nitelikte ticari nitelikli yapılaşmalar yer almaktadır. Ana taşınmazın tüm cephelerinden şehir manzarası bulunmaktadır.	Konu taşınmaz yamuk şekline yakın formda olup, Aydede caddesine cephesi ~9m., derinliği ~21m. uzunluktadır.	Konu taşınmaz az eğimli arazi yapısındadır.

4. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ				
4.1. İMAR DURUMU				
PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000			
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Beyoğlu Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	21.12.2010	
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	Zemin + 10 Kat	
KAKS	-	EMSAL	-	
ÇEKME MESAFELER (Ön/Arka/Yan)	- -	Ayrık	İNŞAAT NİZAMI	-
LEJANT	Turizm	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-	
PARSELİN TERKLERİ	-			
KISITLAMALAR,	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 21.12.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Talimhane, Turizm Alanında kaldığı belirtilmiştir. Zemin + 10 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Parselin terk olmadığı belirtilmiştir.			

4.2. RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	
ONAYLI PROJE TARİH VE NO	16.09.2010 BİLA
RUHSAT TARİH VE NO	29.01.1987 CİLT: 1 SAHİFE: 9
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	29.01.1987 CİLT: 1 SAHİFE: 9
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Evet
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Beyoğlu belediyesinde yer alan İmar Müdürlüğü görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.



YIKIM KARARI BİLGİSİ	-
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	-
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	05.12.2020 tarih / Szu-34-0065 nolu Enerji kimlik belgesi sertifikası bulunmaktadır.

#### 5. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Konu mülk 411 ada 7 parsel üzerinde bulunan Kargir Apartman ve 2 Dükkan'dır. Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 16.09.2010 tarih bila numaralı rölöve ve restitüsyon projesi görülmüştür. Projesine göre bodrum, zemin, 5 normal kat ve çekme kat düzenindedir. Yerinde yapılan incelemede iç hacimlerde değişiklik yapıldığı görülmüştür. Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede 29.01.1987 tarih Cilt: 21 Sahife: 9 sayılı bodrum, zemin, 5 normal kat ve çekme katlı binanın konutken tadilatla bankaya dönüştürülmüş olduğu ve 2981/3290 sayılı yasa uyarınca kullanılacağına dair rapor, ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapılan basit tadilatlarınYapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine etkisi yoktur. 23.02.2009 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında parseldeki mevcut yapının 09.07.2001 tarih 12981 sayılı Koruma Kurulu kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli olduğu belirtilmiştir. 03.09.2020 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında 16.09.2010 tarih 3774 sayılı Kurul kararıyla koruma grubunun II olarak belirlenmesine, rölövenin uygunluğuna karar verilmesine, 15.12.2010 tarih 4046 sayılı Kurul kararıyla da restitüsyon projesinin uygunluğuna karar verilmiştir.

#### 6. GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ (BİNA-TARLA-ARSA)

Konu mülk İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Kocatepe Mahallesi 411 Ada 7 Parsel nolu Kargir Apartman ve 2 Dükkan'dır. Konu mülk 230,48m<sup>2</sup> parsel alanına sahiptir. Geometrik açıdan yamuk şekline benzer bir yapıda olup topoğrafik açıdan az eğimli durumdadır. Parselin Aydede Caddesine cephesi 9m, derinliği 21m olup ölçüler belediyeden alınan kroki üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Parsel imar planında "Turizm Alanı" lejantına sahip olup Hmax: Zemin + 10 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Konu mülkün altyapı ve yol, su elektrik, doğalgaz vs. olanakları bulunmaktadır. Konu parsel üzerinde 16.09.2010 tarih bila numaralı rölöve ve restitüsyon projesine göre bodrum(231m<sup>2</sup>) + zemin(228m<sup>2</sup>) + 5 normal (271m<sup>2</sup>x5= 1355m<sup>2</sup>) + çekme (189m<sup>2</sup>) katlı toplam 2003m<sup>2</sup> alanlı bina bulunmaktadır. Ayrıca projesine göre ve yerinde çekme katında 60m<sup>2</sup> alanlı teras bulunmaktadır. Projesine göre bodrum katta arşiv alanları, kömürlük, kalorifer dairesi, depolar ve kasa daireleri bulunmaktadır. Zemin katta banka şubesi düzeninde, 1. normal katta bürolar, wcler ve 2 balkon düzeninde, 2. normal katta bürolar, wcler ve 2 balkon düzeninde, 3. normal katta bürolar, wc ve 2 balkon düzeninde, 4. normal katta bürolar, wcler ve 2 balkon düzeninde, 5. normal katta bürolar, wcler ve 2 balkon düzeninde, çekme katta ofisler, wcler ve hol düzenindedir. Ayrıca projesine göre ve yerinde 60m<sup>2</sup> alanlı teras bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede ise büro-ofis duvarlarının kısmen yıkıldığı görülmüştür, bakımsız haldedir. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama camlı kapı, üzeri kepenkli kapı, iç kapılar ahşap, pvc ve alüminyum doğramadır. Yerler kısmen seramik, kısmen mermer, kısmen halifleks kaplamadır. Pencere pvc doğramadır. Dış cephe sıva üzeri boyalı ve dekoratif kaplamalıdır.

