



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

4 Adet Bağımsız Bölüm

Beyoğlu / İstanbul

2021REV501 / 27.12.2021



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Beyoğlu'nda konumlu olan **"4 Adet Bağımsız Bölüm"**ün toplam pazar değeri ve pazar kirasına yönelik **2021REV501** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 158,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerindeki yapıda bulunan ve toplam 800 m² brüt alana sahip 3 adet büro ve 1 adet dükkandır. Taşınmazların toplam pazar değeri ve pazar kirası aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Rapor Tarihi	27.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	19.075.000.-TL	Ondokuzmilyonyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	22.508.500.-TL	Yirmiikimilyonbeşyüzsekizbinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	75.500.-TL	Yetmişbeşbinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	89.090.-TL	Seksendokuzbindoksan.-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 19.10.2021 tarih, 2896 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği 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 KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	22
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	45
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	47
Ekler	50

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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	Bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Evliya Çelebi Caddesi Tarlabası Bulvarı Şimal Sokak No:16 Beyoğlu/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Şimal Kuytu Mevki, 299 ada, 29 no.lu parsel, 1-2-3-4 no.lu bağımsız bölümler
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	158,50 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: 8	Yapım yılı: 1991
	Yol kotu üstü kat sayısı: 9	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: -	Asansör Kapasitesi: 1 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan+ Ofis	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	1.658,94 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	1.575,42 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	1.503,06 m ²

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	27.12.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	19.075.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	22.508.500.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARIÇ)	75.500.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	89.090.-TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.12.2021 tarihinde, 2021REV501 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Şimal Kuytu Mevki, 299 ada, 29 no.lu parsel, 1-2-3-4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 27.12.2021 tarihli toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme 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 değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme 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 KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Bora Can KARA yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 15.11.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.12.2021 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2896 no.lu ve 19.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2896 no.lu ve 19.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Şimal Kuytu Mevki, 299 ada, 29 no.lu parsel, 1-2-3-4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 27.12.2021 tarihli toplam 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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2020	2020A572	Ozan KOLCUOĞLU Ece ÇALIŞKAN VURAL	13.000.000

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.tskgd.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

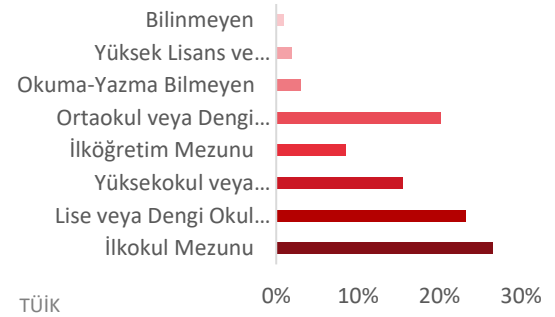
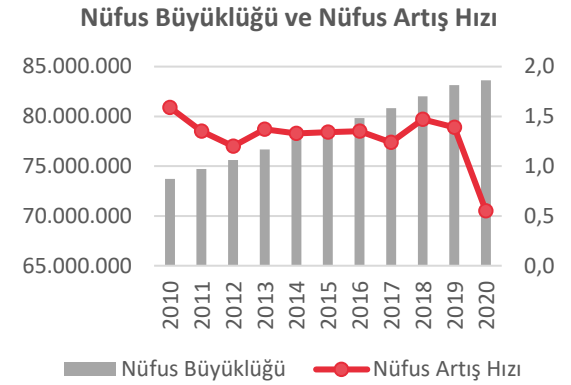
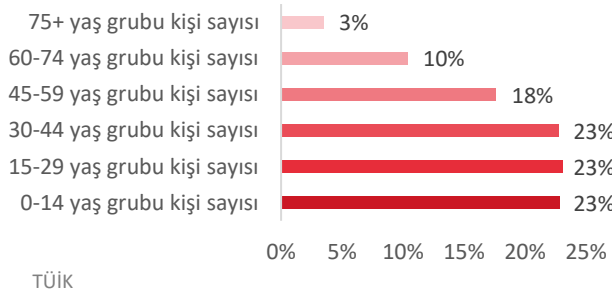
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

