



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BEYOĞLU / İSTANBUL

(1 Adet Asma Katlı Depolu Dükkan ve 3 Adet Büro)

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-ALARKOGYO-7

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	04.11.2016 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	03.11.2016 - 7
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliyaçelebi mahallesi, 12 pafta, 299 ada, 29 numaralı parseldeki 1-2-3-4 bağımsız bölüm (bb) numaralı taşınmazların güncel pazar ve kira değerinin tespitidir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	23.12.2016
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	28.12.2016 / 2016-ALARKOGYO-7
<b>SAHİBİ</b>	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	15.11.2016 tarih, saat 15:58 ve 15:59 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel taksit belgesine göre değerlendirme konusu 1, 2, 3 ve 4 b.b. numaralı taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır. <b>Beyan:</b> Yönetim Planı: Beyoğlu 6. Noterliğinin 16/05/1991 tarih sayı:26211 Sayılı (-0 tarih ve yevmiye) <b>Beyan:</b> Yapılan İnşaat 26 Parsele 0,11m <sup>2</sup> tecavüzlüdür. (12.12.1991 tarih, 6623 yevmiye numarası ile) *Parsel üzerindeki yapı iskânlı olup, cins tashihi yapılmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Bu nedenle ilgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerinde taşınmazların bulunduğu parselin de ait olduğu "21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında; "Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı'nda ve Hmax:21.50 m. irtifada yer aldığı" bilgisi edinilmiştir. Ancak son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; ilgili planın iptaline yönelik İstanbul 10.İdare Mahkemesinin iptal kararı bir üst mahkemeye taşınarak bu karar bozulmuş ve imar planı tekrar geçerli hale gelmiştir. Ancak bölge için herhangi bir yeni plan çalışması yapılmadığı öğrenilmiştir. Ana taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetli olması nedeniyle imar planlarındaki mevcut süreçten olumsuz olarak etkilenmemektedir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 7.435.000.-TL</b> (YEDİMİLYONDÖRTYÜZOTUZBEŞBİNTÜRKLİRASI) <b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 30.000,-TL</b> (OTUZBİNZTÜRKLİRASI) <b>TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ : 360.000,-TL</b> (ÜÇYÜZALTMİŞBİNTÜRKLİRASI)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-13
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	13
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	14
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	14
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	14
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	14
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	14-...-23
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	23-24
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	24
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	24-25
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	26
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>27</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	27-28
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>29</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	29
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	29
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	29
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	29
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	30
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	30
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	30
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	31
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	32
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	32
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	32

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	32
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	32
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	32
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>33</b>
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	33
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	34
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>34-35</b>

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2016 tarihinde 2016-ALARKOGYO-7 rapor no ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

14.12.2016 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkul mahallinde 14.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı** : A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi** : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

**Şirket Unvanı** : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi** : Ortaköy Mah. Muallim Naci Caddesi No:69 Beşiktaş/İSTANBUL

### **1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu değerleme raporu; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliyaçelebi mahallesi, 299 ada, 29 parselde 1 adet "Asma Katlı Depolu Dükkan" ve 3 adet "Büro" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**

### **2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliyaçelebi mahallesinde konumlu gayrimenkulün piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

### **2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması**

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 Hakları**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet haklarıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım 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.

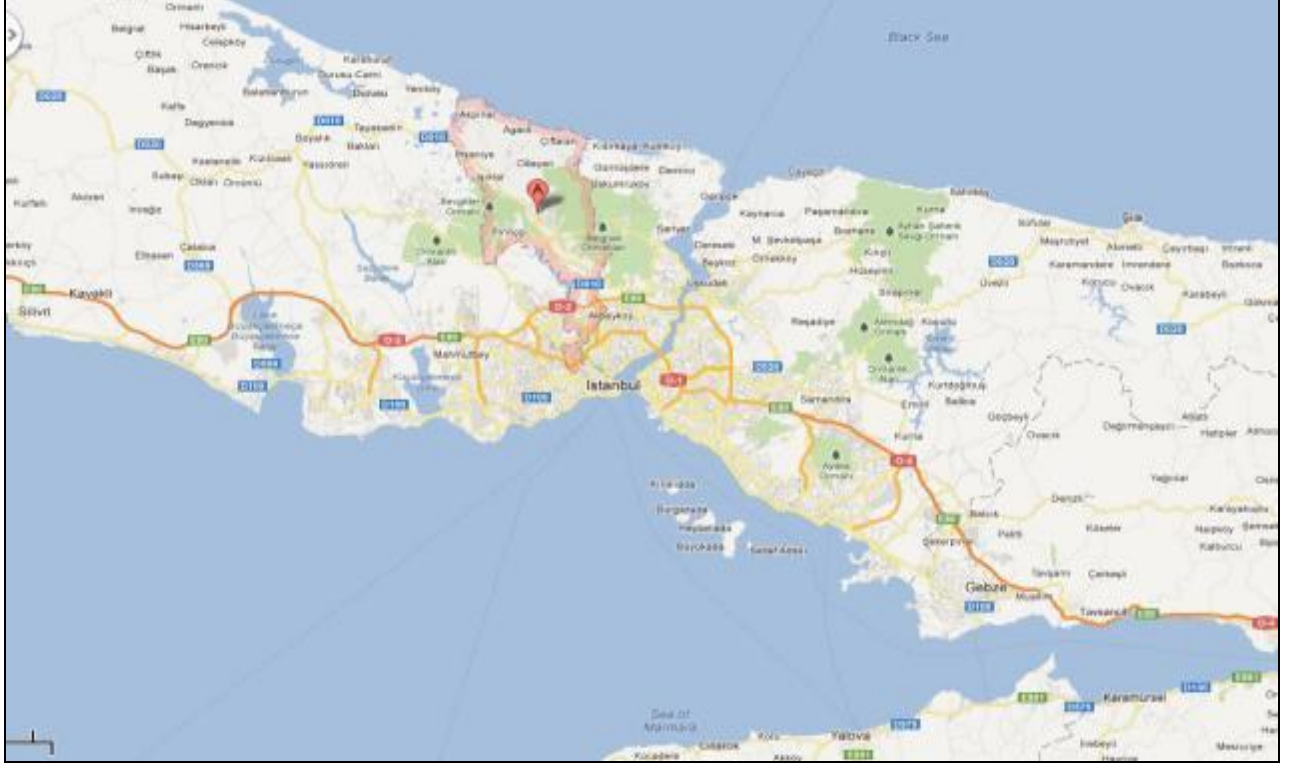
Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

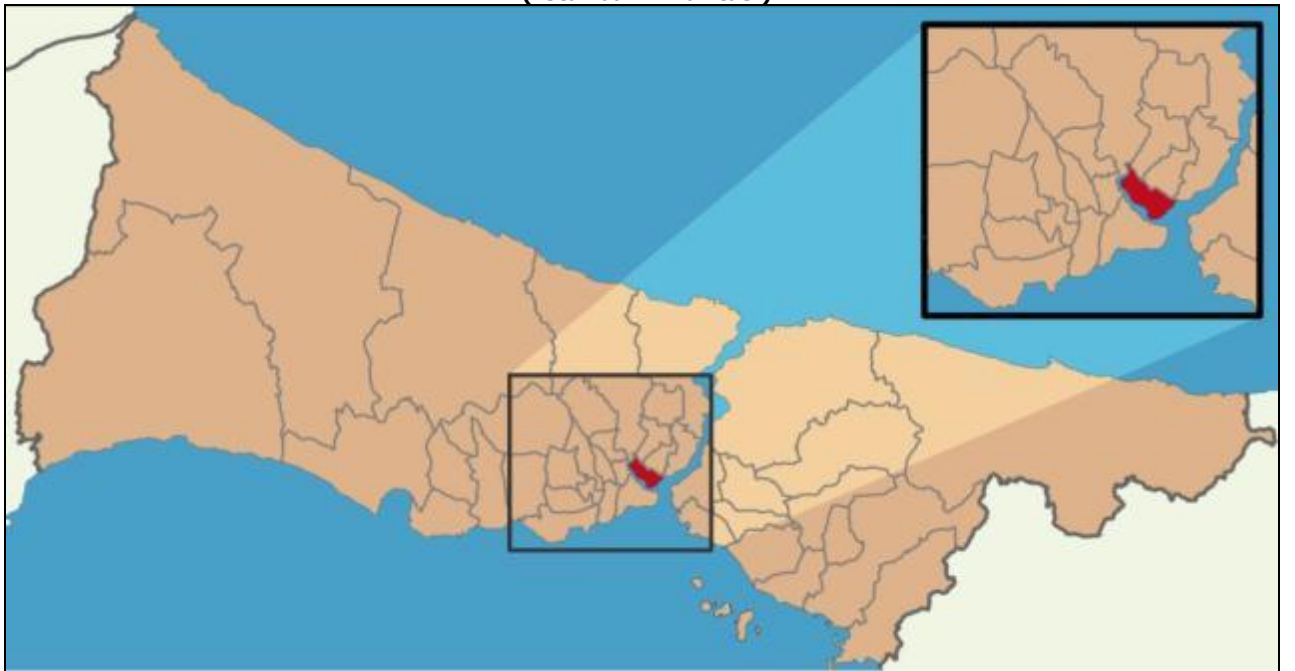
**BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