#### 7. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.





## 8. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



### 8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU (Yakın Çevre, Ulaşımı ve Çevre Yapılaşma Bilgileri)

Ekspertizi yapılan konu mülk İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Kocatepe Mahallesi, Abdülhak Hamit caddesi üzerinde yer alan 411 ada, 7 parsel nolu Kargir Apartman ve 2 Dükkan nitelikli binadır. Konu mülke ulaşım için, Beyoğlu İlçe Emniyet Müdürlüğü kuzeyindeki Tarlabaşı bulvarında doğu yönde 180m ilerledikten sonra sola dönülerek konu mülkün üzerinde bulunduğu Abdülhak Hamit Caddesine başlanılır ve 90m sonra solda konumlu 11 kapı numaralı bina girişi ile konu mülke ulaşılır.

Konu mülkün kuzey cephesinde Kocatepe Mahallesi Muhtarlığı, güney cephesinde yakın konumda Taksim Meydanı bulunmaktadır. Konu mülkün bulunduğu Abdülhak Hamit Caddesi turist yoğunluğunun olduğu bölgedir.

Yakın çevresinde benzer nitelikte 6-7 katlı tescilli eski eser nitelikli yapılar ile 6-7 katlı işyeri-otel nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülke ulaşım özel araçlar ve Beyoğlu Taksim istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülk (E: 41.038500 B: 28.983800) koordinatlarında yer almaktadır.

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

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 veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada 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 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe



Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkent Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdürülmüştür.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Beyoğlu ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir

**Beyoğlu**, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın bir ilçesidir. Beyoğlu ilçesi, kuzeyden Eyüpsultan, kuzeybatıdan Kağıthane, doğudan Şişli, Beşiktaş, batıdan Fatih ilçeleri ve güneyden İstanbul Boğazıyla çevrilidir.

45 mahalleden oluşan Beyoğlu ilçesinin nüfusu, İlçe Resmi verilerine göre 233.323 kişi olarak tespit edilmiştir.

Beyoğlu, Galata'dan gelen Hıristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıkmıştır. Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başlamıştır. 1700'lerde Beyoğlu, bugünkü Tünel-Galatasaray caddesinin iki tarafı ile bu caddenin yan sokaklarına yayılmıştı. Dört yol, merkez olmak üzere Beyoğlu gelişmişti. Batısında mezarlıklar ve doğusunda ise elçilikler vardı. 18. yüzyılda yavaş yavaş Avrupa etkisi artmıştır. 18. yüzyıl sonunda, İstiklal Caddesi'nde, yapıların tamamı taş veya tuğla ya da alt katları taş ve üstleri ahşaptır. 18. yüzyılın sonunda İstanbul'a gelen Dallaway, Beyoğlu'nu Galata'nın yazlığı olarak tanımlıyor, yolların düzensiz olduğunu belirtiyor ve bu bölgede Fransız, İngiliz, Hollanda, Venedik, Rusya, İsveç, İspanya, Prusya ve Napolili diplomatların kışlık malikanelerinin bulunduğunu yazmıştır. Beyoğlu, genel olarak 19. yüzyılda gelişmiştir. Bu gelişmenin nedeni, bu döneme Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlerde görülmemiş boyutlarda büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nun dünya kapitalist sistemi ile bütünleşmesi sonucu, Beyoğlu uluslararası bir ticaret merkezi olmuştur. 19. yüzyılın başında, Beyoğlu, bahçeli evleriyle hala bir banliyö görünümünde idi. Bu yüzyılın ilk yarısında, Beyoğlu ve çevresi henüz tam olarak kentleşmemişti. İkinci yarısında ise Galatasaray ile Taksim arası gelişmiştir. Yüzyılın sonunda, burada, Paris'in en ünlü sahne oyunlarını aynı zamanda gösteren üç tiyatro vardı. Bu tarihte, modern toplumun gereksinim duyduğu tramvay, gaz, su gibi altyapı hizmetleri sağlanmıştı. Bu kuruluşların işletme ayrıcalıkları çok uzun süreli sözleşmelerle yabancılara ya da azınlık mensuplarına verilmişti. Bu dönemdeki hızlı yapılaşma, Batı'daki örneklerden etkilenmekle birlikte Osmanlı etkisinde de kalmıştır.

20. yüzyılda Beyoğlu'nda Galatasaray ile Taksim arası önem kazandı. Bu alanda hala bahçeli konakların bulunması ve bunların apartmana dönüşmesi olanağı, buranın gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca 1913'te ilk elektrikli tramvayın Beyoğlu'nu Şişli'ye bağlaması Galatasaray-Taksim arasını, Tünel-Galatasaray arasına göre daha merkezi bir duruma getirmiş, Beyoğlu'nun en kolay ulaşılabilir ve gözde yeri yapmıştır. Bu dönemde Beyoğlu'nun çevresindeki semtlerde çağdaş binalar yapılmış ve yeni semtler gelişmiştir. 20. Yüzyılın başlarında Beyoğlu'nda da yapılan apartmanların cephelerinde Art Nouveau üslubu uygulanmıştır. Beyoğlu, ilk önceleri bir diplomasi merkezi olarak gelişmiş, fakat daha sonraları yabancı ticaretinin, ekonomik kontrolünün artması ve burada yoğunlaşması sonucu İstanbul'un ticaret merkezi durumuna dönüşmüştür. Ticaretin yanı sıra eğlence, kültür kuruluşlarının da burada yer alması ve konumu, bütün İstanbul'un odak noktası olmasını sağlamıştır.

