



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Bina

Değerleme

Beyoğlu / İstanbul

Raporu

2020A573 / 29.12.2020

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Karaköy’de konumlu olan **“1 Adet Bina”**nın pazar değerine ve pazar kirasına yönelik **2020A573** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 236,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 1.730,50 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri ve pazar kirasına aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASISI | | |
|---|---------------|---|
| Değer Tarihi | 29.12.2020 | |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 15.480.000 TL | Onbeşmilyondörtüyüzseksenbin-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 18.266.400 TL | Onsekizmilyonikiyüzaltmışaltıbindörtüyüz-TL |
| Pazar Kirası (KDV Hariç) | 71.000 TL | Yetmişbirbin-TL |
| Pazar Kirası (KDV Dahil) | 76.680 TL | Yetmişaltıbinaltıyüzseksen-TL |

Pazar değerinin ve pazar kirasının tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin ve pazar kirasının takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.11.2020 tarih, 223-1 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Bora Can KARA

Ece ÇALIŞKAN VURAL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405347

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

| | |
|--|----|
| Yönetici Özeti..... | 4 |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri..... | 7 |
| Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri | 13 |
| Gayrimenkulün Konum Analizi..... | 18 |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri | 21 |
| SWOT Analizi..... | 25 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi | 27 |
| Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme | 38 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç..... | 40 |

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

| DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER | | |
|--|---|--------------------------------------|
| RAPOR TÜRÜ | Standart | |
| MÜLKİYET DURUMU | Tam mülkiyet | |
| DEĞERLEMENİN AMACI | GYO portföyünde bulunan gayrimenkul olması nedeni ile | |
| ÖZEL VARSAYIMLAR | Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır. | |
| KISITLAMALAR | Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. | |
| MÜŞTERİ TALEBİ | Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından belirtilen herhangi bir özel talep bulunmamaktadır. | |
| ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER | | |
| ADRES | Kemankeş Mahallesi Necati Bey Caddesi No:66 Beyoğlu /İstanbul | |
| TAPU KAYDI | İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, Necatibey ve Baş Cerrah Mevkii, 84 ada 2 no.lu parsel | |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ | 236,50 m ² | |
| İMAR DURUMU | Lejant: Turizm+ Hizmet + Ticaret Alanı H _{maks} : 21,50 m | |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM | Turizm+ Hizmet + Ticaret | |
| YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER | | |
| ANA TAŞINMAZ | Bağımsız bölüm sayısı: - | Yapım yılı: 1953 |
| | Yol kotu üstü kat sayısı: 7 | Yol kotu altı kat sayısı: 1 |
| | Otopark Kapasitesi: - | Asansör Kapasitesi: 1 şahıs asansörü |
| MEVCUT FONKSİYONLAR | Ofis+ Dükkan | |
| İNŞAAT ALANI | Toplam İnşaat Alanı | 1.730,50 m ² |
| | Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı | 1.493,50 m ² |
| | Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı | 1.493,50 m ² |

| FİNANSAL GÖSTERGELER | |
|------------------------------|-----------------------------|
| KAPİTALİZASYON ORANI | %5,50 |
| GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ | 18,18 Yıl |
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 10.000 TL/m ² |
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 41,00 TL/m ² /ay |
| DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER | |
| KULLANILAN YAKLAŞIM | Gelir Yaklaşımı |
| DEĞER TARİHİ | 29.12.2020 |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ) | 15.480.000 TL |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 18.266.400 TL |
| PAZAR KİRASI (KDV HARIÇ) | 71.000 TL |
| PAZAR KİRASI (KDV DAHİL) | 76.680 TL |

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2020 tarihinde, 2020A573 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, Necatibey ve Baş Cerrah Mevkii, 84 ada 2 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2020 tarihli pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; GYO portföyünde bulunan gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (Lisans No: 405347) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Bora Can KARA yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 11.11.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2020 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 223-1 no.lu ve 04.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1433 no.lu ve 04.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, Necatibey ve Baş Cerrah mevkii, 84 ada 2 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2020 tarihli pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

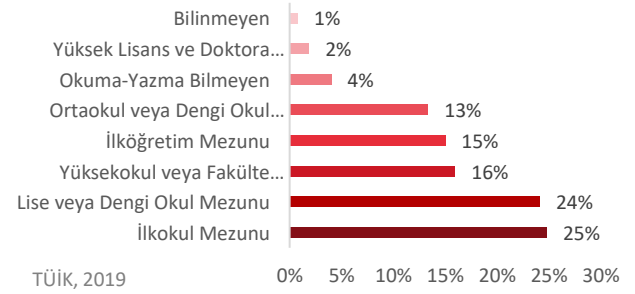
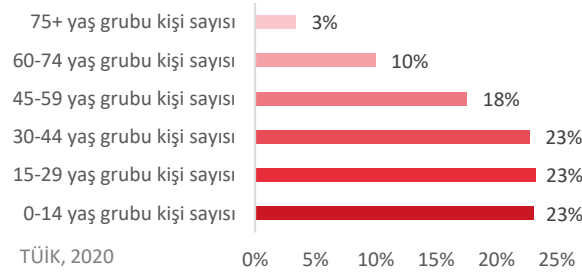
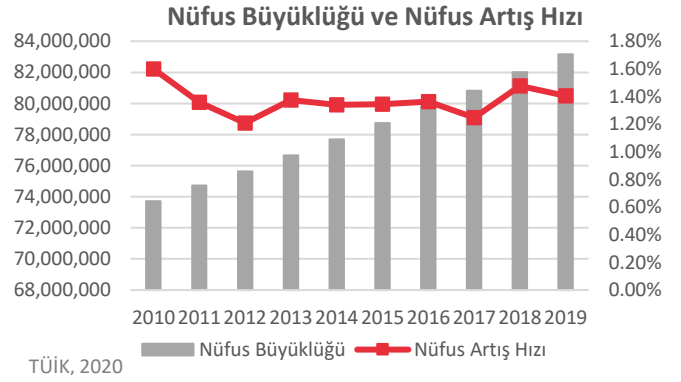
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