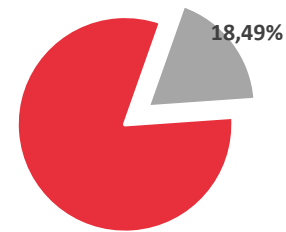
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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

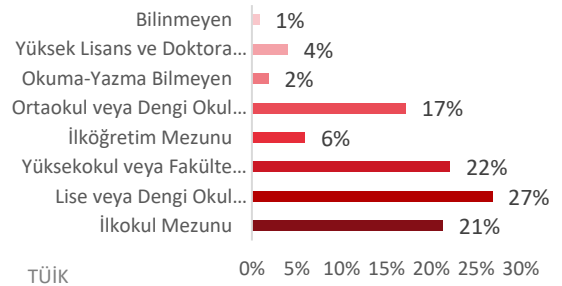
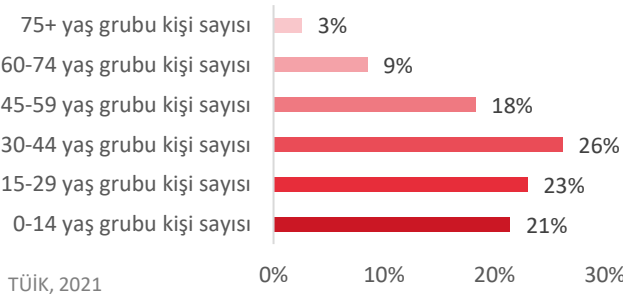


İstanbul

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %18,49’unun ikamet ettiği İstanbul, 15.462.452 kişi ile en çok nüfusa sahip 1. il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 0,37 oranında düşüş 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.

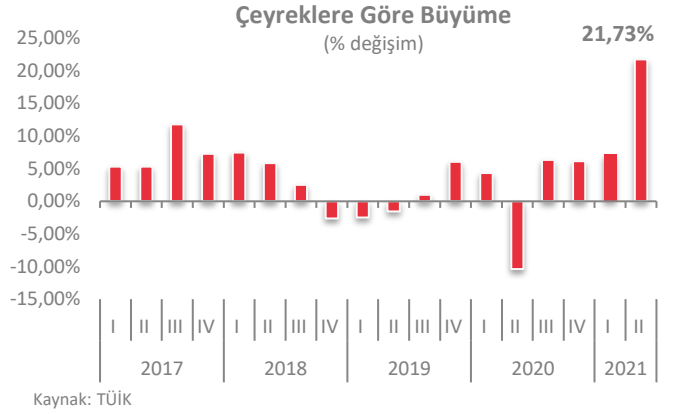


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu

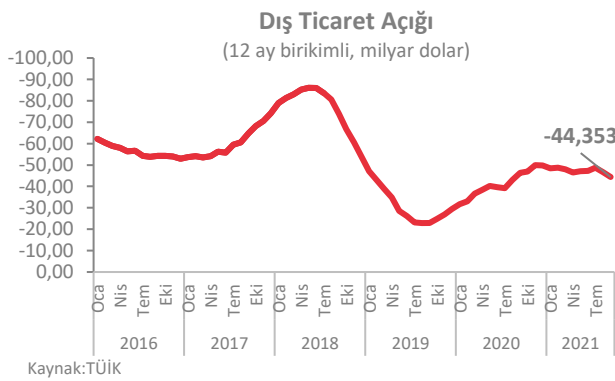
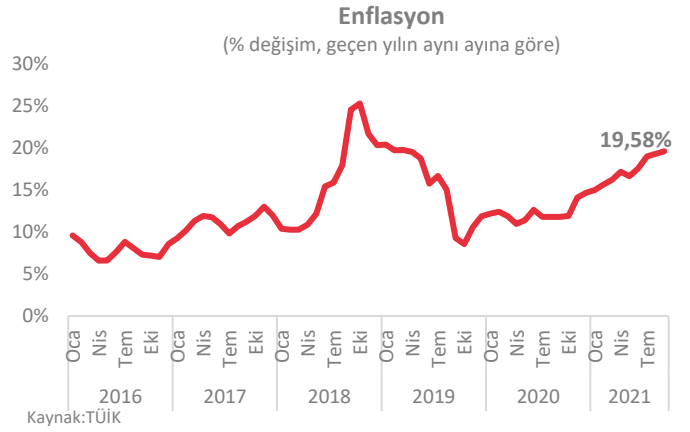


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamı üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4'ten %9,8'e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.