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.

Beyoğlu İlçesinde çok sayıda tarihi yapı bulunmaktadır, Galata Kulesi, Galatasaray Hamamı, Tophane Kasrı, Tophane Kışlası, Gezi Parkı, Ses Tiyatrosu tarihi yapılara örnek gösterilebilir.

8.3.ÇEVRESEL ÖZELLİKLER				
Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı	Kırsal
	X			
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	x			
Gelişme	Hızlı	Sabit		Yavaş
	X			
Arz/Talep	Arz az	Dengeli		Arz fazla
		X		
Mülk değeri	Artıyor	Sabit		Azalıyor
	X			
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası		6 aydan fazla
	X			
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
	X			
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X

## 9. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), geçen yıla ilişkin üretim yöntemiyle hesaplanan gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYH) sonuçlarına göre, Türkiye ekonomisi 2019'da yüzde 0.9, geçen yılın son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşti. Türkiye ekonomisi 2019 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 6 büyürken, bu büyüme son 7 çeyreğin en hızlı büyümesi olarak gerçekleşti. Böylece Türkiye ekonomisi son çeyrek verilerine göre dünyanın en hızlı büyüyen ikinci ekonomisi oldu.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7.4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4.6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3.7 ve tarım sektörü 3.3 arttı. İnşaat sektörü yüzde 8.6, mesleki idari ve destek hizmeti faaliyetleri ise 1.8 azaldı. Kişi başına GSYH değeri, 2019'da cari fiyatlarla 51 bin 834 lira (9 bin 127 dolar) olarak hesaplandı. Bu değer, 2018'de 45 bin 463 lira (9 bin 632 dolar) olarak belirlenmişti.

Hane halkı nihai tüketim harcamaları 2019'da bir önceki yıl zincirlemiş hacim endeksine göre yüzde 0.7 arttı ve GSYH içindeki payı yüzde 57.4 oldu. Hane halkı nihai tüketim harcamaları, geçen yılın dördüncü çeyreğinde 2018'in aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak yüzde 6.8 yükseldi. Devletin nihai tüketim harcamaları yüzde 2.7 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu yüzde 0.6 azaldı. Geçen yıl, 2018'in zincirlenmiş hacim endeksine göre mal ve hizmet ihracatı yüzde 6.4 yükselirken, ithalat yüzde 3.6 düştü. Mal ve hizmet ihracatı, 2019'un dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise zincirleme hacim endeksi olarak yüzde 4.4, ithalatı da yüzde 29.3 yükseldi. İş gücü ödemeleri 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 19.9, net işletme artışı/karma gelir yüzde 11.5 yükseldi. İş gücü ödemeleri geçen yılın dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19.5, net işletme artışı/karma gelir yüzde 16.7 artış kaydetti. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla gayrisafi katma değer içerisindeki payı 2018'nin aynı çeyreğinde



yüzde 33.8 iken bu oran geçen yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 35.1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise yüzde 48.7'den yüzde 47'ye düştü.

Konjonktürel politik hareketlerin takip edildiği ve jeopolitik risklerin gündemden düşmediği bir yılın daha sonuna yaklaşılrken, ülkeler arası siyasi çatışmaların temelinde yatan ekonomik sisteme hakim olma isteği ve bu paralelde oluşan "ticaret savaşı" gelişmeleri, 2019'da piyasaları ve ekonomik kararları etkileyen temel konu oldu.

Brexit gelişmelerinin de yakından takip edildiği 2019'da, Avrupa ekonomisinde istenen toparlanmanın yakanmaması, İtalya, İspanya ve İngiltere'de siyasi belirsizliklerin oluşması küresel ekonomiye dair yavaşlama kaygılarının artmasını tetikledi.

Gelişmeler çerçevesinde ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) gibi önde gelen merkez bankalarının ekonomiyi desteklemek amacıyla para politikalarında yeniden gevşemeye dönmesi ekonomiye ilişkin risklerin azalmasını sağladı.

Tüm bunlar doğrultusunda 2019 yılı globalleşmenin getirdiği domino etkisi ile tüm ülkelerde olduğu gibi Türkiye ekonomisinde de iç gelişmelerden çok dış gelişmelerin öne çıktığı bir yıl oldu.

Yurt dışındaki riskler ve iç gelişmeler çerçevesinde, ekonomi yönetimi yıl genelinde gerek açıkladığı tedbirlerle gerekse hayata geçirdiği reformlarla ekonomide sert savrulmaların önüne geçti. Böylece 2019, Türkiye'de enflasyonun yüzde 20'lerden tek haneye gerilediği, daralma döneminden tekrar büyümeye geçildiği, ihracatta rekorların kırıldığı ve rekor cari fazlaların görüldüğü bir yıl oldu.

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de ocak ayında yüzde 20,35 düzeyinde gerçekleşen enflasyon, kademeli bir şekilde düşüşe geçerek ekimde yüzde 8,55'e kadar geriledi. Kasımda yüzde 10,56 ile yeniden çift haneye çıkan enflasyonun, yılı Yeni Ekonomi Programı'nın (YEP) hedefi olan yüzde 12'ye yakın bir seviyede tamamlayacağı öngörülüyor.