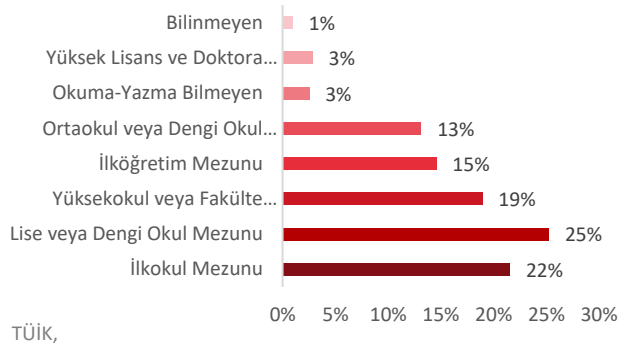
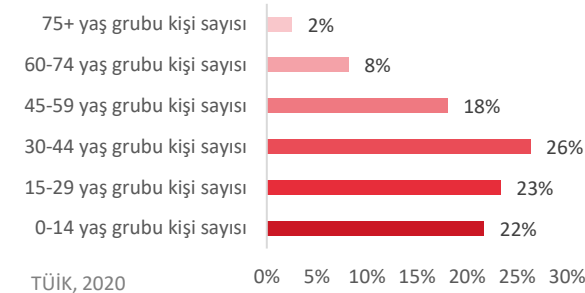
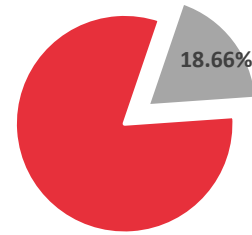
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



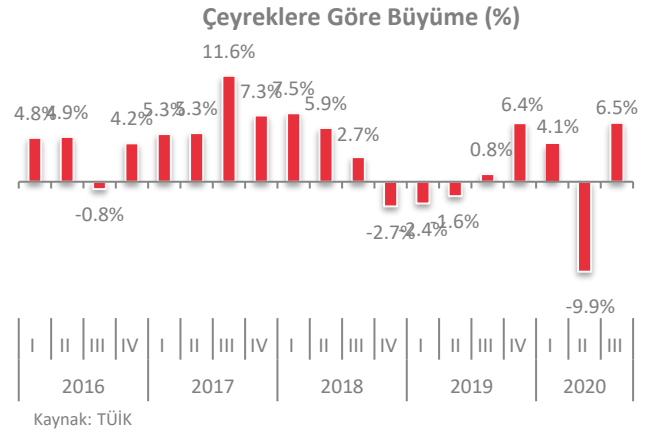
İstanbul

2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

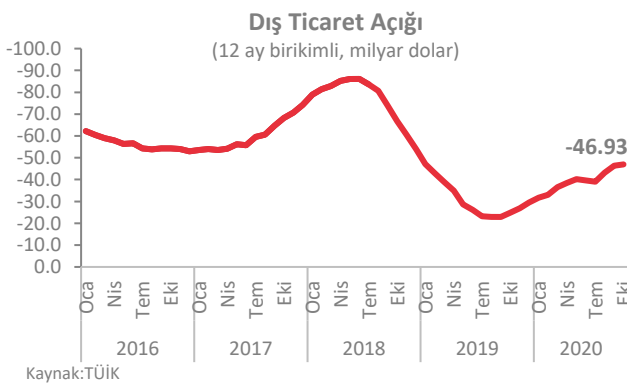


2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.



Kasım ayında hizmet enflasyonundaki ılımlı seyre karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışların bu sonuçlarda etkili olduğu görülmüştür. Giyim ve ayakkabı grubunda artışlar sınırlı kalırken, küresel gelişmeleri de yansıtır şekilde gıdada hızlı artış üçüncü aya taşınmıştır. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları enflasyondaki yükselişi sınırlayabilecek olsa da beklentilerdeki katılık, döviz kurları ve maliyet unsurlarındaki oynaklıktan dolayı orta vadede beklenen kademeli iyileşmenin sınırlı kalabileceği değerlendirilmektedir.



Ekim ayında ihracatta artış hız kazanırken, ithalatta yavaşlama gözlenmiştir. Eylül ayında yeniden artışa geçen ihracat, ekim ayında bir miktar daha güçlenerek yıllık bazda %5,6 artışla 17,3 milyar dolara yükselmiştir. Aynı dönemde ithalat, önceki aylara kıyasla oldukça yavaş bir hızda yıllık bazda %8,4 artarak 19,7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise ekim ayında ihracat bir önceki aya göre %6,9 artarken, ithalat %4,4 gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

| | |
|------------------------------|--|
| İli | İstanbul |
| İlçesi | Beyoğlu |
| Mahallesi | Kemankeş |
| Köyü | - |
| Sokağı | - |
| Mevki | Necatibey ve Baş Cerrah |
| Ada No | 84 |
| Parsel No | 2 |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği | Kargir Tiyatro ve Dükkanlar |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü | 236,50 m ² |
| Malik / Hisse | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi/ Tam |

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

TKGM Web Tapu Hizmetleri'nden 10.11.2020 tarih, saat 15:33 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmadığından gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmadığından, takyidatların taşınmazın değerine etkisinden bahsedilememektedir.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaza ait takyidat kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ana cadde üzeri ve çevresinde genellikle Hmax:12,5-18,5 m arası değişen "Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı" lejantlı parseller bulunmaktadır.

Beyoğlu İmar Müdürlüğünde 11.11.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 21.12.2010

Lejandı: Turizm+ Hizmet + Ticaret Alanı

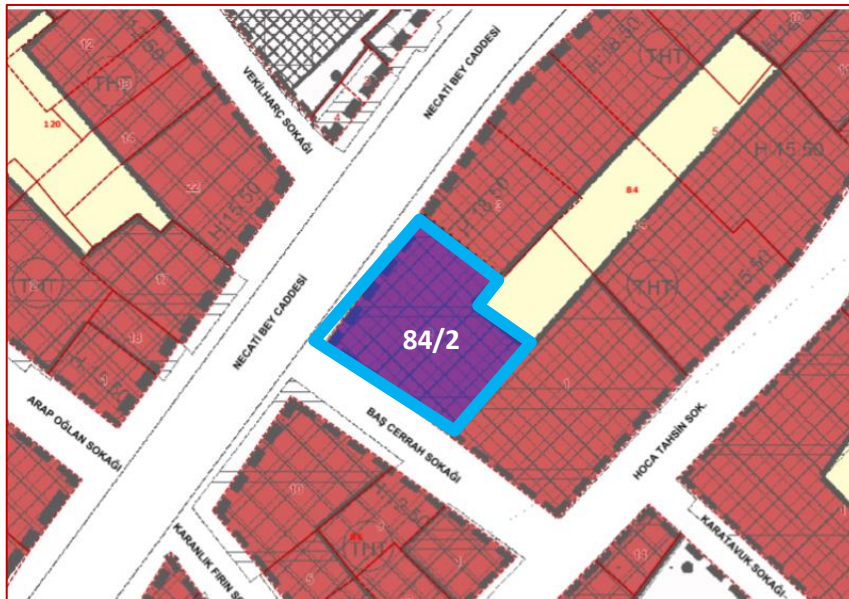
Yapılaşma Şartları;