**3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri**

**İstanbul İli Genel Veriler**



(İstanbul İl Haritası)



(Beyoğlu İlçe Haritası)



İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırma çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kısmetidir. İstanbul, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir. Gelişim sürecinde surlar her defasında daha batıya inşa edilerek şehir 4 defa genişletilmişti. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepe üzerine kurulu İstanbul vardı. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hıristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hıristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

### **Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)**

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadalrı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir penneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra penneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (penneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler ( hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle



İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

## İklim

İstanbul'un il bütününün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkanı yoktur. Coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir. Yerküre üzerinde ekvator'dan başlayıp sırasıyla ikiye kez yinelenen alçak ve yüksek basınç kuşakları içinde, İstanbul ( 41 derece kuzey enlemi, 29 derece doğu boylamındaki konumu ile), subtropikal yüksek basınç kuşağı ile, soğuk - ılık bölgenin alçak basınçlarının yada karasal (nemsiz) alize rüzgarları ile denizse (nemli ve yağışlı) batı rüzgarlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur. İstanbul'da yıl boyunca üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sakin hava tipidir. Doğu ve batı yönlü rüzgarlara bağlı olan hava tipleri ise önemsizdir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı ( en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgarlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Mevsimlere göre dört devre vardır; Soğuk ve sıcak devrelerle biri uzun diğeri kısa süren iki geçiş devresi.

## Bitki Örtüsü

İstanbul metropoliten alanını doğal bitki örtüsü, orman, maki, psödomaki (Karadeniz iklimine uyumuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçlı maki bitki toplulukları) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmekte; Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli" güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir. Kocaeli Yarımadası psödomaki; Kızılçık, fındık, geyik diken, güvem çalısı, muşmula, yabancı erik, böğürtlen, üvez karaçalı, akçaağaç, mürver, sumak, kurtbağrı ve ayı üzümü gibi kışın yapraklarını döken cinslerle akçakesme, kocayemiş, funda, defne, katırtırnağı, katran ardıcı, kermes meşesi, laden, sakız gibi elemanlardan oluşmuştur. Nemi ormanı karakterize eden ağaç türleri, daha çok I. Boğaziçi'nin kuzey-doğusu, Alemdağ'ın kuzeyi ve Polonezköy çevresinde görülen kestane, kayın, adi gürgen ve saplı meşedir. Riva Deresi ve Ağva'daki Gökdere arasındaki bölgede batıda saplı meşe, doğuda Macar meşesi hakim türlerdir. Bitki örtüsünün sadece iklimle değil toprakla da ilişkisi vardır. Tüm kayın birliklerinin bulunduğu alanları kireçsiz kahverengi orman toprakları kaplarken, meşe ve kestane türlerinin alanlarında kahverengi orman toprakları görülmektedir.



## **Kültür**

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehri... Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılarından dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti. 15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.

## **Turizm**

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur. İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

## **Ekonomi**

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor.



İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerın yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

### **Nüfus ve Demografik Yapı**

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 65'i (9.527332) Avrupa Yakası; % 35'i de (5.130.102) Anadolu Yakasında yaşar. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır. İşsizlik sebebi ile bir çok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondü mahalleleri oluşturmuştur.

### **Beyoğlu İlçesi Genel Veriler**

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biri. Beyoğlu ilçesini kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesine İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kağıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km<sup>2</sup>'dir. Köy yerleşimi olmayan ilçe 45 mahalleden oluşmaktadır. Nüfusu 2015 ADNKS sonuçlarına göre 242.250 kişidir. Ancak, gündüz nüfusu, gece nüfusuna oranla çok yüksek olan ilçelerden biridir.

Tarihî yarımadanın ve Haliç'in karşısında gelişen bölge Orta Çağ'dan itibaren, Yunanca'da "karşı yaka", "öte" anlamına gelen "Pera" adıyla anılmaktaydı. Türkler tarafından kullanılan "Beyoğlu" adının, bir beyin oğlunun bölgedeki konağından kaynaklandığı ileri sürülür. Bu konuda öne sürülen iki rivayetten ilki; Osmanlı Padişahı II. Mehmed döneminde, Trabzon İmparatorluğu Prensi Aleksios Komnenos'un İslamiyeti kabul ederek bu bölgeye yerleşmesinden; ikincisi ise Padişah I. Süleyman döneminin Venedik elçisi Andrea Gritti'nin, Rum bir kadınla evlenmesi sonucunda dünyaya gelen oğlu Luigi Gritti'nin Taksim dolaylarında



bir konakta oturmasından dolayı bu Beyoğlu adının kullanılmaya başlanıldığını belirtir 1925 yılında Pera kullanımı resmî yazışmalardan çıkarıldı ve Beyoğlu ismi kullanılmaya başlandı.

Galata'nın ilk çağlara dek uzanan tarihine karşın, Beyoğlu, 16. yüzyılın ilk yarısında, içinde tek tük yapıların yer aldığı, bahçelik bir alandı. 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 çıktı.

Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başladı. İlk önceleri, Fransız ve Venedik elçilikleri ile onların çevresinde yerleşmiş Fransisken misyonerleri yerleşmenin çekirdeğini oluşturuyordu. 17. yüzyılın başlarında Galata'yı gösteren bir gravürde surların dışında çok az bina gözükmemektedir.

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 gelişti. Beyoğlu, artık kapitülasyonların koruması altındaki yabancıların, tüccarların, bankerlerin, armatörlerin ve kozmopolit bir çevreye yerleşmek isteyen zenginlerin Paris modasını taklit ederek yaşadıkları bir yer olmuştur. 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 yabancılar 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'de 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.

Cumhuriyet Dönemi'nde 1950'lere kadar yabancıardan ve onlar için çalışan azınlıklardan boşalan yerlere, yeni yetişen Türk iş adamları ve Beyoğlu yakasını kentin en çağdaş semti bilen aydın Türkler ilgi gösteriyorlardı. Sinema ve tiyatroları, lokanta ve pastaneleri, sanat galerileri ve mağazalarıyla hala kentin en seçkin semti idi. 1950'lerden sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azalttı. Hala bazı lüks mağazaların İstiklal Caddesi'ni terk etmeyişi ve yoğun bir trafik akışı üzerinde oluşu eski kültürel düzeyinde olmasa bile

Beyoğlu'nun canlılığını korumasını sağlamaktadır. Bununla birlikte, pek çok bina boş durmakta ya da atölye olarak kullanılmaktadır. Bu özellikler Beyoğlu'nda yavaş yavaş çöküntü alanının ilerlediğini göstermektedir. Beyoğlu, ilk önceleri bir diploması 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. Ayrıca Beyoğlu Gürcü ressamların oluşturduğu Pirosmani Sanat galerisine de ev sahipliği yapmaktadır.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>SAHİBİ VE HİSSESİ</b>	: ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İSTANBUL-BEYOĞLU
<b>BUCAĞI</b>	: -
<b>MAHALLESİ</b>	: EVLİYAÇELEBİ
<b>SOKAĞI</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	: ŞİMAL KUYTU
<b>PAFTA NO</b>	: 12
<b>ADA NO</b>	: 299
<b>PARSEL NO</b>	: 29
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: KARGİR İŞ HANI
<b>B.B. NİTELİĞİ</b>	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
<b>BLOK NO</b>	: -
<b>KAT/ BB.NO</b>	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
<b>ARSA ALANI</b>	: 158,50 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
<b>YEVMIYE NO</b>	: 349
<b>CİLT NO</b>	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
<b>SAHİFE NO</b>	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 21.01.1997
<b>MÜLKİYET DURUMU</b>	: Kat mülkiyeti <input checked="" type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/>

#### Ek.1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)

Kat No	B.B No	B.B Niteliği	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No
ZEMİN	1	Asma Katlı Depolu Dükkân	140/1000	5	400
1	2	Büro	120/1000	5	401
2	3	Büro	120/1000	5	402
3	4	Büro	120/1000	5	403