Büyüme tarafında yıl içinde dengelenme sürecinden dönüşüm sürecine geçildiği görüldü. Bu anlamda geçen yılı yüzde 2,6 büyümeyle tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,3 ve ikinci çeyreğinde yüzde 1,6 daraldı. Üçüncü çeyrekte beklentileri aşarak yüzde 0,9 büyüyen ekonominin, YEP hedefleri doğrultusunda 2019'u yüzde 0,5'lik Gayrisafi Yurt içi Hasıla artışıyla tamamlaması bekleniyor.

Geçen yıl 27,6 milyar dolarla son 9 yılın en düşük seviyesinde gerçekleşen cari açığın, 2019'da kademeli iyileştiği ve artıya geçtiği görüldü. Türkiye, son 12 aylık cari dengede hazıranda yaklaşık 17 yılın ardından ilk kez fazla verdi. "Türkiye'nin yumuşak karnı" olarak nitelendirilen ödemeler dengesinde elde edilen başarının 2020'de de sürdürülmesi yönünde kararlı bir duruş sergileyen ekonomi yönetiminin, cari açığın milli gelir içindeki payı için 2020 hedefi yüzde 1,2 düzeyinde bulunuyor.

Bu yıl ekonomik göstergelerde YEP'te belirtilen hedeflere yakın bir tablonun oluşması dikkati çekerken, bu durum söz konusu programda 2020 için çizilen çerçeveye dair güveni de artırdı.

YEP'te enflasyon hedefleri, 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla yüzde 12, yüzde 8,5, yüzde 6 ve yüzde 4,9 düzeyinde bulunuyor. Programda işsizlik oranının 2019'da yüzde 12,9, 2020'de yüzde 11,8, 2021'de yüzde 10,6 ve 2022'de yüzde 9,8 olması hedefleniyor. Büyüme hedefleri ise 2019 için yüzde 0,5, sonraki 3 yıl için yüzde 5'er olarak yer alıyor.

Bu yıl Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) son 4 toplantıda toplam 1200 baz puanlık faiz indirimi yaparken, politika faizi yıl başında bulunduğu yüzde 24 seviyesinden yüzde 12'ye inmiş oldu.

Sadece faiz indirimleri ile değil, repo ve swap ihaleleri, zorunlu karşılık düzenlemeleri ve sözle yönlendirmeleri ile öne çıkan TCMB'nin, finansal piyasalarda sağladığı istikrar ile ekonomiye çok önemli bir şekilde destek sağladığı görüldü.

Bu kapsamda TCMB'nin 2019'daki seri faiz indirimlerine gelecek yıl ara vereceği ve bekle-gör politikasını benimseyebileceği konuşulsa da, ekonomistler 2020'de politika faizinde 150-300 baz puan daha azaltım bekliyor. Böylece piyasalarda politika faizinin 2020'de yüzde 9,0 ila yüzde 10,5 arasında şekilleneceği öngörülüyor.

TCMB'nin reel sektör, finansal sektör ve profesyonellerle geniş kapsamlı olarak gerçekleştirdiği aralık ayı beklenti anketine bakıldığında ise 2019 sonunda enflasyonun yüzde 11,62 düzeyinde gerçekleşeceği, ekonominin de yüzde 0,4 büyüyeceği öngörülüyor.

Söz konusu ankette 12 ay sonrasına yönelik enflasyonun yüzde 10,07, büyümenin yüzde 3,2 ve politika faizinin yüzde 10,60 düzeyinde gerçekleşeceği öngörülüyor.

Uluslararası kurumların Türkiye ekonomisine yönelik tahminlerine bakıldığında, yıl içinde çeşitli



revizyonların gündeme gelmesi dikkati çekti. Bu açıdan özellikle 2019'de ekonominin sert daralacağını bekleyen uluslararası kurumların yıl sonuna yaklaştıkça bu öngörülerini büyüme yönünde güncelledikleri görülüyor. Bu da ekonomiye yönelik tahminlerde son birkaç yıldır önemli revizyonlarla gündeme gelen kurumların 2020 beklentilerine temkinli yaklaşımı beraberinde getiriyor.

Bu kapsamda, nisan ayında açıkladığı raporda 2019'da Türkiye ekonomisinin yüzde 2,5 daralacağı beklentisine yer veren Uluslararası Para Fonu (IMF), bu beklentisini eylülde yüzde 0,25 büyüme yönünde değiştirdi. Aynı dönemde IMF, Türkiye ekonomisine yönelik 2020 büyüme beklentisi ise yüzde 2,5'ten yüzde 3'e revize etti.

IMF, nisan raporunda belirlediği Türkiye ekonomisine yönelik enflasyon beklentisini Ekimde 2019 için yüzde 17,5'ten yüzde 15,7'ye, 2020 için ise yüzde 14,1'den yüzde 12,6'ya çekti.