- H_{maks}: 21,50 m
- İnşaat Nizamı: Bitişik nizam

*** Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu yapının “2. Grup Korunması Gereken Kültür Varlığı” olarak tescil edildiği öğrenilmiştir. Ancak takyidat kayıtlarında taşınmaza ilişkin bir eski eser belirtmesi olmadığı görülmektedir.**

Plan Notları

- Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları; yerel, metropolitan, ulusal ve uluslararası ölçekte tarih ve kültürel dokuya bağlı turizm, ticaret, pazarlama, hizmet alanlarıdır.
- Bu alanlarda perakende ticaret birimleri, mefruşat, tekstil ve konfeksiyon ürünleri, konfeksiyon satış birimleri, çok katlı mağazalar, turizm konaklama tesisleri, turizme yönelik perakende ticaret alanları, ve bu birimlere hizmet eden konaklama tesisleri, motel, butik otel, oteller, kongre merkezleri, tiyatro, sinema, iş hanları, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, geleneksel ve yöresel mutfak kültürünü yansıtan lokanta, kafeterya, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, müzik çeşitleri eğitimi dinletisi yapılacak kültürel birimler, bölgenin karakterine uygun kültür öğelerinin korunması, yaşatılması, eğitimi, araştırılması gibi konularda çalışmalar yapacak dernek, vakıf, sivil toplum örgütleri, dersaneler, cam boyama, porselen ve seramik sanatı, el yapımı oyuncak, nakış, kumaş boyama, sedef kakma, geleneksel müzik aletleri, soğuk bakır el işçiliği, oltu taşı, lüle taşı vb. her türlü değerli doğal taş işlerine, hat, ebru, tezhip, minyatür, kitap ciltleme ve onarımı, çerçeve ve resim, heykel, ahşap el kirletici olmayan, geleneksel el sanatları üretimi ve perakende pazarlaması, onarımı, sergileme ve eğitimi birimleri, antikacı, mezat salonları ve nitelikli konut işlevi yer alabilir.
- Planda belirlenen turizm, hizmet, ticaret alanları içinde yer alan bölgelerde ilgili K.V.K. Bölge Kurulu kararı alınmak koşulu ile verilmiş yapılaşma şartları değiştirilmeksizin İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü ve önerileri alınmak şartı ile özel (eğitim, sağlık, kültür, asansör, otopark vb.) donatı alanı yapılabilir.
- Bu alanda yer alacak turizm tesislerinde “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

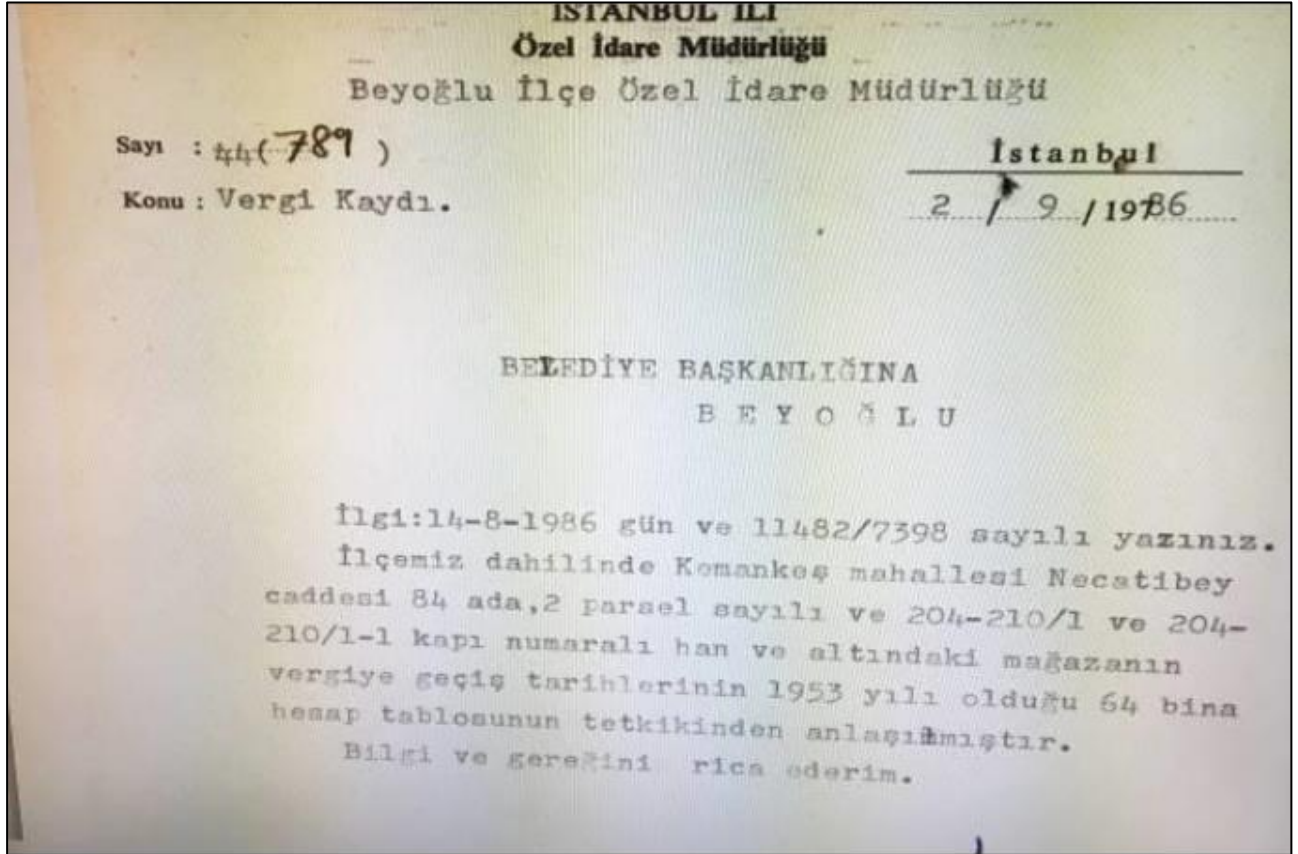
Değerleme konusu taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Beyoğlu Belediyesi'nde 11.11.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgelere rastlanmamış olup tapu kayıtlarına göre taşınmazın cins tashihi işlemleri tamamlanmıştır.

Eski Eser Belgesi İle İlgili Açıklama

- Değerleme konusu taşınmaza ait İstanbul İl Özel İdare Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş 02.09.1986 tarihli inşaa yılını ve vergi kaydını belirten belge bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz 12.02.1972 tarih ve 6110 sayılı KTVKK kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eski eserdir.
- İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un geçici 2. maddesine göre "6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17.01.1957 tarihinden önce yapılmış yapılar" imar mevzuatına uygun inşaa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edilir. Taşınmaza ilişkin 02.09.1986 tarihli İstanbul İl Özel İdare Müdürlüğünce düzenlenmiş inşaa yılını ve vergi kaydını belirten belge mevcuttur. Bu belgeye göre 1953 yılında var olduğu belirtilen değerlendirme konusu taşınmaz, belirtilen kanun maddesi uyarınca yapı kullanma izni almış kabul edilmiştir.