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

15.11.2016 tarih, saat 15:58 ve 15:59 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu 1, 2, 3 ve 4 b.b. numaralı taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

**Beyan:** Yönetim Planı: Beyoğlu 6. Noterliğinin 16/05/1991 tarih sayı:26211 Sayılı (-0 tarih ve yevmiye)

**Beyan:** Yapılan İnşaat 26 Parsele 0,11m<sup>2</sup> tecavüzlüdür. (12.12.1991 tarih, 6623 yevmiye numarası ile)

\*(İlgili beyan yönetim planının onay tarihini göstermekte olup ilgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

\*\*Parsel üzerindeki yapı iskânli olup, cins tashihi yapılmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Bu nedenle ilgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Tapu Senetleri
- İmar Paftası Örnekleri
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

### 3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

### 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Kargir İş Hanı" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan 1 adet "Asma Katlı Depolu Dükkân" ve 3 adet "Büro" nitelikli taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

### 3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

## TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibarıyla konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

### Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016

Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 <sup>*)</sup>	2014 <sup>*)</sup>	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,9

<sup>\*)</sup>: Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

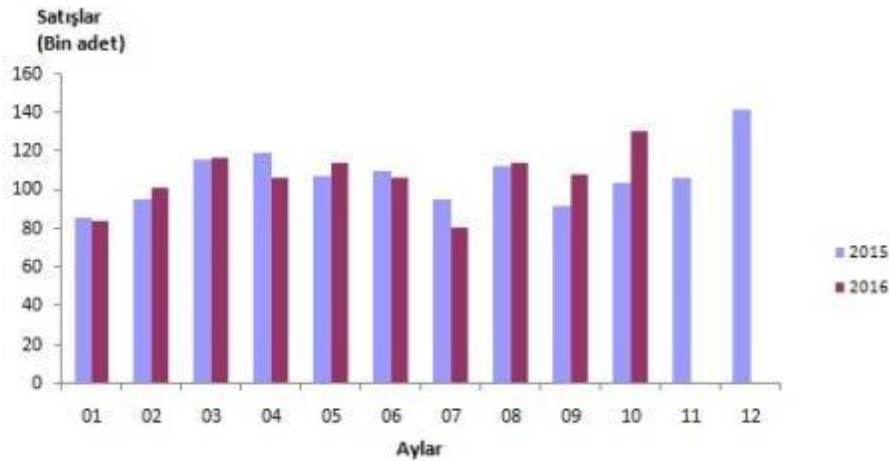
Kaynak: TÜİK

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

### Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130 274 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130 274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21 094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7 889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

### Konut satış sayıları, 2015-2016



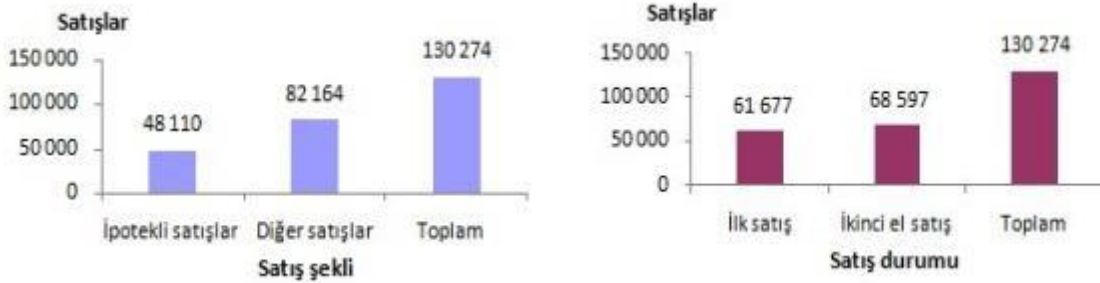
### İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48 110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8 621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

### Diğer satış türleri sonucunda 82 164 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82 164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8 535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara'yı 4 760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

### Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2016



### Konut satışlarında 61 677 konut ilk defa satıldı

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61 677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9 996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6 318 konut satışı ile Ankara ve 3 219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

### İkinci el konut satışlarında 68 597 konut el değiştirdi

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11 098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8 131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4 670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1 566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1 566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.



## Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

### Fırsatlar:

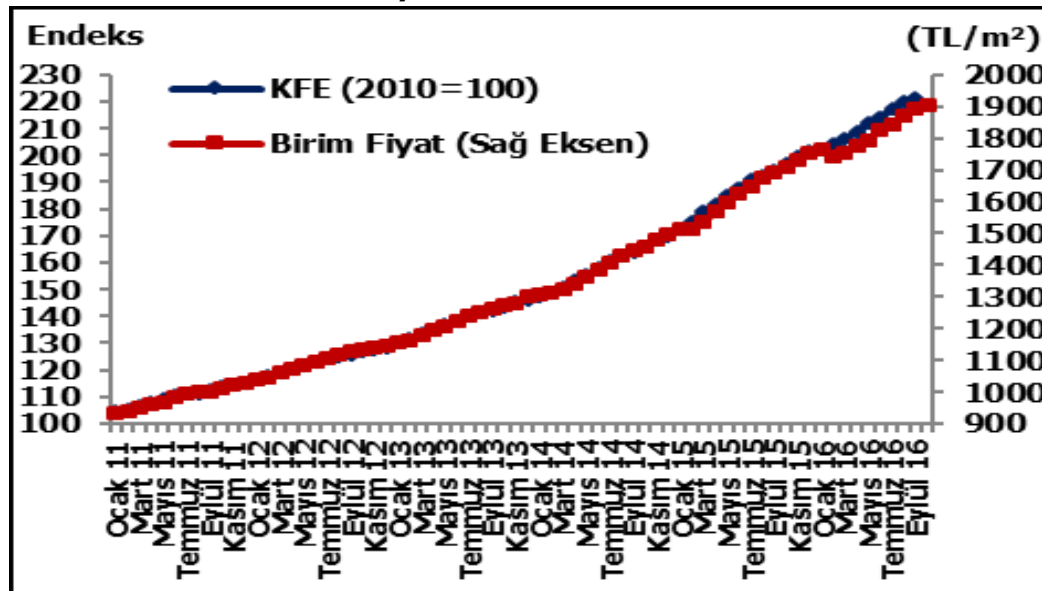
- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,

## KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

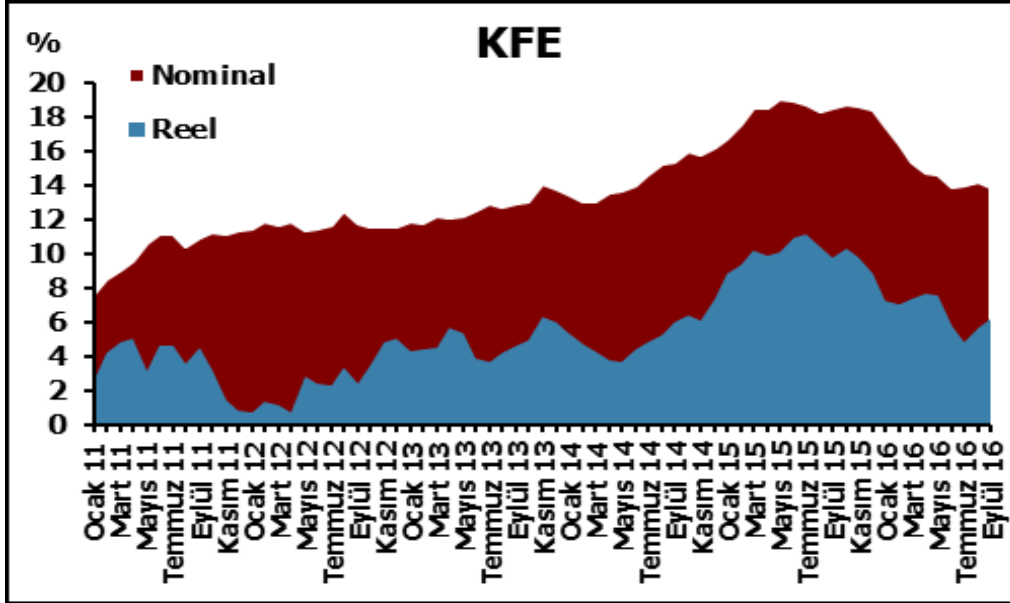
### Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m<sup>2</sup>** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m<sup>2</sup>** olarak gerçekleşmiştir.

### Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



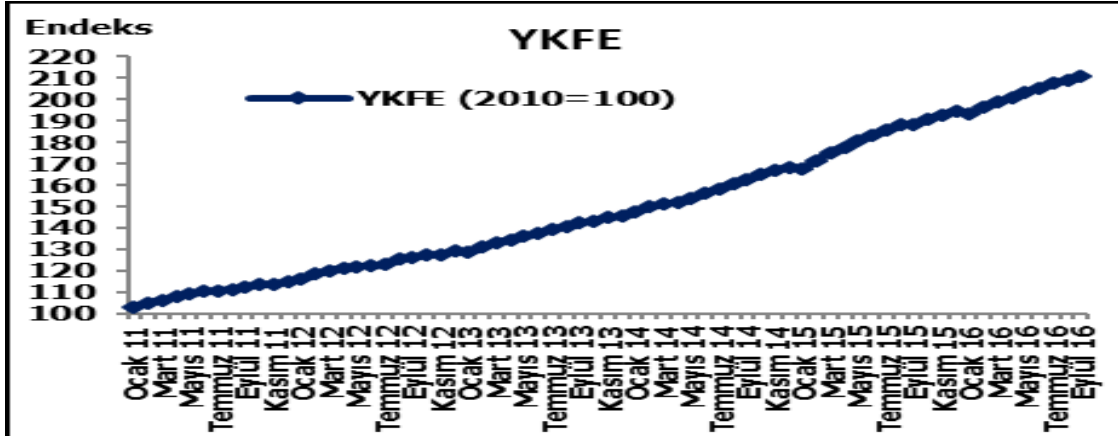
**Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim**



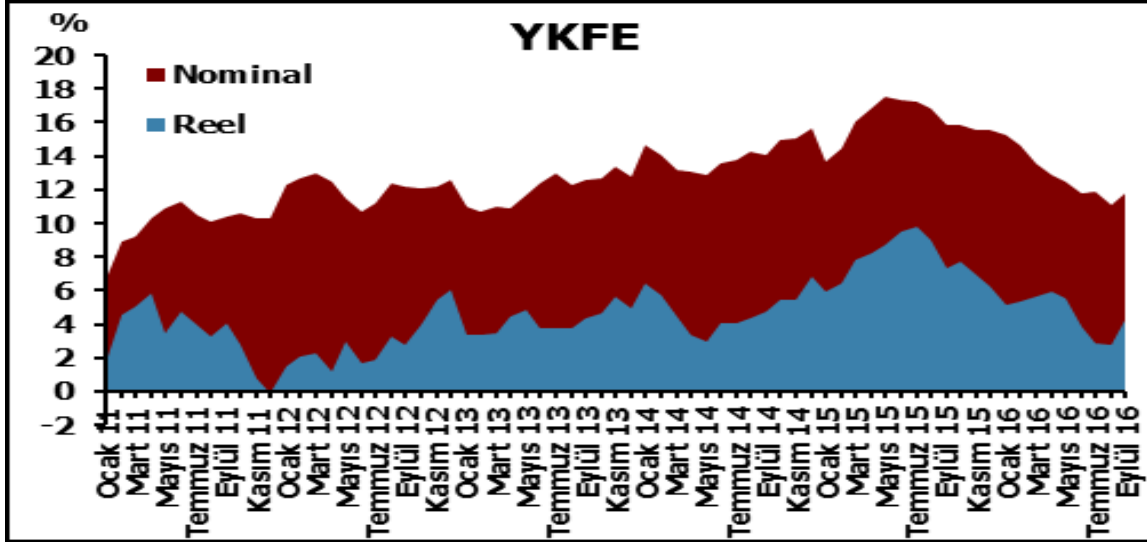
#### Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,83** oranında artarak 210,44 düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır (Grafik I.4).

**Grafik I.3. YKFE Grafik**



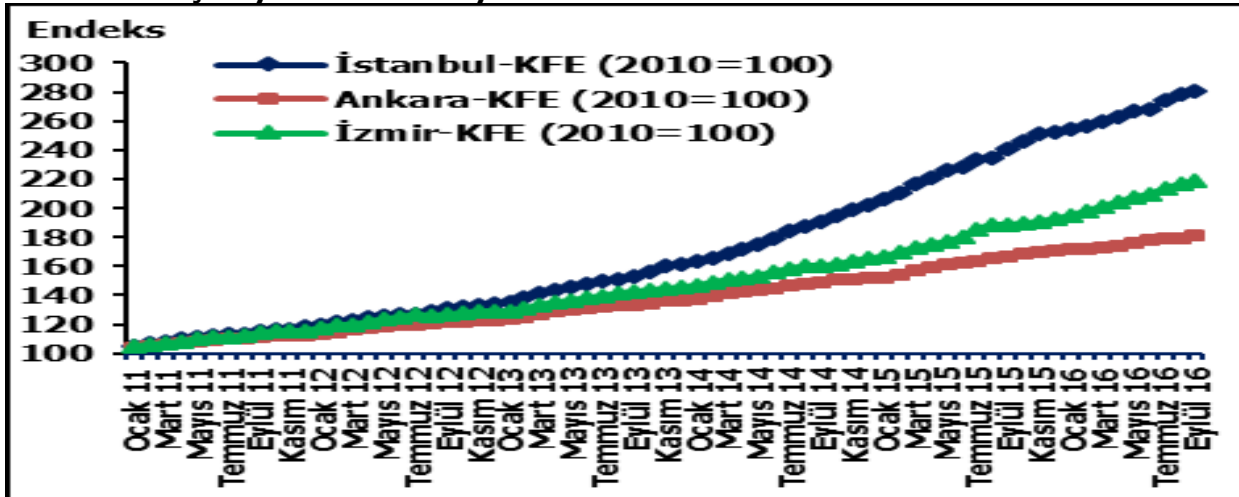
#### I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



#### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

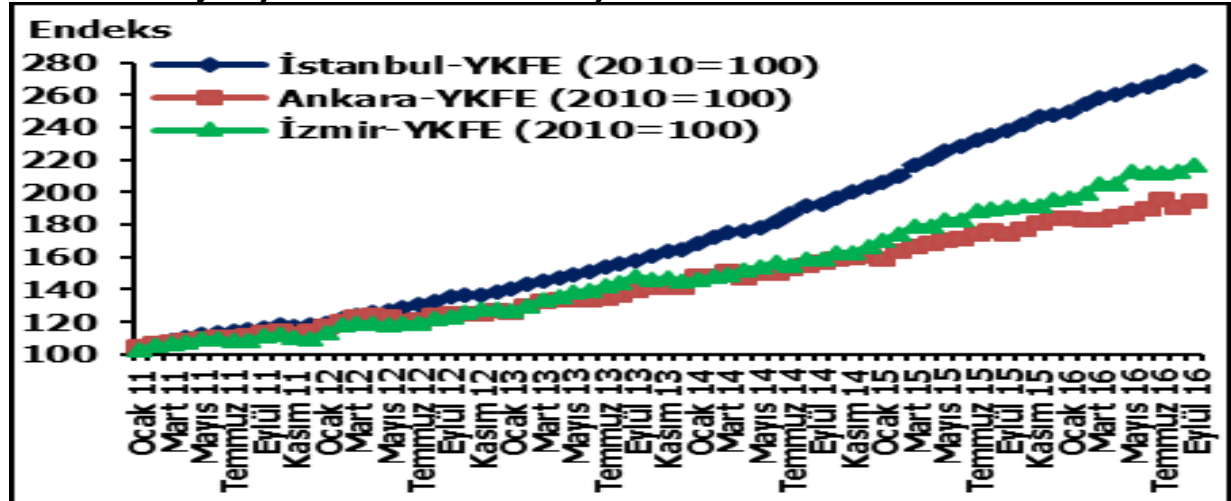
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **16,61**, **8,79** ve **15,58** oranlarında artış göstermiştir.

#### Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



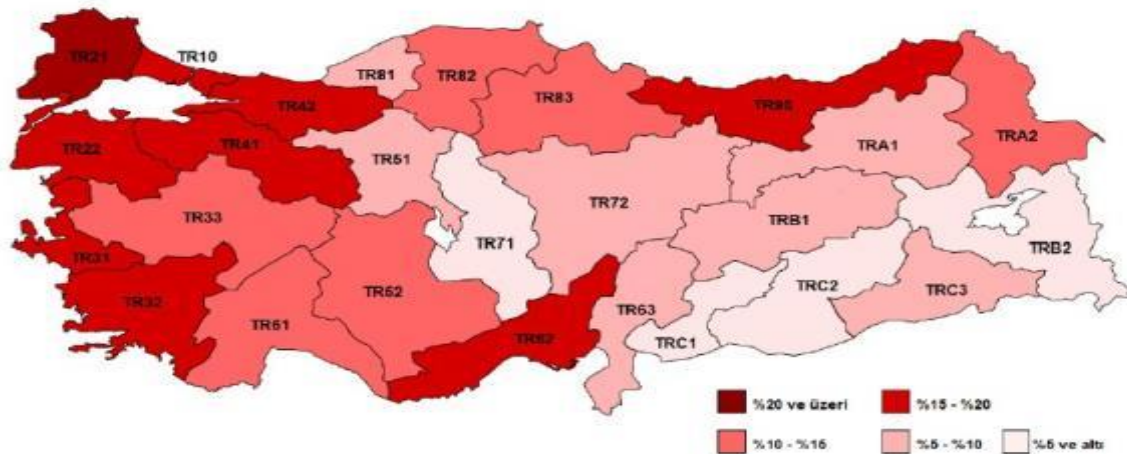
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,49**, **11,11** ve **13,83** oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi**



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey<sup>2</sup> bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

#### KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

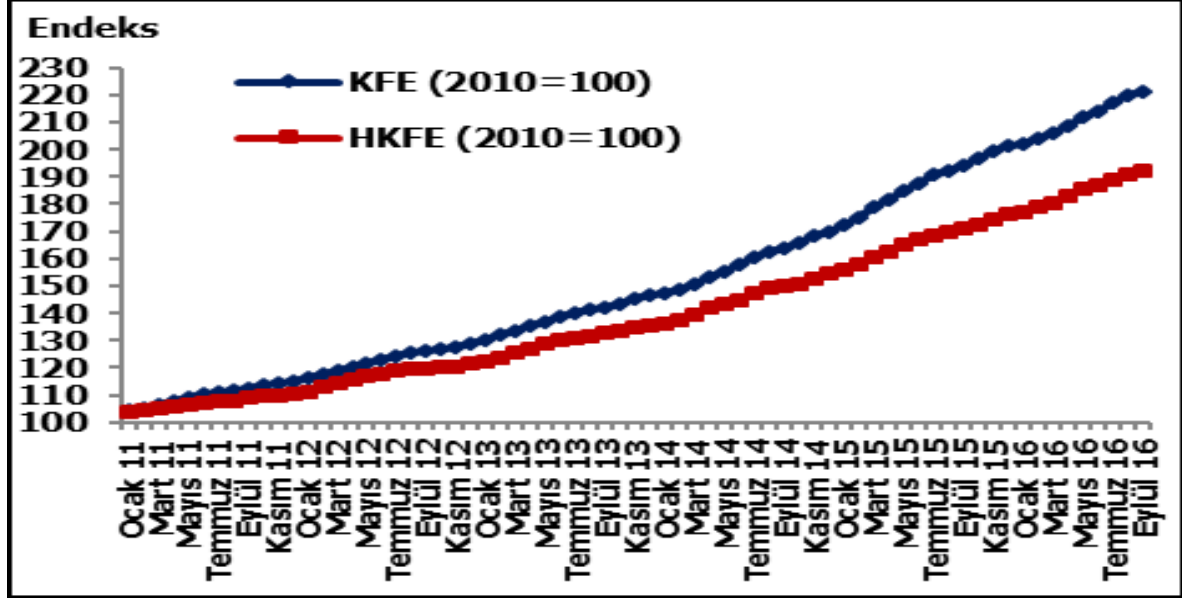


#### HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

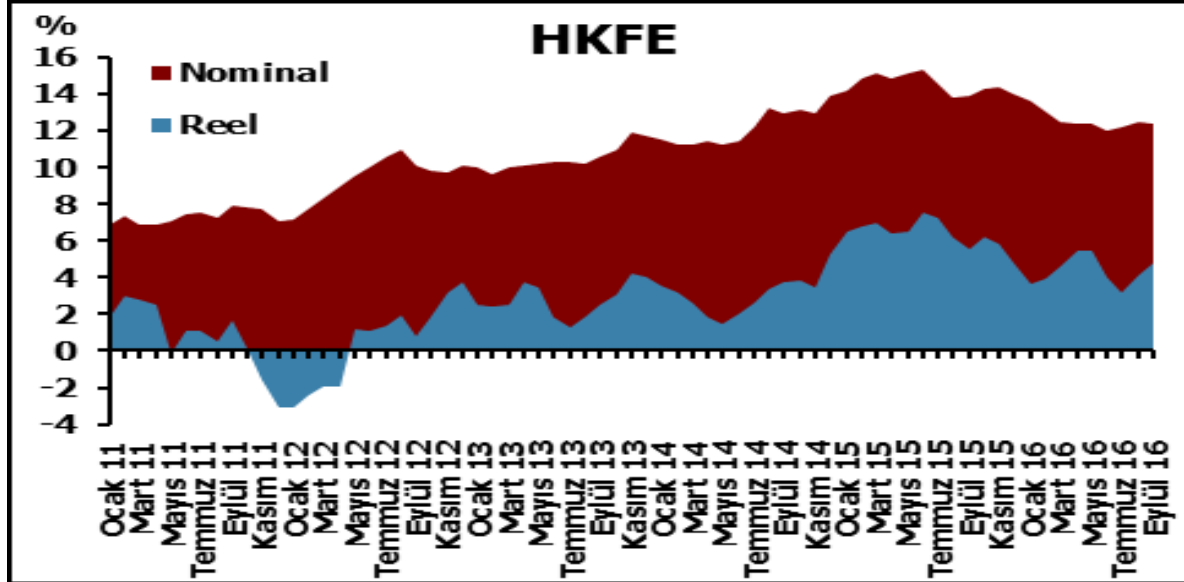
##### Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100),3,4** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,39** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **4,76** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,34** olmuştur.

**Grafik II.1. KFE ve HKFE**



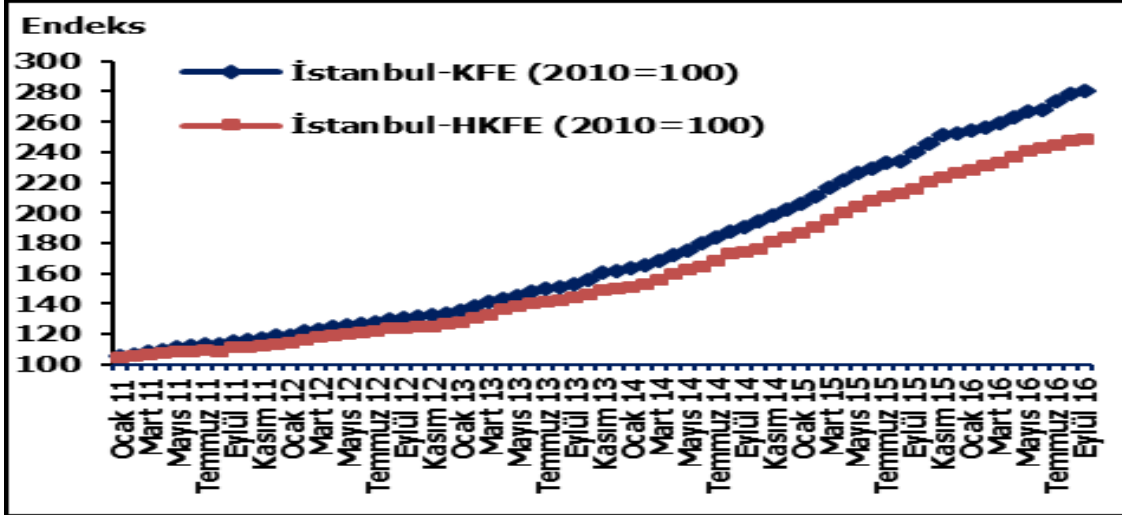
**Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim**



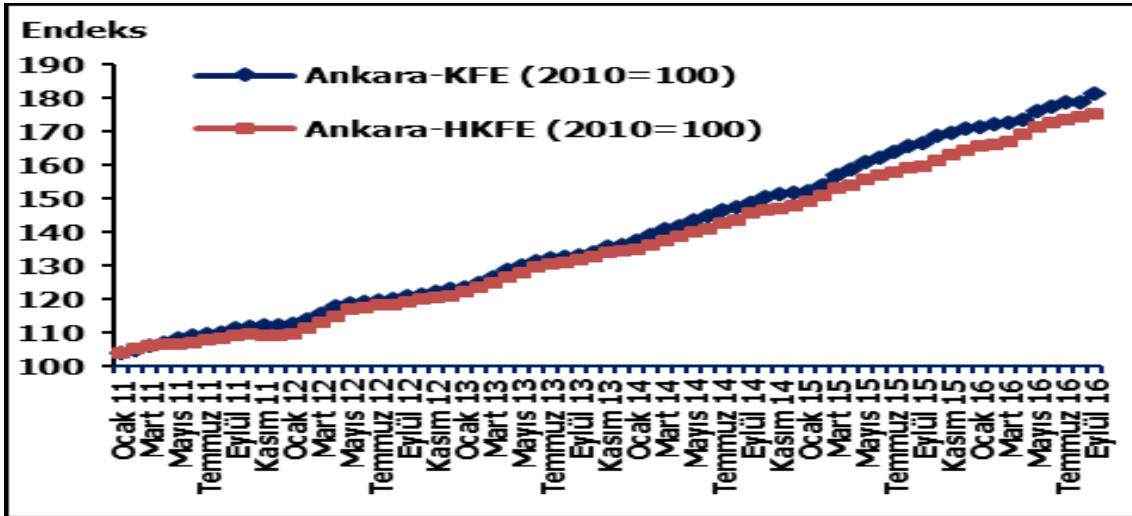
### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,33**, **9,79** ve **17,31** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **1,11**, yüzde **-0,91** ve yüzde **-1,47** olmuştur.