Dünya Bankası da 2019'da Türkiye'ye yönelik büyüme tahminini ocak ayında açıkladığı raporda yüzde 1,6 olarak belirlerken, bu rakamı yıl içinde yüzde eksi 1,0'e revize etmişti. Banka ekim ayında ise Türkiye'de milli gelirin 2019'da değişiklik göstermeyeceği, dolayısıyla büyümenin yüzde 0 düzeyinde gerçekleşeceği öngörüsünde bulundu. Dünya Bankası'nın Türkiye ekonomisine yönelik 2020 beklentisi yüzde 3 düzeyinde bulunuyor.

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) ise yılbaşında 2019 için Türkiye ekonomisine yönelik yüzde eksi 1,8 olan daralma beklentisini mayısta yüzde eksi 2,6'ya revize etmiş, eylülde bu rakamı yüzde eksi 0,3 olarak öngörmüştü. Örgüt kasımda, Türkiye ekonomisinin bu yılı yüzde 0,3 büyümeyle kapatacağı beklentisini duyurmuştu. OECD, 2020 için Türkiye ekonomisine yönelik beklentisini ise yüzde 3 düzeyinde belirledi.

Bu göstergelerin yanı sıra 2020 yılının başında Çin'in Wuhan kentinde başlayan corona virüs salgını tüm dünyada büyük bir panik oluşturdu. Türkiye sınırlarını aşip ülkeyi de etkisi altına alan bu salgının ekonomik etkileri de belirginleşmeye başladı. Corona virüsü birçok ülkeyi etkilediği gibi Türkiye için de olumlu ve olumsuz etkileri olacağını söyleyebiliriz.

Corona virüsü salgını sonucunda petrolde meydana gelen ciddi düşüş tüm dünya piyasasını alt üst etti. Enerji fiyatlarında meydana gelen bu düşüş enflasyon açısından olumlu olabilir. Ayrıca Türkiye enerjide dışa bağımlı olduğu için bu durum bizim açımızdan olumlu gözüküyor.

FED'in geçtiğimiz sene faizlerde yaptığı artış Türkiye'yi oldukça olumsuz etkilemişti. Fakat corona virüsü sonrası ABD Merkez Bankası faizlerde indirmeye gitti. Döviz borcu olan bir ülke olarak faizlerdeki bu gelişme bizim açımızdan olumlu etkileri olacağını düşünüyoruz.

Bunun yanı sıra Tüm dünyada hayatı durma noktasına getiren bu kriz sonucu birçok ülkede sokağa çıkma yasağı ilan edilmesi ve birçok ülkede sokağa çıkma yasağı olmasa da evden çalışma modeline dönülmesi ve sanayi üretime ara vermiş durumdadır. Aynı şekilde Ülkemizde de sorunlu olmadıkça sokağa çıkılmaması yönünde yapılan uyarılar doğrultusunda birçok sanayi tesisinde üretime ara verildi. Bankalar ve hizmet sektöründe ise mümkün olduğunca az kişi ile çalışılmaya ve mümkün oldukça evden çalışmaya dönülmüş durumdadır. Ekonomiye olan etkileri ileride ortaya çıkacaktır.

#### Gayrimenkul sektörü

Gayrimenkul piyasasının Sosyo-ekonomik alanlardaki gelişme ve dalgalanmalardan doğrudan etkilendiği bilinmektedir. 2007 yılı sonunda dünyada yaşanan mortgage krizi nedeniyle inşaat ve gayrimenkul piyasasının, uluslararası ve ulusal düzeyde bir durgunluk dönemine girdiği anlaşılmaktadır. Kısmen etkileri azalmış olan küresel ekonomik krize bağlı durgunluk, gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemekte, emlak satışlarının ve fiyatların azda olsa bir düşüş içinde olduğu gözlenmektedir. Ancak 2010 yılı başından itibaren gayrimenkul piyasasında az da olsa bir hareketlilik gözlenmektedir. Faizlerin düşmesi emlak sektörünü cazip duruma getirmiş olup buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında da yukarı doğru bir seyir gözlenmektedir. Geçmişten bugüne bakıldığında krizler başladığında ilk konut sektörünün bundan etkilendiği ve krizden çıkış başladığında ilk çıkışın yine konut sektöründe olduğu görülmektedir. 2017 yılından beli gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk 2018 yılında dövizde yaşanan ani yükseliş ile inşaat maliyetlerinin çok artması ile gayrimenkul sektörü durma noktasına gelmiştir. 2019 yılı genel olarak küresel bazda artan büyüme endişeleri ve alınmaya çalışılan önlemlerle geçen bir yıl oldu. Yaşanan ticaret savaşları, küresel ekonomik dengesizlikleri beraberinde getirdi. Bu durumun varlık fiyatlarında aşağı yönlü beklentileri güçlendirmiştir.

Gelişmiş ülkelerde sağlanan parasal teşviklerin ve uygulanan faiz politikalarının istenilen başarıya



ulaşamadığını gözlemledik. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon politikalarına göre benzer uygulamalar yaparak, ekonomik büyüme stratejileri oluşturmaya çalıştılar.

Ülkemizde ise ekonomik olarak yaşanan dalgalanmaların özellikle son dönemde faiz alanında etkilerinin giderek daha normalleşmektedir.

İnşaat sektörünün, yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla, ülke ekonomimiz için son derece büyük bir öneme sahiptir. Geçtiğimiz 20 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir büyüme gerçekleştirmiştir. 2019 yılına baktığımızda gerçekleşen konut satışı rakamlarının, konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğunu söyleyebiliriz. Son dönemde ise özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler, özellikle ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmış olup, hem tüketici hem de üretici açısından canlılığı artırmaya başlamıştır.