Yapı Denetim:

Değerleme konusu yapı, 29.06.2001 tarihinden önce inşaa edildiğinden 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemelere göre 1953 yılında var olduğu tespit edilen değerlendirme konusu taşınmaz, İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un geçici 2. maddesine göre imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapı olarak kabul edilmiştir. Bununla birlikte KTVKK tarafından hazırlanmış eski eser tescil belgesi de bulunmakta olan yapının cins tashihi de yapılmış olup yasal süreci tamamlanmıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu'nun 2. maddesine göre enerji verimliliğinin artırılmasına yönelik önlemlerin uygulanması ile özellik veya görünümleri kabul edilemez derecede değişecek olan sanayi alanlarında işletme ve üretim faaliyetleri yürütülen, ibadet yeri olarak kullanılan, planlanan kullanım süresi iki yıldan az olan, yılın dört ayından daha az kullanılan, toplam kullanım alanı elli metrekarenin altında olan binalar, koruma altındaki bina veya anıtlar, tarımsal binalar ve atölyeler, bu kanun kapsamı dışındadır. Bu nedenle değerlemeye konu, eski eser niteliğindeki yapıya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul kiracı kullanımında olup gayrimenkulün kira sözleşmesi bulunmaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, proje değerlemesi olmayıp çalışma, cins tashihli bina için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kemankeş Mahallesi Necati Bey Caddesi No:66 Beyoğlu/İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul'un tarihi dokusu açısından önemli lokasyonlarından biri olan Beyoğlu ilçesinde konumlanmıştır. Beyoğlu ilçesi İstanbul'un en eski yerleşim yerlerinden biri olup ilçenin kimliğini tarihi dokusu oluşturmaktadır. Bölgenin gelişimi turizm ve ticaret odaklı dinamikler üzerinde şekillenmektedir.

Beyoğlu ilçesi ADNKS 2019 verilerine göre 233.323 kişi nüfusa sahip olmakla birlikte günlük nüfus değişim oranının yüksek olduğu bir ilçedir. Konu durum özellikle İstiklal Caddesi üzerindeki ticari ve turistik hareketliliğin yoğun olmasından kaynaklanmaktadır. İstiklal Caddesi'nin Beyoğlu ilçesi için önemini yanı sıra İstanbul ve Türkiye için de ciddi bir ekonomik dinamik oluşturduğunu söylemek mümkündür. Caddenin ülke ve kent ekonomisine katkısı göz ardı edilemeyecek kadar önemli olmasının yanında son 5-6 yıllık dönemde cazibesinin düşüşe geçtiği görülmektedir. Ancak, halen ciddi ziyaretçi sayısına sahip olan ve ülkeye önemli ekonomik katkısı olan İstiklal Caddesi'nin değerini tamamen kaybetmesinin söz konusu olmadığını söylemek mümkündür. Sahada yapılan araştırmalarda neticesinde 2020 yılının mart ayında pandemi ilan edilen COVID-19 sebebiyle İstiklal Caddesi'nin geçen yıllara göre hareketsiz olduğu ve ticari hareketliliğin olumsuz yönde etkilenmiş olduğu gözlemlenmiştir.



Bölgede yer alan yapılar genelde ticaret ve turizm amaçlı olarak kullanılmakta olup mevcutta inşaat aşamasında olan Galataport ve İstanbul Çağdaş Sanat Müzesi projeleri bölgenin bu yapısını destekleyici niteliktedir. Galataport projesinin inşaatının büyük kısmı bitmiş olup COVID-19 sebebiyle çalışmalar beklemeye alınmıştır. 2021 yılının ortalarında açılışı planlanan Galataport projesinin açılış tarihi itibarıyla bölgeye ticari ve turistik hareketlilik kazandırması beklenmektedir.

Necati Bey Caddesi üzerinde yer alan taşınmaz, erişilebilirlik açısından merkezi bir lokasyonda ve tercih edilirliliği yüksek bir konumda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın Kabataş'ı Eminönü'ne bağlayan önemli ulaşım akslarından biri olan Meclis-i Mebusan Caddesi'nin devamında yer alan Kemeraltı Caddesi ile olan ilişkisi de güçlü olup Necati Bey Caddesi'ne yaklaşık 15 m cephesi bulunmaktadır.

Kabataş ve Eminönü'ne yakınlığı sebebiyle oldukça avantajlı bir bölgede yer alan taşınmaz, metro, tramvay, föniküler, otobüs, feribot vb. toplu taşıma araçlarına oldukça yakın konumlu olduğundan, taşınmaza ulaşım alternatifleri oldukça çeşitlidir. Tramvay durağına, föniküler hattına, otobüs duraklarına ve Karaköy İskelesi'ne yürüme mesafesinde konumlu olan taşınmaza ulaşım rahatça sağlanmaktadır. Ancak taşınmazın bulunduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde liman alanı, restoranlar, kafeler, oteller, banka ve ofis binaları yer almaktadır. Galataport, Novotel, Karaköy Güllüoğlu, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Binası, Özel Saint Benoit Fransız Lisesi, Kılıç Ali Paşa Camii, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Fakültesi gibi bilinirliği yüksek yapılar taşınmazın yakın çevresinde konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu Necati Bey Caddesi üzerinde ise genellikle otel, kafe, restaurant ve banka benzeri ticari alanların bulunduğu gözlenmiştir.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

| Yer | Mesafe (~) |
|---------------------------|------------|
| Tophane Tramvay İstasyonu | 250 m |
| Galataport | 500 m |
| Taksim Meydanı | 1,75 km |
| Beşiktaş | 3,50 km |
| Şişli | 6 km |
| E-5 Karayolu | 6,50km |
| TEM Otoyolu | 12,5 km |
| İstanbul Havalimanı | 42 km |