Ekim'de tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bazı hizmet kalemlerindeki fiyat artışlarının hız kesmesiyle piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında artmış ve detaylar yukarı yönlü risklerin önemini koruduğuna işaret etmiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu %2,4 olurken yıllık enflasyon %19,6'dan %19,9'a çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelmiş olup bunu diğer mevsimsel fiyat ayarlamalarının olduğu kalemler ve ulaştırma grubu izlemiştir. Ekim'de yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise bir önceki aya göre %5,2 artış göstermiş ve genel ÜFE yıllık enflasyonu %44,0'dan yeni bir rekor seviye olan %46,3'e yükselmiştir.



Eylül'de ithalat belirgin hız keserken, ihracattaki yavaşlama sınırlı kalmıştır. Eylül ayında ihracat yıllık bazda %30,0 ile güçlü artışını koruyarak artışla 20,8 milyar dolara çıkmıştır. Öte yandan, ithalat son altı ayın en yavaş hızında %11,9 artışla 23,3 milyar dolar olmuştur. Böylece Eylül 2020'de %76,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021'in aynı ayında %89,1'e yükselmiştir. Dış ticaret açığı ise 4,9 milyar dolardan 2,5 milyar dolara gerilemiştir. Bu sonuçlarla ilk dokuz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %35,9 artışla 161,0 milyar dolara çıkarken, ithalat %23,7 artışla 193,3 milyar dolar olmuştur.

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	Evliya Çelebi	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Şimal Kuytu	
Ada No	299	
Parsel No	29	
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir İş Hanı	
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	158,50 m²	
Bağımsız Bölüm Kat	Zemin	1
Bağımsız Bölüm No	1	2
Bağımsız Bölüm Niteliği	Asma Katlı Depolu Dükkan	Büro
Bağımsız Bölüm Arsa Pay/Payda	140/1000	120/1000
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam	

İli	İstanbul		
İlçesi	Beyoğlu		
Mahallesi	Evliya Çelebi		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Şimal Kuytu		
Ada No	299		
Parsel No	29		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir İş Hanı		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	158,50 m²		
Bağımsız Bölüm Kat	2		3
Bağımsız Bölüm No	3		4
Bağımsız Bölüm Niteliği	Büro		Büro
Bağımsız Bölüm Arsa Pay/Payda	120/1000		120/1000
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.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.11.2021 tarih, saat 15:00 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Değerleme konusu 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Yapılan inşaat 26 parsel 0,11 m² tecavüzlüdür. (12.12.1991 tarih ve 6623 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: Beyoğlu 6. Noterliğinin 16.05.1991 tarih, sayı: 26211 (Bila tarih ve yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:00

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421248525	20211118-1753-F01673	24852

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	299/29
Taşınmaz Kimlik No:	21342314	AT Yüzölçümü(m2):	158.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVLIYAÇELEBİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİMAL KUYTU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	5/400	Arsa Pay/Payda:	140/1000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YAPILAN İNŞAAT 26 PARSELE 0,11 M2 TECAVÜZLÜDÜR 12/12/1991/6623 YEV(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Beyoğlu - 12-12-1991 00:00 - 6623	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: BEYOĞLU 6.NOTERLİĞİNİN 16/05/1991 TARİH SAYI:		-	-

1 / 2

26211 SAYILI(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
48984306	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) R31FxfOBVW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:00



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421248525	20211118-1753-F01673	24852

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	299/29
Taşınmaz Kimlik No:	21342315	AT Yüzölçümü(m2):	158.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVLİYAÇELEBİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİMAL KUYTU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//2
Cilt/Sayfa No:	5/401	Arsa Pay/Payda:	120/1000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YAPILAN İNŞAAT 26 PARSELE 0,11 M2 TECAVÜZLÜDÜR 12/12/1991/6623 YEV(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Beyoğlu - 12-12-1991 00:00 - 6623	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: BEYOĞLU 6.NOTERLİĞİNİN 16/05/1991 TARİH SAYI:		-	-

1 / 2

26211 SAYILI(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48984307	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HkXjYQvvBuB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:00