Konut satışlarında yabancıya satışların da önemli bir yere sahiptir. Yabancı satışlarda, 2019 yılında yaklaşık 45.000 adet konut satışı yapıldı. 2020 yılında özellikle hazır konutlar olmak üzere beklentiler bu rakamın çok üzerindedir

## 9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Beyoğlu; İstanbul ilinin en eski yerleşim birimlerinden biri olmakla beraber, hala yoğun nüfus yapısına sahip ilçelerden birisidir. Galata Kulesi, Galatasaray Hamamı, Tophane Kasrı, Tophane Kışlası, Gezi Parkı, Ses Tiyatrosu gibi sanat ve turizm için önemli yapılara sahiptir. Beyoğlu ilçesinde 45 adet mahalle bulunmaktadır.

İstiklal Caddesi ve çevresi geçmişten kalma olumlu ve olumsuz özelliklerini bir arada sürdürmekle beraber Türkiye'nin istisnasız en kozmopolit bölgesi olma özelliğini de taşımaktadır. İstanbul'a gelen yabancı ve yerli ziyaretçilerin olmazsa olmaz ziyaret mekanı olan İstiklal Caddesi sabaha karşı sayılabilecek saatler dışında hemen hemen günün her saatinde her daim kalabalıktır. Dünyaca ünlü markalardan ucuz giysi satan pasajlara kadar cadde bugün alışveriş bakımından çok büyük ölçüde bir giyim mağazaları kompleksi gibidir. Giysi, iç çamaşır, aksesuar, bijuteri, kundura-çanta dükkanları, cadde üzerindeki alışveriş yerlerinin takriben yarısını oluşturmaktadır. Geri kalanları ise bankalar ile neredeyse her türlü damağa ve bütçeye hitap eden çabuk yemek büfelerinden, küresel lokanta zincirlerine, balık lokantaları, muhallebiciler, tatlıcılar ve börekçiler gibi geleneksel tatlara uzanan lokantalar oluşturur. Gece gezmeleri için ise meyhanelerden türkü evlerine, fasıl mekanlarından, rock barlara kadar uzanan muazzam genişlikteki bir yelpazeye sahiptir. Cadde ayrıca, tiyatro, sinema, kitabeveleri ve sanat galerileri gibi birçok kültür merkezine ev sahipliği yapar.

## 9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın en iyi ve verimli kullanım otel kullanıma uygundur.

## 9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

### Olumlu Faktörler

- Merkezi konumda olması
- Altyapı olanaklarının tam olması
- Ulaşım imkânlarının tam olması
- Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması

### Olumsuz Faktörler

- Eski bina olması
- Otopark olmaması
- Tadilat ihtiyacı olması

## 10. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.



- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
  - Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
  - Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
  - Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
  - Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

### 10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI ( Emsal Satışlar ve/veya Emsal Kiralar)

#### Satılık Emsaller

##### Bina Emsalleri

**EMSAL 1:** Konu mülke yakın konumda, Şehit Muhtar Bey Caddesi üzerinde, 519 ada 11 parsel numaralı, aynı imar şartlarında, 170m2 alanlı arsa üzerinde yer alan bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı katından oluşan, 1040m2 alanlı tarihi yapı için istenen değer: 49.000.000-TL (m2 birim değeri: 47.115-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre tadilatlı olması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta -%30 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 47.115-TL/m<sup>2</sup> x 0,90 x 0,70 = 29.682-TL/ m<sup>2</sup>) **Sahibinden Tel:** 0532 214 88 95

**EMSAL 2:** Konu mülke yakın konumda, Lamartin Caddesi üzerinde, 520 ada 12 parsel numaralı, aynı imar şartlarında, 273m2 alanlı arsa üzerinde yer alan bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı katından oluşan, 1400m2 alanlı tarihi yapı için istenen değer: 70.000.000-TL (m2 birim değeri: 50.000-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre tadilatlı olması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta -%35 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 50.000-TL/m<sup>2</sup> x 0,90 x 0,65 = 29.250-TL/ m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi Tel:** 0532 374 07 91

**EMSAL 3:** Konu mülke yakın konumda, Şehit Muhtar caddesi üzerinde, aynı imar şartlarında, 1600m2 alanlı tadilat ihtiyacı olan bina için istenen değer: 33.500.000-TL (m2 birim değeri: 20.938-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefeyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %40 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 20.938-TL/m<sup>2</sup> x 0,90 x 1,40 = 26.382-TL/ m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi Tel:** 0532 321 09 43

**EMSAL 4:** Konu mülke yakın konumda, Şehit Muhtar caddesi üzerinde, aynı imar şartlarında, 72m2 alanlı arsa üzerinde, 8 katlı 576m2 alanlı tadilatlı otel, genel müdürlük binası için kullanılmaya müsait bina için istenen değer: 20.500.000-TL (m2 birim değeri: 35.590-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre tadilatlı olması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta -%10 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 35.590-TL/m<sup>2</sup> x 0,90 x 0,90 = 28.828-TL/ m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi Tel:** 0532 238 08 27