BÖLÜM 5

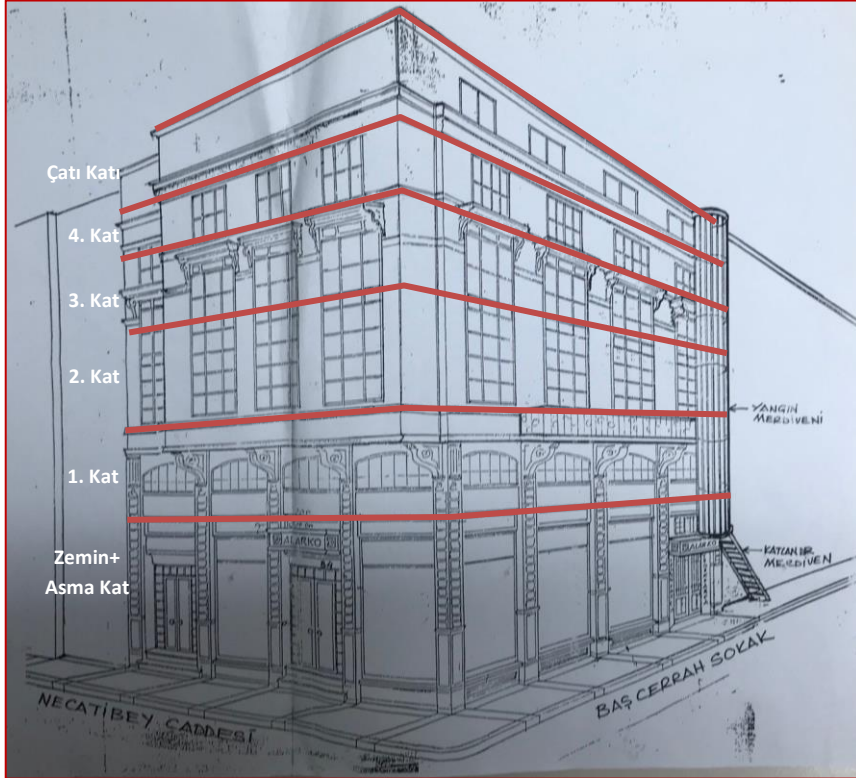
GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

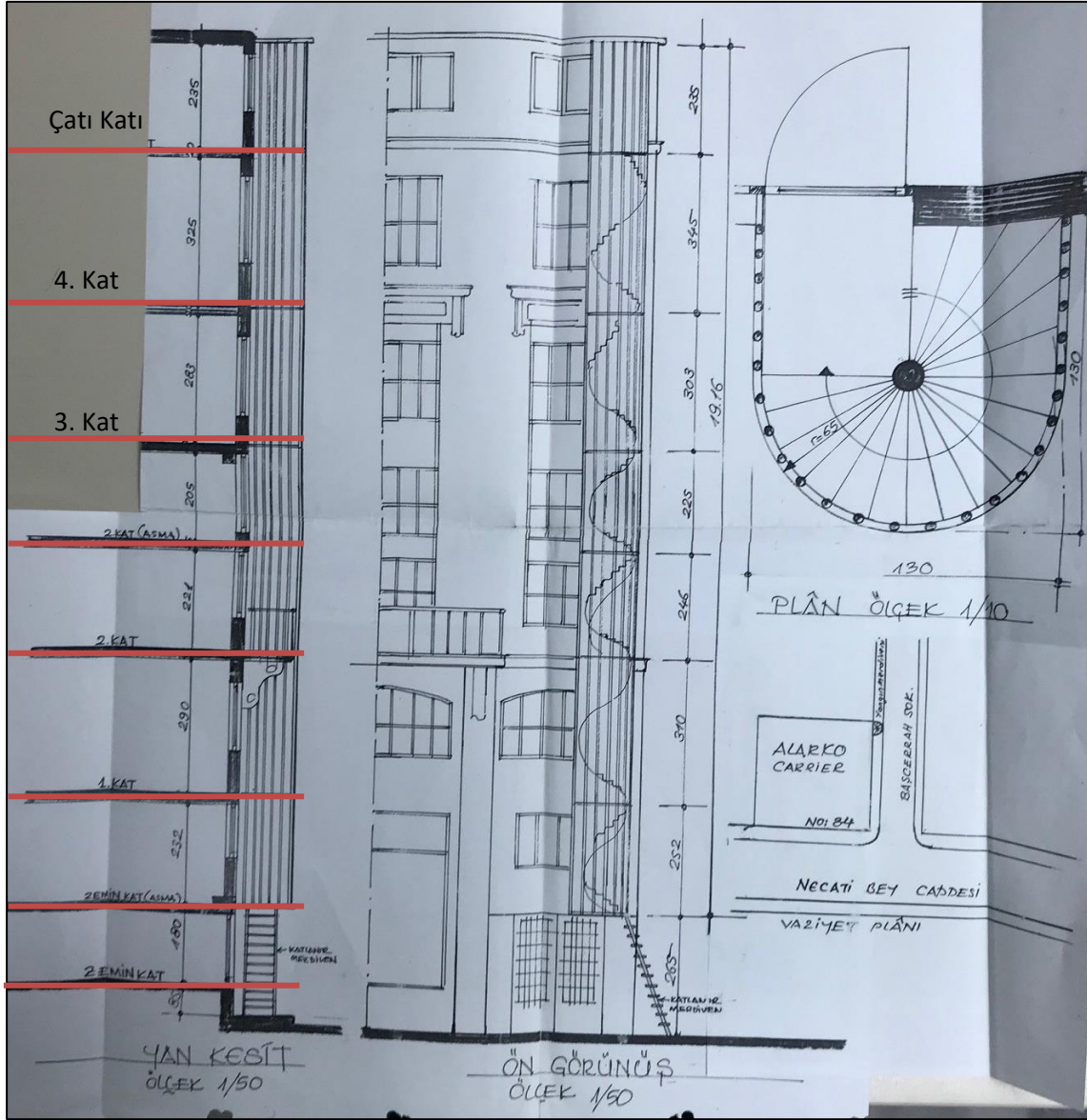
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi'nde konumlu Alarko İş Merkezi'dir. Değerleme konusu taşınmaz tapu kaydında "Kargir Tiyatro ve Dükkanlar" niteliklidir.



Değerleme konusu taşınmaz eski eser tescil belgesine ve mevcut duruma göre bodrum kat + zemin kat + asma kat+ 4 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bodrum, zemin ve asma katı dükkan olarak kullanılmakta olup mevcut durumda restaurant olarak kullanılmaktadır. Dükkana erişim bina dışından sağlanmaktadır. Bodrum katta dükkana ait depo, soyunma odaları ve wc hacimleri bulunmaktadır. Zemin kat dükkan bölümü olup binanın arka kısmına doğru kalan kısımda yaklaşık 20 m² alanlı asma kat kullanımı bulunmaktadır. Dükkanın tavan yüksekliği yaklaşık 4,15 m'dir. 1-2-3-4. normal katlar ve çatı katı mevcut durumda ofis olarak kullanılmakta olup 2. normal katın tavan yüksekliği diğer normal katların tavan yükseliğinden fazla olup 4,25 m'dir. Bu kat yüksekliğinden faydalanılarak 2. normal katta bulunan ofise ait yaklaşık 35 m² alanlı asma kat kullanımı oluşturulmuştur. Taşınmazın ofis olarak kullanılan normal katları ve çatı katı, bu katları kiralayan kiracıların zevkine ve ihtiyacına göre dizayn edilmiş olup bölümlendirme ve kullanılan iç mekan malzemeleri kat kat farklılıklar göstermektedir. Yapısal olarak bir değişikliğe rastlanmayan ofislerin bazı bölümleri sonradan yapılan alçı duvarlarla ayrılmıştır.