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421248525	20211118-1753-F01673	24852

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	299/29
Taşınmaz Kimlik No:	21342316	AT Yüzölçümü(m2):	158.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVLİYAÇELEBİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ŞİMAL KUYTU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//3
Cilt/Sayfa No:	5/402	Arsa Pay/Payda:	120/1000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YAPILAN İNŞAAT 26 PARSELE 0,11 M2 TECAVÜZLÜDÜR 12/12/1991/6623 YEV(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Beyoğlu - 12-12-1991 00:00 - 6623	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: BEYOĞLU 6.NOTERLİĞİNİN 16/05/1991 TARİH SAYI:		-	-

1 / 2

26211 SAYILI(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48984308	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ETyUIBdp71g kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:00



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421248525	20211118-1753-F01673	24852

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	299/29
Taşınmaz Kimlik No:	21342317	AT Yüzölçüm(m2):	158.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVLİYAÇELEBİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİMAL KUYTU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//4
Cilt/Sayfa No:	5/403	Arsa Pay/Payda:	120/1000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YAPILAN İNŞAAT 26 PARSELE 0,11 M2 TECAVÜZLÜDÜR 12/12/1991/6623 YEV(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Beyoğlu - 12-12-1991 00:00 - 6623	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: BEYOĞLU 6.NOTERLİĞİNİN 16/05/1991 TARİH SAYI:		-	-

1 / 2

26211 SAYILI(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48984309	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sy-J247I_CH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

Değerlemeye konu taşınmazlara ait takyidat kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

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 taşınmazların üzerinde bulunduğu Refik Saydam Caddesi üzerinde genellikle bitişik nizam Hmaks: 21,50 m irtifaya sahip "Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı" lejantlı parseller bulunmakla birlikte iç kısımlarda Hmaks: 12,50 m irtifaya sahip "Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı" lejantlı parseller ve bazı parseller üzerinde tescilli eski eserler bulunmaktadır.

Beyoğlu İmar Müdürlüğünde 15.11.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların 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

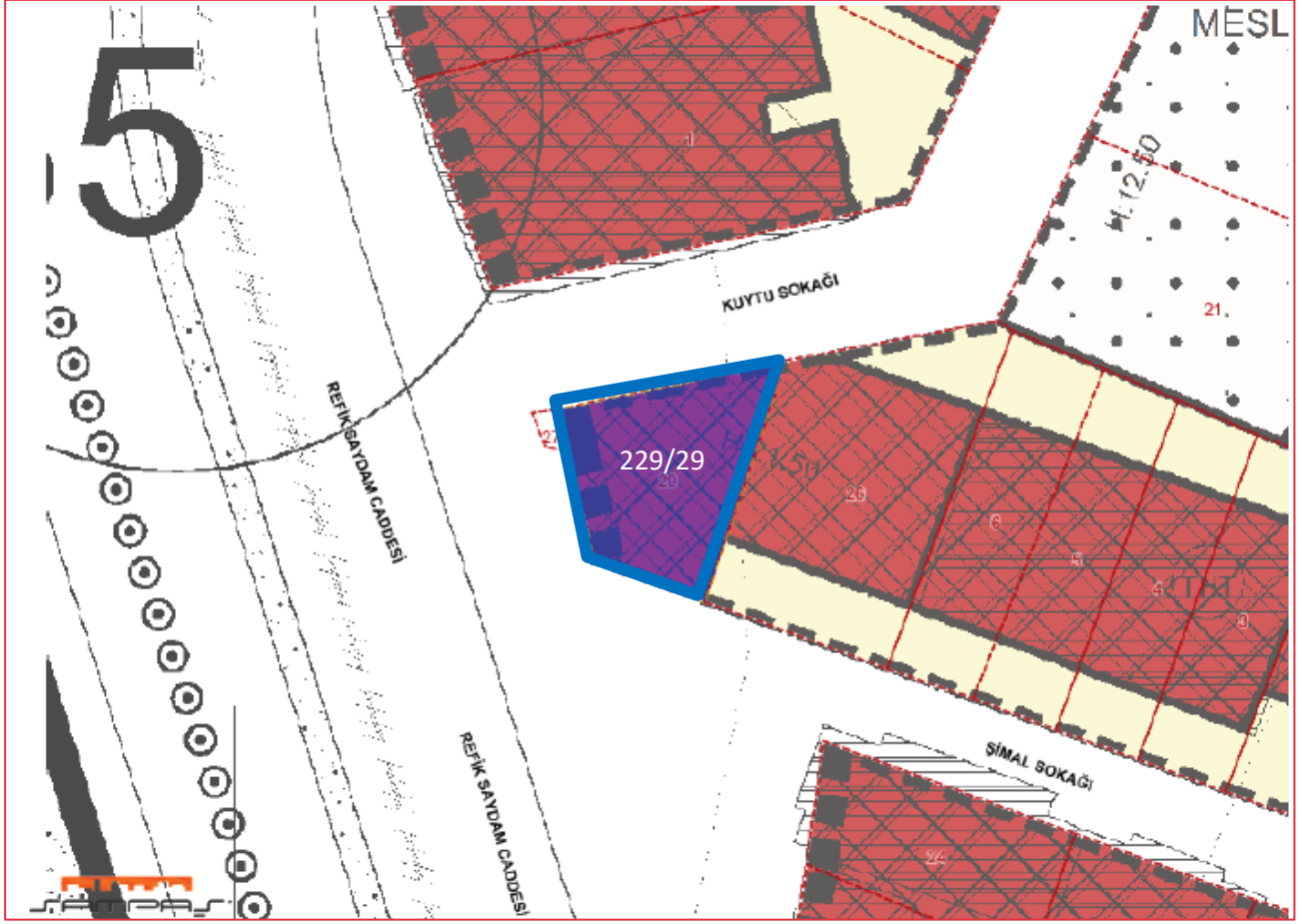
Lejandi: Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı