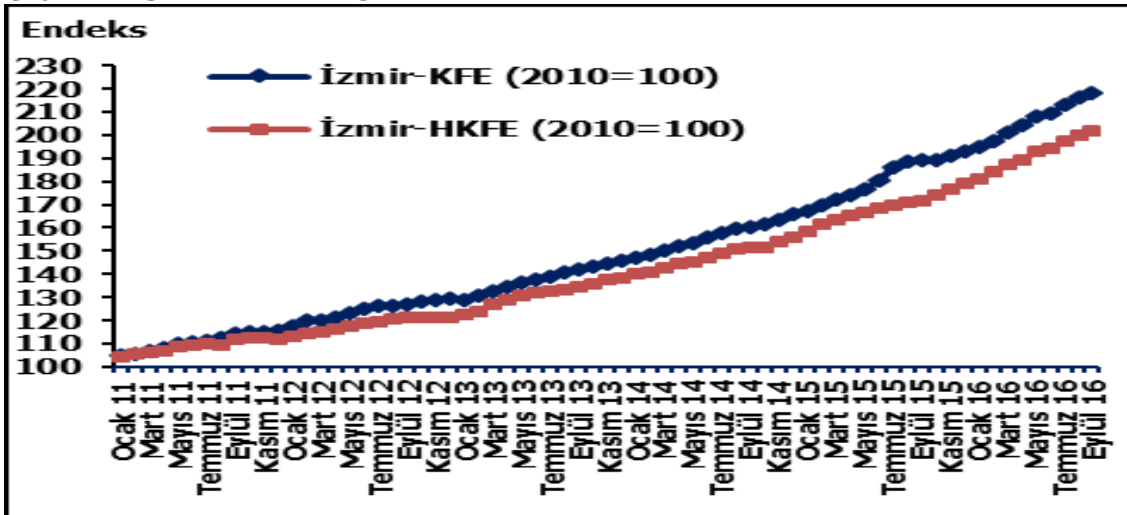
**Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE**



**Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE**



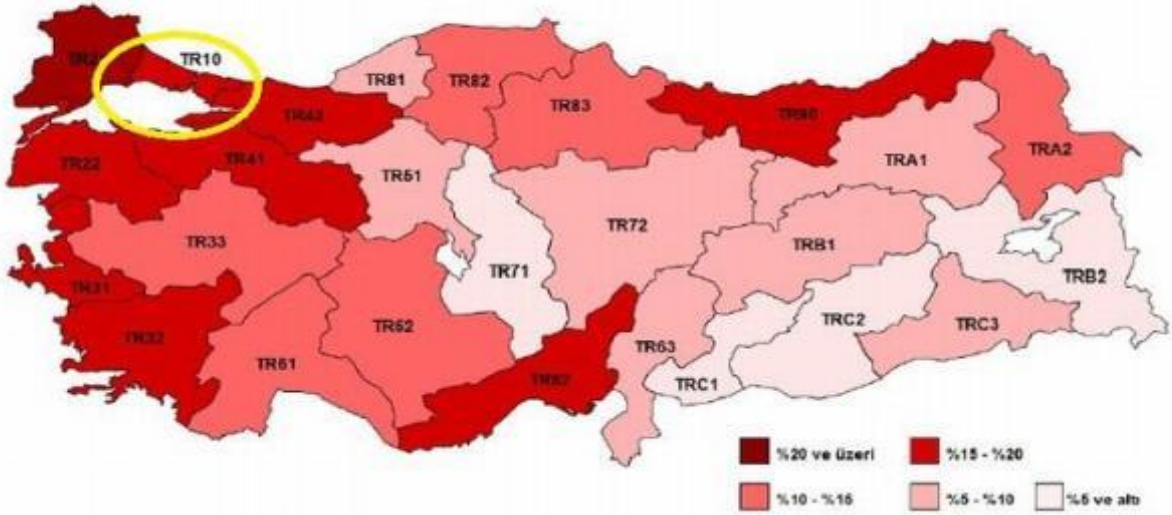
**Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE**



### HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.

### KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



#### Kaynak :

<http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7/KFE-KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7>

### 3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler

#### İmar Durumu

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın bulunduğu parselin de ait olduğu "21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda 'Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı'nda yer almakta olup, Hmax:21.50 m. imar koşulları"na sahiptir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; taşınmazın bulunduğu parseli içeren "21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın İstanbul 10.İdare Mahkemesi kararı ile iptal edildiği, ancak bu kararın bir üst mahkemeye taşınarak bozulduğu, sözkonusu Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının geçerli hale geldiği öğrenilmiştir. Bölge için herhangi bir yeni plan çalışması yapılmadığı öğrenilmiştir

Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetli olması nedeniyle imar planlarındaki mevcut süreçten olumsuz olarak etkilenmemektedir.

### **Mimari Proje**

Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde ve Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircili Müdürlüğü arşivinde ana taşınmazın 31.08.1989 tarihli Mimari Uygulama Projesi incelenmiştir. Proje; 2 bodrum + zemin + asma kat + 7 normal katlı 1 dükkân ve 7 büro olarak onaylanmıştır. Taşınmazlar kat, konum, alan bazında proje ile uyumlu olup, kısmi plan değişiklikleri bulunduğu belirlenmiştir.

### **Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Konu taşınmazların konumlu olduğu yapının tamamı için tanzim edilmiş olan 26.09.1991 tarih ve 91/2995 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi incelenmiş olup, 19.01.1988 tarih ve 66 sayılı Yapı Ruhsatı bilgileri bu belge üzerinden okunmuştur.

### **Cezai Tutanak**

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, değerlendirme konusu taşınmazla ilgili olarak Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında taşınmazın 3194 S. İmar Kanunu Madde: 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezasının olmadığı belirlenmiş olup, görevli memur tarafından da bu husus teyit edilmiştir.

### **Yapı Denetim**

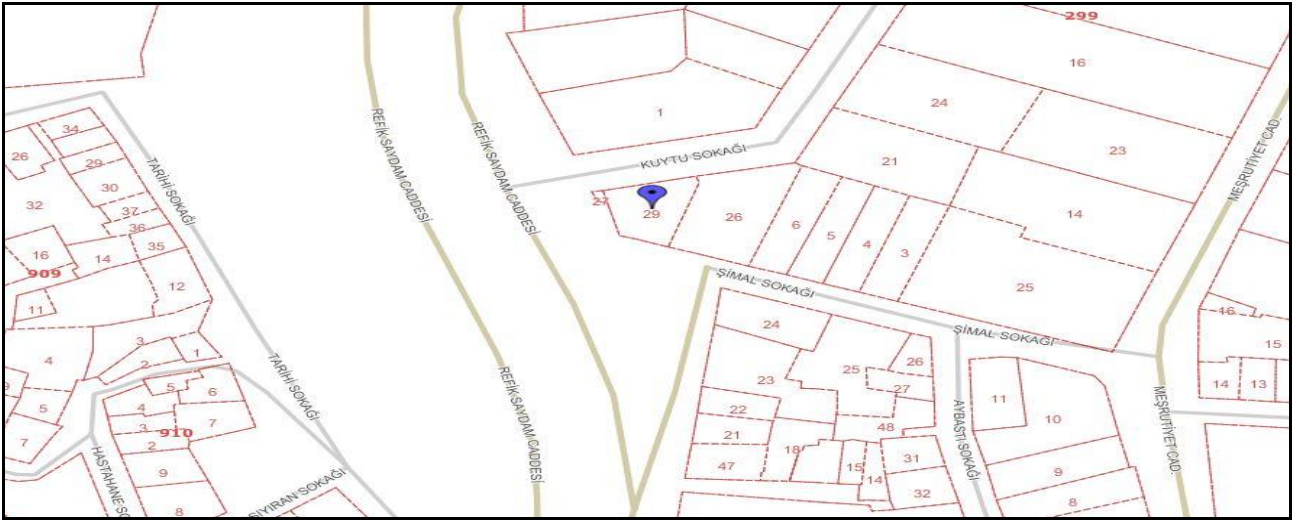
Taşınmazlar 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

## **3-9 Taşınmazın Tanıtılması**

### **3-9-1 Ulaşım Özellikleri**







**Koordinatları: 41.083526 K – 29.021333 D**

Değerlemeye konu taşınmazlar; Evliya Çelebi Mahallesi, Şimal Sokak Alarko DİM İş Merkezi, No:16 posta adresinde yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Tepebaşı Caddesi ile Refik Saydam Caddesi kesişiminden Refik Saydam Caddesi yönünde yaklaşık 185 metre gidildikten sonra sol kolda konumlu konu taşınmazların da içerisinde bulunduğu Alarko DİM İş Merkezine ulaşılır. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır.