Değerleme konusu taşınmazın, yapıldığı dönemin tarihi mimari izlerini hala taşımakta olduğu ve yapısal karakterini günümüze kadar koruduğu gözlemlenmiştir. Taşınmaza giriş Necati Bey Caddesi'nden sağlanmaktadır. Söz konusu taşınmazın üst katlarına erişim geniş merdivenlerle ve asansörle sağlanmaktadır. Mevcut duruma göre katlara göre fonksiyonel ve alansal dağılım aşağıda bulunan tablodaki gibidir.

MEVCUT DURUMDA KATLARA GÖRE FONKSİYONEL DAĞILIM VE ALANSAL BİLGİLER

| Katlar | Fonksiyonlar | Brüt Kat Alanı (m ²) |
|---------------|---------------------|----------------------------------|
| 1. Bodrum Kat | Dükkan Ait Depo | 236,50 |
| Zemin Kat | Dükkan | 236,50 |
| Asma Kat | Dükkan Ait Asma Kat | 20,00 |
| 1. Normal Kat | Ofis | 236,50 |
| 2. Normal Kat | Ofis+ Asma Kat | 275,00 |
| 3. Normal Kat | Ofis | 242,00 |
| 4. Normal Kat | Ofis | 242,00 |
| Çatı Katı | Ofis | 242,00 |
| TOPLAM | | 1.730,50 |

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

| | |
|------------------------------|--|
| İnşaat Tarzı | Betonarme |
| İnşaat Nizamı | Bitişik nizam |
| Ana Gayrimenkulün Kat Adedi | 1 adet bodrum kat + zemin kat + asma kat +4 normal kat + çatı katı |
| Bina Toplam İnşaat Alanı | 1.730,50 m ² |
| Yaşı | ~ 67* |
| Dış Cephe | Tarihi mermer kaplama+ dış cephe boyası |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | Şebeke |
| Isıtma Sistemi | Mevcut |
| Havalandırma Sistemi | Mevcut değil |
| Asansör | 1 adet mevcut |
| Jeneratör | Mevcut |
| Yangın Merdiveni | Mevcut |
| Park Yeri | Mevcut değil |

* Taşınmaza ilişkin 02.09.1986 tarihli İstanbul İl Özel İdare Müdürlüğünce düzenlenmiş belgeye dayanarak söz konusu taşınmazın inşa yılı 1953 olarak kabul edilmiştir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

| | |
|----------------|---|
| Kullanım Amacı | Tiyatro ve Dükkanlar (Yasal duruma göre) Ofis ve Dükkan (Mevcut duruma göre) |
| Alanı | 1.730,50 m ² (Toplam bina kat brütü) |
| Zemin | Ofislerde kısmen laminat parke, kısmen PVC kaplama, ıslak hacimlerde fayans Dükkanda kısmen laminant parke, ıslak hacimlerde seramik |
| Duvar | Ofislerde saten boya, Dükkanda duvar kağıdı |
| Tavan | Ofislerde klasik tavan Dükkanda asma tavan |
| Aydınlatma | Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma |

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapılan incelemelere göre 1953 yılında var olduğu tespit edilen değerlendirme konusu taşınmaz, İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un geçici 2. maddesine göre imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapı olarak kabul edilmiştir. Mevcut durumu, eski eser tescil belgesi ile uyumlu olan değerlendirme konusu taşınmazın yasal belgelerine aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan incelemelere göre 1953 yılında var olduğu tespit edilen değerlendirme konusu taşınmaz, İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un geçici 2. maddesine göre imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapı olarak kabul edilmiştir. Mevcut durumu, eski eser tescil belgesi ile uyumlu olan değerlendirme konusu taşınmazın 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaza ulaşım alternatifleri oldukça çeşitlidir.
- Necati Bey Caddesi üzerinde konumlu olan ve caddeye yaklaşık 15 m cephesi bulunan taşınmaz iyi görünürlüğe ve reklam kabiliyetine sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul'un tarihi kimliği açısından oldukça önemli bir bölgesinde, İstanbul'un tarihi ve turistik bölgelerine ve Tarihi Yarımada'ya yakın konumlanmaktadır.
- Değerlemeye konu yapının tüm katları kiracı kullanımındadır.
- Değerleme konusu taşınmaz tescilli eski eserdir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz değerlendirme tarihi itibarıyla kısmen bakıma ihtiyaç durumdadır.
- Değerlemeye konu taşınmazın eski eser kaydı, tapu kütüğüne işlenmemiştir.

✓ FIRSATLAR

- Beyoğlu, tarihi ve turistik açıdan İstanbul'un oldukça değerli olan ilçelerinden biridir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ticari yönden aktif ve bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Galataport proje inşaatı devam etmekte olup söz konusu projenin faaliyete geçmesi ile birlikte bölge, İstanbul'un turizm merkezlerinden birisi olma kimliğini daha da kuvvetlendirecektir.
- Karaköy bölgesi, İstanbul'un en eski yerleşim alanlarından biri olup prestijini yitirmeyecek nitelikte bir bölgedir. Özellikle son yıllarda, bölgedeki eski yapıların restore edilerek turistik amaçlı kullanılacak şekilde düzenlenmesi ile bölge hareketlilik kazanmıştır.