Yapılaşma Şartları;

- Hmaks: 21,50 m
- İnşaat Nizamı: Bitişik nizam

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 kiretici olmayan, geleneksel el sanatları üretimi ve perakende pazarlaması, onarımı, sergileme ve eğitimi birimleri, antikacı, mezar 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 taşınmazların 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 15.11.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	10.12.1987	988/2792	1.658,94	-	2 Bodrum+ Zemin + Asma kat+ 7 Normal Katlı Büro + Dükkan
Onaylı Mimari Proje	31.08.1989	989/5134	1.658,94	-	2 Bodrum+ Zemin + Asma kat+ 7 Normal Katlı Büro + Dükkan
Yapı Ruhsatı	19.01.1988	988/66	-	Yeni Yapı	2 Bodrum+ Zemin + Asma kat+ 7 Normal Katlı Büro + Dükkan
Yapı Kullanma İzni	15.07.1991	991/2995	-	Yeni Yapı	2 Bodrum+ Zemin + Asma kat+ 7 Normal Katlı Büro + Dükkan

- Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binaya ait 1.805,01 m² alanlı otel için düzenlenmiş yapı ruhsatı müsvedesini bulunmakta olup otel için hazırlanan tadilat mimari projesinin I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 06.05.2016 tarih ve 4417 sayılı kararıyla uygun bulunduğu görülmüştür.

* Değerlemeye konu taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatının üzerinde yapı alanı belirtilmemiştir. Ancak yapı kullanma izin belgesi üzerindeki belirtmeden, bu belgenin 19.01.1988 tarih ve 988/66 no.lu yapı ruhsatı esas alınarak hazırlandığı anlaşılmaktadır. Ancak yapı ruhsatı üzerinde de alan belirtilmemiştir. Yapı ruhsatı üzerinde belirtilen mimari proje üzerinden hesaplanan alan ise 1.658,94 m²'dir. Bu nedenle yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin de bu alan için hazırlandığı kabul edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapı, 29.06.2001 tarihinden önce inşa 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 gayrimenkuller 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 incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 31.08.1989 tarihli "Onaylı Mimari Proje", 19.01.1988 tarih, 988/66 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 15.07.1991 tarih, 991/2995 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamakta olup müşteri tarafından temin edilen 31.12.2019 tarihli M243445EF36CC sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu çalışmanın konusu proje değerlendirme olmayıp 4 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