Taşınmazların yer aldığı bölge, semt merkezine yakın konumda yaya ve taşıt sirkülasyonunun yoğun olduğu ve genellikle ticari yapılaşmanın mevcut olduğu bir yerleşim bölgesidir. Bölge genel itibarıyla cadde cepheli olan 6-7 katlı tarihi binalardan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; Recep Tayip Erdoğan Stadyumu, Şişhane Metro İstasyonu, Tevfik Sağlam Ortaokulu ve sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, okul, cami, sağlık ocağı, park vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Taşınmazın ana merkezlere mesafesi aşağıdadır;

Beyoğlu Kaymakamlığı	1 km
Beyoğlu Belediyesi	240 m
Beyoğlu Vapur İskelesi	5.0 km
Şişhane Metro İstasyonu	150 m
Galata Köprüsü	1.25 km

### **3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri**

#### **Ana Gayrimenkul**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliya Çelebi mahallesi, 299 ada, 158,50 m<sup>2</sup> alanlı 29 parsel üzerinde kayıtlı "Kargir Apartman" vasıflı taşınmazdır. Taşınmazların bulunduğu yapı; bitişik nizamda, betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, 2 Bodrum + zemin + asma + 7 normal kat olarak projelendirilip, inşa edilmiştir. Binanın kat dağılımı 2. Bodrum katta sığınak, hidrofor odası, su deposu, çekirdek ve kazan dairesi, 1. Bodrum, zemin ve asma katta dükkan hacmi, normal katlarda 1'er adet büro hacimleri olmak üzere binada 1 dükkan ve 7 büro bulunmaktadır.

Binaya Şimal Sokak ve Refik Saydam kesişimi yönünden giriş sağlanmaktadır. Binada asansör, merkezi sistem ve klima ile ısıtma sistemi bulunmaktadır. Binanın dış cephesinin dış cephe boyalı olduğu görülmüştür. Bina giriş kapıları camlı demir doğrama olup, binanın pencereleri ise ahşap doğramadır. Binanın giriş holleri, kat holleri ve merdiven basamakları mermer kaplıdır. Taşınmazların yer aldığı binanın malzeme ve işçilik kalitesi orta derecededir. Ancak, değerlendirme tarihi itibarıyla değerlendirme konusu bağımsız bölümlerde tadilat/renovasyon çalışmaları sürmektedir.

#### **1 Bağımsız Bölüm No.lu Asma Katlı Depolu Dükkan Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün zemin katında yer almakta olan 140/1000 arsa paylı 1 bağımsız bölüm numaralı dükkândır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; bodrum katta, dükkân eki olup, yaklaşık brüt 130 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Bu hacimde zeminler pvc zemin kaplı, duvarları saten boya şeklindedir. Zemin kat, dükkân hacminden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 95m<sup>2</sup> alana sahiptir. Bu hacimde zeminler karo seramik, duvarları saten boya şeklindedir. Asma kat hacmi yaklaşık brüt 75 m<sup>2</sup> alanlı olup, zeminleri pvc zemin kaplı, duvarlar saten boya, tavan alçı siva şeklindedir. Taşınmaz toplam 300 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmazda katlar arası sirkülasyonun sağlandığı merdiven basamakları mermer, merdiven korkulukları alüminyum şeklindedir. Dükkân hacmi girişi zemin kattan güney cepheden sağlanmaktadır.

#### **2 Bağımsız Bölüm No.lu Büro Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün 1. normal katında yer almakta olan 120/1000 arsa paylı 2 bağımsız bölüm numaralı bürodur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; büro, mutfak, wc ve arşiv hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 150 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Bu hacimde zeminler mozaik beton, duvarlar plastik boya, tavan alçı siva şeklindedir. **Taşınmaz deniz manzaralıdır.**

#### **3 Bağımsız Bölüm No.lu Büro Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün 2. normal katında yer almakta olan 120/1000 arsa paylı 3 bağımsız bölüm numaralı bürodur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; büro, mutfak, wc ve arşiv hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 150 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Bu hacimde zeminler mozaik beton, duvarlar plastik boya, tavan alçı siva şeklindedir. **Taşınmaz deniz manzaralıdır.**

#### **4 Bağımsız Bölüm No.lu Büro Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün 1. normal katında yer almakta olan 120/1000 arsa paylı 4 bağımsız bölüm numaralı bürodur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; büro, mutfak, wc ve arşiv hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 150 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Bu hacimde zeminler mozaik, beton duvarlar plastik boya, tavan alçı siva şeklindedir. **Taşınmaz deniz manzaralıdır.**

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

### 4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

#### SATILIK BÜRO EMSALLERİ

##### **EMSAL 1: SERAP SEYREK: 0 (537) 435 36 97**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 5 katlı yapının 2. normal katında konumlu, bireysel kombi ile ısıtılması sağlanan 80 m<sup>2</sup> alanlı büro hacminin 795.000,-TL'ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	80 m <sup>2</sup>	9.937,- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	---------------------------

##### **EMSAL 2: CİHAN GAYRİMENKUL: 053 712 50 31**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 5 katlı yapının 3. normal katında konumlu, bireysel kombi ile ısıtılması sağlanan 80 m<sup>2</sup> alanlı büro hacminin 795.000,-TL'ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	80 m <sup>2</sup>	9.937,- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	---------------------------

##### **EMSAL 3: TOGAY BEY: 0 (532) 278 21 09**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 5 katlı yapının 1. normal katında konumlu, bireysel kombi ile ısıtılması sağlanan 20 m<sup>2</sup> alanlı büro hacminin 190.000,-TL'ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	20 m <sup>2</sup>	9.500,- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	---------------------------

##### **EMSAL 4: EKREM MANKIRCI: 0 (532) 684 00 96**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 5 katlı yapının 5. normal katında konumlu, bireysel kombi ile ısıtılması sağlanan 155 m<sup>2</sup> alanlı büro hacminin 1.500.000,-TL'ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	155 m <sup>2</sup>	9.677,- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------

##### **EMSAL 5: YÜKSEL BEY: 0 (532) 472 71 49**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 5 katlı yapının 1. normal katında konumlu, bireysel kombi ile ısıtılması sağlanan 58 m<sup>2</sup> alanlı büro hacminin 525.000,-TL'ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	58 m <sup>2</sup>	9.052,- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	---------------------------

#### KİRALIK BÜRO EMSALLERİ

##### **EMSAL 6: MERAL HANIM: 0 (535) 328 54 16**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 4 katlı yapının 3. normal katında konumlu, bireysel kombi ile ısıtılması sağlanan 32 m<sup>2</sup> alanlı büro hacminin aylık 1.300,-TL'ye kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	32 m <sup>2</sup>	40.63 TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	-------------------	-----------------------------

##### **EMSAL 7: ŞİVE HANOĞLU: 0 (532) 760 97 77**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 6 katlı yapının 5. normal katında konumlu, bireysel kombi ile ısıtılması sağlanan 250 m<sup>2</sup> alanlı büro hacminin aylık 9.000,-TL'ye kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	250 m <sup>2</sup>	36,- TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

**EMSAL 7: MURAT UYGUR: 0 (533) 740 02 55**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 5 katlı yapının 1. normal katında konumlu, bireysel kombi ile ısıtılması sağlanan 60 m<sup>2</sup> alanlı büro hacminin aylık 2.300,-TL'ye kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	60 m <sup>2</sup>	38.33 TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	-------------------	-----------------------------

**SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ**

**EMSAL 1: REMAX FOREVER (YURDANUR HANIM): 0 (212) 252 84 34**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, zemin kat konumlu, bireysel kombi ile ısıtılması sağlanan 125 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın 2.500.000,-TL'ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	125 m <sup>2</sup>	20.000,- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	----------------------------