✘ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkileyebilmektedir.
- Turizm sektörünün son zamanlarda yaşadığı daralma Beyoğlu ilçesinde ticari ve turistik işletmeleri olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanabilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkulün bina olarak kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde arsa arzının oldukça kısıtlı olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın kiraya emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre kiralanıyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Bina Emsalleri / Satış

| No | Bilgi Kaynağı | Konum | Kullanımı | Satış Durumu/ Zamanı | Kapalı Alan (m ²) | Satış Fiyatı (TL) | Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme |
|----|---------------------------------|---|-----------|-------------------------|----------------------------------|----------------------|--|---|
| 1 | Reality World 0212 251 55 55 | Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu | Bina | Satılık | 1.100 | 25.000.000 | 22.727 | <ul style="list-style-type: none">* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Denizciler Sokak üzerinde konumludur.* 117 m² taban oturma olup bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşmaktadır.* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir.* Söz konusu taşınmazın Denizciler Sokak'a 8 m cephesi vardır.* Değerleme konusu taşınmazla iç mekan kalitesi olarak benzer durumdadır.* Yaklaşık 30 senelik bir yapıdır.* Söz konusu taşınmaz yaklaşık 2 senedir satılık olup henüz bir teklif almamıştır.* Yüksek pazarlık payı vardır. |
| 2 | Reality World 0212 251 55 55 | Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu | Bina | Satılık | 2.000 | 30.000.000 | 15.000 | <ul style="list-style-type: none">* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Denizciler Sokak üzerinde konumludur.* 248 m² taban oturma olup bodrum, zemin ve 6 normal kattan oluşmaktadır.* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen büyük kapalı alana sahiptir.* Söz konusu taşınmazın Denizciler Sokak'a 15 m cephesi vardır.* Değerleme konusu taşınmaza göre daha bakımsız durumdadır.* Yaklaşık 35 senelik bir yapıdır.* Pazarlık payı vardır. |
| 3 | Efe Bey 0533 566 02 55 | Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu | Bina | Satılık | 956 | 10.000.000 | 10.460 | <ul style="list-style-type: none">* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur.* Konum olarak söz konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.* 107 m² oturma olup bodrum, zemin, 7 normal kattan oluşmaktadır.* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla küçük kapalı alana sahiptir.* Mevcut durumda dükkan ve ofis olarak kullanılmakta olup otel kullanımına uygun olduğu belirtilmiştir.* Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça bakımsız durumdadır.* Yaklaşık 30 senelik bir yapıdır.* Küçük bir pazarlık payı vardır. |

| No | Bilgi Kaynağı | Konum | Kullanımı | Satış Durumu/ Zamanı | Kapalı Alan (m ²) | Satış Fiyatı (TL) | Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme |
|----|--------------------------------|---|-----------|-------------------------|----------------------------------|----------------------|--|---|
| 4 | Remax Reform 0212 291 22 92 | Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu | Bina | Satılık | 576 | 9.850.000 | 17.101 | * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, yaya trafiğinin daha yoğun olduğu bir aks üzerinde konumludur. * 200 m ² oturumlu olup zemin, 3 normal kattan oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmazın yola 9 m cephesi vardır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha bakımsız durumdadır. * Toplam 900 m ² kapalı alana sahip binanın %64'lük hissesi satılıktır. * 2. dereceden tarihi bir yapıdır. * Yüksek pazarlık payı vardır. |
| 5 | Cengiz Emlak 0212 672 11 49 | Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu | Bina | Satılık | 350 | 7.500.000 | 21.429 | * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, yaya trafiğinin daha yoğun olduğu bir aks üzerinde konumludur. * 70 m ² oturumlu olup bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla çok küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmazın yola 5 m cephesi vardır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha bakımlı durumdadır. * Yaklaşık 35 senelik bir yapıdır. * Yüksek pazarlık payı vardır. |

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Karaköy bölgesi ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki bina birim satış fiyatlarının ticari aks üzerinde olup olmaması, aksın yaya yoğunluğu, konumlu olduğu cadde/sokak üzerinden görünürlüğü, kapalı alanı, kat sayısı ve alanın kat bazında dağılımı, kat yükseklikleri, taban oturumları, tarihi eser nitelikli olup olmaması gibi durumlara bağlı olarak değişkenlik gösterdiği öğrenilmiş olup tüm bu özellikleri değerlendirildiğinde, değerlendirme konusu taşınmazın birim satış değerinin 9.500-10.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Bina Emsalleri / Kira

| No | Bilgi Kaynağı | Konum | Kullanımı | Kira Durumu/ Zamanı | Kapalı Alan (m ²) | Kira Fiyatı (TL/ay) | Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay) | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme |
|----|--|---|-----------|--|----------------------------------|------------------------|--|--|
| 1 | Reality World 0212 251 55 55 | Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu | Bina | Kiralık | 525 | 50.000 | 95,2 | <ul style="list-style-type: none">* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, yaya trafiğinin daha yoğun olduğu bir aks üzerinde konumludur.* 75 m² taban oturlu olup bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşmaktadır.* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir.* Söz konusu taşınmazın yola 9 m cephesi vardır.* Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça bakımlıdır.* 20 senelik bir yapıdır.* Pazarlık payı yüksektir. |
| 2 | Efe Bey 0533 566 02 55 | Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu | Bina | Kiralanmış/ Yaklaşık 1 sene önce | 956 | 45.000 | 47,1 | <ul style="list-style-type: none">* Konum olarak söz konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.* 107 m² oturlu olup bodrum, zemin, 7 normal kattan oluşmaktadır.* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla küçük kapalı alana sahiptir.* Mevcut durumda dükkan ve depo olarak kullanılmakta olup otel kullanımına uygun olduğu belirtilmiştir.* Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça bakımsız durumdadır.* Pazarlık payı vardır. |
| 3 | Acarkent Remax Yeditepe 0216 485 16 00 | Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu | Bina | Kiralık | 500 | 59.000 | 118,0 | <ul style="list-style-type: none">* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, yaya trafiğinin daha yoğun olduğu bir aks üzerinde konumludur.* 87 m² taban oturlu olup bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmaktadır.* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir.* Söz konusu taşınmazın yola 7 m cephesi vardır.* Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça bakımlıdır.* 2 senelik bir yapıdır.* Pazarlık payı vardır. |

| No | Bilgi Kaynağı | Konum | Kullanımı | Kira Durumu/ Zamanı | Kapalı Alan (m ²) | Kira | Birim Kira | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme |
|----|---|---|-----------|------------------------|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---|
| | | | | | | Fiyatı (TL/ay) | Fiyatı (TL/m ² /ay) | |
| 4 | Coldwell Banker Invest 0216 450 11 11 | Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu | Bina | Kiralık | 1.000 | 60.000 | 60 | * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, yaya trafiğinin daha yoğun olduğu bir aks üzerinde konumludur. * 190 m ² taban oturumlu olup bodrum, zemin ve 4 normal kattan oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmazın yola 7 m cephesi vardır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça bakımsızdır. * 2. dereceden tarihi eser bir yapıdır. * Pazarlık payı yüksektir. |
| 5 | Coldwell Banker Invest 0216 450 11 12 | Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu | Bina | Kiralık | 900 | 105.000 | 117 | * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, yaya trafiğinin daha yoğun olduğu bir aks üzerinde konumludur. * 150 m ² taban oturumlu olup bodrum, zemin, asma, 3 normal kat ve çatıdan oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmazın yola 6 m cephesi vardır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça bakımlıdır. * 5 senelik bir yapıdır. * Pazarlık payı vardır. |