**EMSAL 5:** Konu mülke yakın konumda, Dolapdere Taksim caddesi üzerinde, Turizm-Hizmet-Ticaret HMax: 21.50m yapılaşma şartlarına sahip, 48m2 alanlı arsa üzerinde, 6 katlı 320m2 alanlı tadilatlı otel binası için kullanılmaya müsait tarihi bina için istenen değer: 14.500.000-TL (m2 birim değeri: 45.313-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre tadilatlı olması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta -%25 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 45.313-TL/m<sup>2</sup> x 0,75 x 0,90 = 30.586-TL/ m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi Tel:** 0532 413 28 71

##### Arsa Emsali

**EMSAL 6:** Konu mülke yakın konumda, Abdülhak Hamit caddesi üzerinde, Turizm lejantına sahip, 223m2 alanlı boş arsa için istenen değer: 47.300.000-TL (m2 birim değeri: 212.108-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefeyeli konumda olması nedeni ile emsalde istenilen fiyatta %15 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 212.108-TL/m<sup>2</sup> x 1,15 x 0,95 = 231.728-TL/ m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi Tel:** 0533 590 55 86

##### Dükkan Emsalleri

**EMSAL 7:** Konu mülke yakın konumda, cadde üzerinde, bodrum katı 35m2, giriş katı 90m2, asma katı 25m2, toplam 150m2 alanlı dükkan için istenen değer: 7.525.000-TL (m2 birim değeri: 68.409-TL/m2) (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 35m2/3 + Zemin Kat: 90m2 + Asma Kat: 25m2/3 = 110m2) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefeyeli konumda olması nedeni ile emsalde istenilen fiyatta %15 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 68.409-TL/m<sup>2</sup> x 1,15 x 0,95 = 74.737-TL/ m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi Tel:** 0532 243 79 37



**EMSAL 8:** Konu mülke yakın konumda, cadde üzerinde, giriş katta tek bölümlü 35m2 alanlı dükkan için istenen değer: 4.100.000-TL (m2 birim değeri: 117.143-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre düşük alanlı olması nedeni ile emsalde istenilen fiyatta -%20 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 117.143-TL/m<sup>2</sup> x 0,80 x 0,95 = 89.029-TL/ m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi Tel:** 0212 361 43 90

**Ofis Emsalleri**

**EMSAL 9:** Konu mülke yakın konumda, cadde üzerinde, 4. katta 1+1 80m2 brüt alanlı, 65m2 olduğu düşünülen ofis için istenen değer: 1.450.000-TL (m2 birim değeri: 22.308-TL/m2) Emsal mülkte %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 22.308-TL/m<sup>2</sup> x 0,95 = 21.193-TL/ m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi Tel:** 0532 796 45 65

**EMSAL 10:** Konu mülke yakın konumda, cadde üzerinde, düşük şerefliyi konumda, 4. katta 3+1 130m2 brüt alanlı, 110m2 olduğu düşünülen ofis için istenen değer: 2.000.000-TL (m2 birim değeri: 18.182-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre düşük alanlı olması nedeni ile emsalde istenilen fiyatta %20 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 18.182-TL/m<sup>2</sup> x 1,20 x 0,95 = 20.727-TL/ m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi Tel:** 0212 268 25 95

**Kiralık emsaller**

**EMSAL 11:** Konu mülke yakın yüksek şerefliyi konumda, İstiklal caddesi üzerinde, bodrum, giriş, 7 normal kattan oluşan banka veya kurumsal nitelikli firmaya uygun yeni 900m2 alanlı bina için aylık 320.000 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 355,556-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi Tel:** 0532 734 09 54

Emsal mülk konu mülke göre yeni olması nedeniyle ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta -%50 düzeltmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 355.556-TL/m<sup>2</sup> x 0,50 x 0,85 = 142,611-TL/ m<sup>2</sup>)

**EMSAL 12:** Konu mülke yakın yüksek şerefliyi konumda, Sıraselviler caddesi üzerinde, bodrum, giriş, 3 normal kattan oluşan 700m2 alanlı tarihi bina için aylık 93.500 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 133,57-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi Tel:** 0552 759 23 67

Emsal mülk konu mülke göre şerefliyi konumda olması nedeniyle ve alanları gerçek alandan %5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta -%10 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 133.57-TL/m<sup>2</sup> x 0,90 x 0,95 = 114,20-TL/ m<sup>2</sup>)

**EMSAL 13:** Konu mülke yakın konumda, cadde üzerinde, bodrum, giriş, 6 normal kattan oluşan 1050m2 alanlı tarihi bina için aylık 100.000 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 95.23-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi Tel:** 0533 931 54 21

Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefliyi konumda olması nedeniyle ve alanları gerçek alandan %5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %20 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 95.23-TL/m<sup>2</sup> x 1,20 x 0,95 = 108,56-TL/ m<sup>2</sup>)

**EMSAL 14:** Konu mülke yakın konumda, sokak üzerinde, 5 katlı 600m2 alanlı bina için aylık 60.000 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 100-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi Tel:** 0542 330 20 51

Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefliyi konumda olması nedeniyle ve alanları gerçek alandan %5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %20 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 100-TL/m<sup>2</sup> x 1,20 x 0,95 = 114-TL/ m<sup>2</sup>)