**EMSAL 2: FEHİME YILDIZ: 0 (533) 441 88 18**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, zemin kat konumlu, bireysel kombi ile ısıtılması sağlanan 80 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın 1.500.000,-TL'ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	80 m <sup>2</sup>	18.750,- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	----------------------------

**EMSAL 3: ENES YASİN: 0 (212) 622 79 92**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, zemin kat konumlu, bireysel kombi ile ısıtılması sağlanan 35 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın 650.000,-TL'ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	35 m <sup>2</sup>	18.571,- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	----------------------------

**KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ**

**EMSAL 4: ERKAN ÖZTÜRK: 0 (535) 290 22 87**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, zemin kat konumlu, bireysel kombi ile ısıtılması sağlanan 52 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın 5.200,-TL'ye kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	52 m <sup>2</sup>	100,- TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	-------------------	-----------------------------

**EMSAL 5: SEMA ÇORUHLU: 0 (533) 165 84 02**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, zemin kat konumlu, bireysel kombi ile ısıtılması sağlanan 150 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın 16.500,-TL'ye kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	150 m <sup>2</sup>	110,- TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 6: DİDEM KÜÇÜK: 0 (535) 241 53 88**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, zemin kat konumlu, bireysel kombi ile ısıtılması sağlanan 157 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın 15.000,-TL'ye kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	157 m <sup>2</sup>	96,- TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer niteliğe sahip satışa ve kiraya sunulmuş dükkan/depolu dükkan ve büro emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri irdelenmiş, olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan karşılaştırmalar sonucunda şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

## **BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

### **5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler**

#### **Olumlu Etkenler:**

- Merkezi konumlu olmaları,
- Ana ulaşım akslarına ve bağlantı yollarına yakın konumda köşe parsel olması,
- Deniz manzaralı olmaları,
- Kat mülkiyetli olmaları,
- Taşınmazların yer aldığı yapının konumu itibariyle reklamasyon özelliğinin bulunması,

#### **Olumsuz etken:**

- Taşınmazların iç özellikleri itibariyle bakımsız olması ve tadilat işlerinin devam etmesi,
- Bölgede yoğun trafik olması ve bu yoğun trafiğe yanıt verecek otoparkların yetersizliği,
- Ana taşınmazın otoparkının olmaması,

### **5-2 En İyi 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 "İş Yeri ve Ofis" olduğu düşünülmektedir.

### **5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

#### **5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

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.

### **5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülmektedir değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

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 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

#### 5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan ve ofis emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. 1 b.b. numaralı taşınmazın bodrum ve asma katları zemin kata indirgenmiş alanından birim değer ulaşılmıştır (Bodrum kat alanı ¼, asma kat alanı ise 1/4 olarak alınmış ve zemin kat dükkan yaklaşık 150 m<sup>2</sup> olarak hesaplamalara katılmıştır). Taşınmazların yasal kullanım alanı üzerinden birim satış değeri hesaplanarak KDV hariç toplam satış değeri de;

B.B. No	Nitelik	Kat	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)
1	Asma Katlı Depolu Dükkan	Bodrum+ Zemin+Asma	150	22 500	3 375 000
2	Büro	Birinci	150	11 000	1 650 000
3	Büro	İkinci	150	11 000	1 650 000
4	Büro	Üçüncü	150	11 000	1 650 000
				<b>Toplam</b>	<b>8 325 000</b>

8.325.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

#### 5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazların nitelikleri ve kullanım amaçları göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan, büro ve ofislerin kira bedelleri incelenmiş; 1 b.b. numaralı taşınmazın aylık kira bedelinin 86,-TL/m<sup>2</sup>, normal kat ofislerin aylık kira bedelinin de 38,-TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede konumlu ofis ve büroların kapitalizasyon oranının %6 olarak öngörülmüş ve satış değerleri hesaplanmıştır. 1 b.b. numaralı taşınmazın bodrum ve asma katları zemin kata indirgenmiş alanından birim değer ulaşılmıştır (Bodrum kat alanı ¼, asma kat alanı ise 1/4 olarak alınmış ve zemin kat dükkan yaklaşık 150 m<sup>2</sup> olarak hesaplamalara katılmıştır).

B.B.No	Nitelik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı(%)	Piyasa Değeri (TL)
1	Asma Katlı Depolu Dükkan	150	86	12 900	154 800	6	2 814 545
2	Büro	150	38	5 700	68 400	6	1 243 636
3	Büro	150	38	5 700	68 400	6	1 243 636
4	Büro	150	38	5 700	68 400	6	1 243 636
						<b>Toplam Değer</b>	<b>6 545 455</b>

KDV Hariç toplam satış değeri de 6.545.454,-TL olarak hesap edilmiştir.

### 5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan binalarda konumlu iş yeri ve ofislerin kira bedelleri incelenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalar ve ofis verileri de dikkate alınarak aylık birim kira bedeli 1 b.b. numaralı taşınmaz için (Bodrum kat alanı ¼, asma kat alanı ise 1/4 olarak alınmış ve zemin kat dükkan yaklaşık 150 m<sup>2</sup> olarak hesaplamalara katılmıştır)120,- TL/m<sup>2</sup>; 2,3 ve 4 b.b. numaralı taşınmazlar için de 50,-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş ve dört adet taşınmazın;

B.B.No	Nitelik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Değeri (TL)
1	Asma Katlı Depolu Dükkan	150	86	12 900
2	Büro	150	38	5 700
3	Büro	150	38	5 700
4	Büro	150	38	5 700
				30 000

**KDV Hariç Toplam Kira Değeri;  
30.000,-TL (OTUZBİNTÜRLİRASI)**

**KDV Dahil toplam kira değeri;  
35.400,-TL (OTUZBEŞBİNDÖRTYÜZTÜRLİRASI)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### 5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 4 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

### 5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 4 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

### 5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

### 5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma; üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 4 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

### 5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmazlar tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

### 5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.



## BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirleri tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

B.B No	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (TL-KDV Hariç)	Gelir İndirgeme Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (TL-KDV Hariç)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri (TL-KDV Hariç)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri (TL-KDV Dahil)
1	3 375 000	2 814 545	3 094 773	3 651 832
2	1 650 000	1 243 636	1 446 818	1 707 245
3	1 650 000	1 243 636	1 446 818	1 707 245
4	1 650 000	1 243 636	1 446 818	1 707 245
<b>Toplam</b>	<b>8 325 000</b>	<b>6 545 455</b>	<b>7 435 227</b>	<b>8 773 568</b>

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	<b>8.325.000,-TL</b>
<b>GELİR İNDİRGE ME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	<b>6.545.455,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	<b>7.435.227,-TL ~7.435.000,-TL</b>

### 6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

### 6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup, projesi ile uyumludur. Kat mülkiyetine geçmiş yasal sürecini tamamlamıştır.

### 6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu gayrimenkuller kat mülkiyetli olup, proje ile uyumlu olmaları, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Bina İçinde Dükkan ve Büro" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.



## 6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler şu şekildedir.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-ÖZEL-0175/6	28.12.2015	6.221.000,-TL

### BÖLÜM 7 - SONUÇ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliya Çelebi mahallesi, 299 ada, 29 parselde kayıtlı 4 adet bağımsız bölümün; nitelikleri, kullanım amaçları, konumları, yaşları, fiziki ve mimari özellikleri, alanları, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

#### **Toplam KDV Hariç Piyasa Değerinin;**

**7.435.000,-TL (YEDİMİLYONDÖRTYÜZOTUZBEŞBİNTÜRKLİRASI)**

#### **Toplam KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**8.773.300,-TL (SEKİZMİLYONYEDİYÜZYETMİŞÜÇBİNÜÇYÜZTÜRKLİRASI)**

#### **KDV Hariç Toplam Kira Değeri;**

**30.000,-TL (OTUZBİNTÜRKLİRASI)**

#### **KDV Dahil toplam kira değeri;**

**35.400,-TL (OTUZBEŞBİNDÖRTYÜZTÜRKLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

**Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri: 562.500,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Bağımsız Bölüm No.	Toplam Brüt Alan (m2)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Sigorta Esas Değeri (TL)
1	300	750,00	225.000
2	150	750,00	112.500
3	150	750,00	112.500
4	150	750,00	112.500
		<b>Toplam</b>	<b>562.500</b>

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 3,5135-TL, 1 EURO: 3,6711-TL, Satış; 1 USD: 3,5198-TL 1 EURO: 3,6777-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.



İşbu **2016-ALARKOĞYO-7** no.lu rapor, **ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2016  
(Ekspertiz tarihi: 14.12.2016)

Saygılarımızla.

### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