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Karaköy bölgesi ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki bina kira birim fiyatlarının ticari aks üzerinde olup olmaması, aksın yaya yoğunluğu, konumlu olduğu cadde/sokak üzerinden görünürlüğü, kapalı alanı, kat sayısı ve alanın kat bazında dağılımı, kat yükseklikleri, taban oturumları, tarihi eser nitelikli olup olmaması gibi durumlara bağlı olarak değişkenlik gösterdiği öğrenilmiş olup tüm bu özellikleri değerlendirildiğinde, değerlendirme konusu taşınmazın birim kira değerinin 40-42.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATIŞ | | | | | | |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Karşılaştırılan Etmenler | | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m ²) | 22.727 | 15.000 | 10.460 | 17.101 | 21.429 |
| | Pazarlık Payı | -30% | -10% | -5% | -25% | -25% |
| | Mülkiyet Durumu | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Satış Koşulları | 0% | 0% | 0% | 10% | 0% |
| | Yenileme Masrafları | 0% | 5% | 10% | 5% | 0% |
| | Piyasa Koşulları | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler | Konum | -14% | -14% | -14% | -14% | -14% |
| | Bina Yaşı/Kalitesi | -10% | -10% | -10% | 0% | -10% |
| | Bulunduğu Kat/Manzara | -1% | -1% | -1% | 3% | 3% |
| | Kullanım Alanı | -10% | 3% | -10% | -20% | -22% |
| | Konfor Koşulları | 5% | 0% | 2% | 1% | 7% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) | | 11.136 | 11.057 | 7.324 | 10.369 | 10.286 |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRA | | | | | | |
|---|--------------------------------------|------------------------------------|-------|--------|-------|--------|
| Karşılaştırılan Etmenler | | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m ² /ay) | 95,24 | 47,07 | 118,00 | 60,00 | 116,67 |
| | Pazarlık Payı | -12% | 0% | -10% | -12% | -10% |
| | Mülkiyet Durumu | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Satış Koşulları | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Yenileme Masrafları | -10% | 5% | -20% | 5% | -15% |
| | Piyasa Koşulları | 0% | 5% | 0% | 0% | 0% |
| Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler | Konum | -14% | -14% | -12% | -12% | -12% |
| | Bina Yaşı/Kalitesi | -15% | -10% | -25% | 0% | -25% |
| | Bulunduğu Kat/Manzara | 0% | -1% | 2% | 3% | 2% |
| | Kullanım Alanı | -20% | -10% | -20% | -10% | -20% |
| | Konfor Koşulları | 1% | 2% | 7% | 2% | 5% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay) | | 39,22 | 34,77 | 44,18 | 46,02 | 44,63 |

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazın değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazın göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdirini aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Pazar Değeri:

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ | | | |
|--|-------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Ada/ Parsel | Kapalı Alan (m ²) | Birim Değer (TL/m ²) | Taşınmazın Değeri (TL) |
| 84/2 | 1.730,5 | 10.000 | 17.305.000 |
| TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ | | | 17.305.000 |

Pazar Kirası:

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN PAZAR KİRASI | | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Ada/ Parsel | Kapalı Alan (m ²) | Birim Değer (TL/m ² /ay) | Taşınmazın Pazar Kirası (TL) |
| 84/2 | 1.730,5 | 41,00 | 70.951 |
| TAŞINMAZIN YAKLAŞIK PAZAR KİRASI | | | 71.000 |

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumlu, 8 katlı 956 m² alanlı bina 10.000.000 TL bedelle satılık olup taşınmazın pazarlık sonucu 9.500.000 TL bedelle satılabileceği, mülkün 45.000 TL/ay kira getirisi olduğu düşünülmektedir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 45.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 9.500.000 = 0,057$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 40-42 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 5,5 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

| DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ | | | | | |
|--|-------------------------------|---|---------------------------|----------------|------------------------|
| Ada/Parsel | Kapalı Alan (m ²) | Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay) | Aylık Kira Değeri (TL/ay) | Kap. Oranı (%) | Taşınmazın Değeri (TL) |
| 84/2 | 1.730,50 | 41,00 | 70.951 | 5,5% | 15.480.109 |
| YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ | | | | | 15.480.000 |

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Turizm+Ticaret+Hizmet” amaçlı kullanımındadır.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

| KDV ORANI | | |
|---|-----------------------|-----|
| İş Yeri Teslimlerinde | | 18% |
| Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda | | 18% |
| Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */** | | |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda | | 1% |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda | 499 TL' ye kadar ise | 1% |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte | 500 - 999 TL ise | 8% |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri | 1.000 TL ve üzeri | 18% |
| 01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda | 1.000 TL'ye kadar ise | 1% |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte | 1.000-1.999 TL ise | 8% |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri | 2.000 TL ve üzeri | 18% |

*Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

31 Temmuz 2020 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı doğrultusunda pazar kirasında ise %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 21.12.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında “Turizm+ Hizmet + Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu kullanılmaktadır.

Yapılan incelemelere göre 1953 yılında var olduğu tespit edilen değerlendirme konusu taşınmaz, İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun’un geçici 2. maddesine göre imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapı olarak kabul edilmiştir. Bununla birlikte KTVKK tarafından hazırlanmış eski eser tescil belgesi de bulunmakta olan yapının cins tashihi de yapılmış olup yasal süreci tamamlanmıştır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne **“bina”** olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin başkaca bir sınırlama da bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “arsa” nitelikli değildir.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

| Yaklaşım | TL |
|-----------------|------------|
| Pazar Yaklaşımı | 17.305.000 |
| Gelir Yaklaşımı | 15.480.000 |

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkulün bina olarak kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde arsa arzının oldukça kısıtlı olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına konu edilmesinden çok gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin kiralama işlemleriyle karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımı ile hesaplanan pazar kirası da takdir edilmiştir.

| Yaklaşım | TL |
|-----------------|--------|
| Pazar Yaklaşımı | 71.000 |

9.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASI | | |
|---|---------------|---|
| Değer Tarihi | 29.12.2020 | |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 15.480.000 TL | Onbeşmilyondörtüyüzseksenbin-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 18.266.400 TL | Onsekizmilyonikiyüzaltmışaltıbindörtüyüz-TL |
| Pazar Kirası (KDV Hariç) | 71.000 TL | Yetmişbirbin-TL |
| Pazar Kirası (KDV Dahil) | 76.680 TL | Yetmişaltıbinaltıyüzseksen-TL |

Değerlemeye Yardım Eden
Bora Can KARA

Ece ÇALIŞKAN VURAL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405347

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293