<b>10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ</b>	Emsal taşınmazların satılık olanları arsa, bina, dükkan ve ofis emsali olarak belirtilmiştir. Arsa emsalleri ve bina emsallerinde yapı değerleri düşülerek ulaşılan arsa emsalleri maliyet yöntemine göre değerlendirilmiştir. Bina, dükkan ve ofis emsalleri Emsal satışların karşılaştırılması yönteminde kira emsalleri kira değerlerinin belirlenmesinde dikkate alınmıştır. Kiralık ve satılık emsallerde. Konumuna, arsa ise imarına, yapı ise niteliğine ve bakım durumuna göre düzeltme yapılarak birim fiyatlara ulaşılmıştır.
---	---

<b>10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI</b>	2003m2 x 18.107-TL/m2= 36.270.000,00-TL
-------------------------------------	---

**10.2. MALİYET YÖNTEMİ**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın



gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirildiğinden dolayı bu yöntem kullanılmıştır.

### 10.2.1.YASAL DURUM DEĞERLEMESİ ( RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

	ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYATI (TL/ m <sup>2</sup> )	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	230.48	140.880,00	32.470.000,00
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	2003	1.650,00	3.305.000,00
BİTMIŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI (%50)			1.650.000,00
YIPRANMA MİKTARI (%35)			- 1.155.000,00
TOPLAM YASAL DEĞER			36.270.000,00
YUVARLAMA			36.270.000,00

### 10.2.2.MEVcut DURUM DEĞERLEMESİ –PİYASA DEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)

	ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYATI (TL/ m <sup>2</sup> )	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	230.48	140.880,00	32.470.000,00
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	2003	1.650,00	3.305.000,00
BİTMIŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI (%50)			1.650.000,00
YIPRANMA MİKTARI (%35)			- 1.155.000,00
TOPLAM YASAL DEĞER			36.270.000,00
YUVARLAMA			36.270.000,00

### 10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

#### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amortetme Süresi = Değer

#### Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.



<b>10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI</b>	250 ay
<b>10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ</b>	Aylık kira bedeli: 145.000,00TL / Yıllık kira bedeli 1.740.000,00 TL
<b>10.3.3. YÖNTEMİN ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI</b>	250 ay x 145.000,00 TL /ay = 36.250.000,00 TL

#### 10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

##### 10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda tespit edilen kiralık emsaller 10.1.1 Emsal araştırması bölümüne eklenmiştir. Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak ortalama birim kira değeri 72 TL/m<sup>2</sup> tamamının kira değeri 145.000-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

KAT KAT KİRA DEĞERLEME			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
Bodrum Kat	231	21,65	6.000,00 TL
Zemin Kat	228	116	26.500,00 TL
1. Kat	271	94,00	25.250,00 TL
2. Kat	271	94,00	25.250,00 TL
3. Kat	271	66,42	18.000,00 TL
4. Kat	271	66,42	18.000,00 TL
5. Kat	271	66,42	18.000,00 TL
Çekme Kat	189	42,32	8.000,00 TL
TOPLAM	2003		145.000,00 TL
Yuvarlama			145.000,00 TL

##### 10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazın yer aldığı bölgede boş arsa ve yeni yapılaşma olmadığından dolayı kat karşılığı oranı bilinmemektedir.

##### 10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

##### 10.4.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede 6306 sayılı (kentsel dönüşüm yasası) kanun kapsamında benzer parsellerdeki eski binalar kat karşılığı yenilediği, imar mevzuatı göz önünde tutularak ticari kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

<b>11. EKSPERİN KANAATI</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Satılabilir	<input type="checkbox"/> Alıcısı az	<input type="checkbox"/> Satışı zor	<input type="checkbox"/> Satılamaz





## **12. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI**

Konu mülkün değerlemesinde emsal satışların karşılaştırılması yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan bu yöntem; benzer mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde mukayesesi yapılmakta ve konu taşınmaz için değer takdir edilir. Diğer yöntemler ile ulaşılan değerler birbirine çok yakın çıkmıştır. Bölgede binalar genelde paçal olarak satışları gerçekleşmesi dikkate alınarak Emsal satışlar yöntemi ile ulaşılan değer nihai değer olarak belirlenmiştir.

## **13. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ**

### **13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır., Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

### **13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi ve 22.c maddesi uyarınca;

22.b) "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."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir."

22.r) (Değişiklik:RG-09/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar



hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Değerleme tarihi itibarıyla, bina vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

### 13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu, bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Emsal satışların karşılaştırılması ve maliyet yöntemi yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 36.270.000,00-TL ve Yazıyla; (Otuzaltımilyonikiyüzyetmişbin- Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 36.270.000,00-TL + KDV(%18) 6.528.600.000,00-TL = 42.798.600,00 TL - TLdir.

Usd kurundan değeri; 4.708.983,03- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1USD: 7,7023

#### Hazırlayan

**Süleyman ÖKSÜM**

Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 407675



#### Kontrol

**Serhat Bozan**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401262

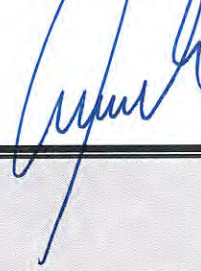


#### Onay

**Faruk BOZAN**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401226



### 14. EKLER

- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI
- MİMARİ PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