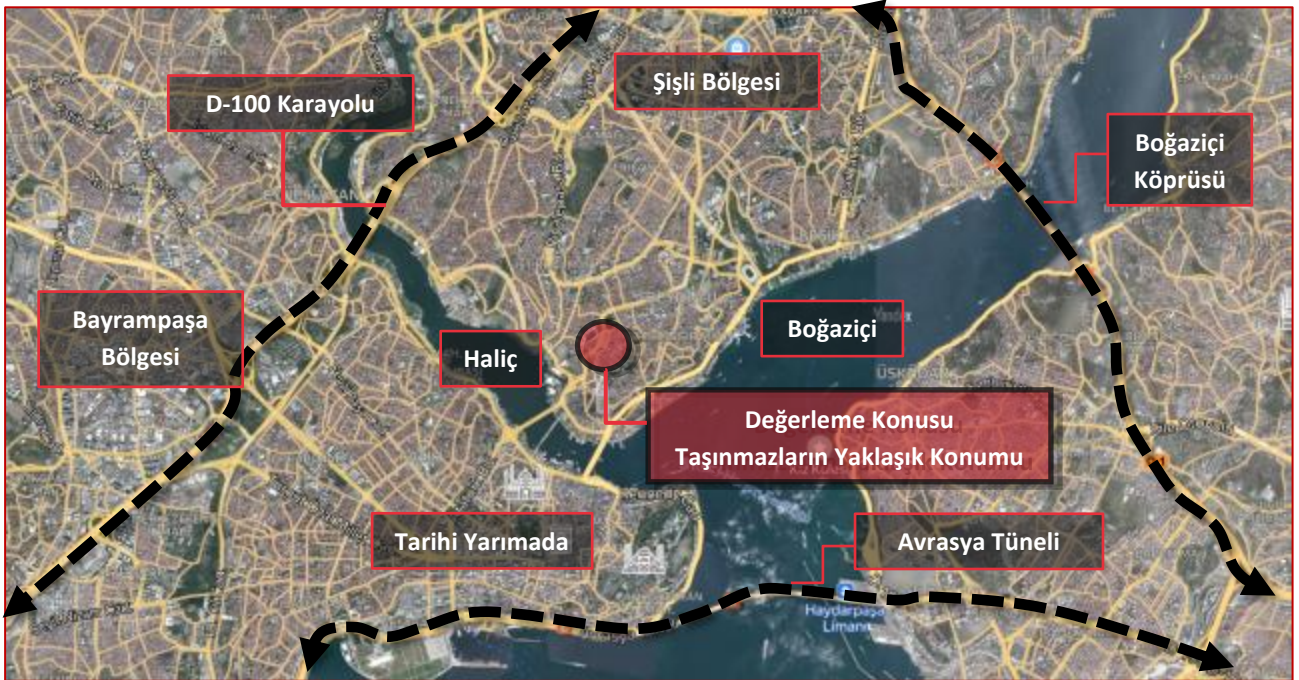
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Evliya Çelebi Caddesi Tarlabası Bulvarı Şimal Sokak No:16 Beyoğlu/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, 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 2020 verilerine göre 226.396 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 6-7 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 araştırmalar neticesinde 2020 yılının mart ayında pandemi ilan edilen COVID-19 sebebiyle İstiklal Caddesi'nin ticari hareketliliği olumsuz yönde etkilenmiş olup pandemi kısıtlamalarının kademeli olarak kaldırılması ve normalleşmeyle geçiş sürecinde ticari hareketliliğin tekrar yükselmeye başladığı gözlemlenmiştir.



İstiklal Caddesi'ne yaklaşık 250 m mesafede yer alan taşınmazlar, erişilebilirlik açısından merkezi bir lokasyonda ve tercih edirliliği yüksek bir konumda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların Taksim'i Eminönü'ne bağlayan önemli ulaşım akslarından biri olan Refik Saydam Caddesi ile olan ilişkisi ise güçlü olup konumlu olduğu yapının bu caddeye yaklaşık 15 m cephesi bulunmaktadır.

Taksim Meydanı'na yakınlığı sebebiyle oldukça avantajlı bir bölgede yer alan taşınmazlar, Refik Saydam Caddesi'ne ve Şimal Sokak'a cepheli olup metro, füniküler, otobüs vb. toplu taşıma araçlarına oldukça yakın konumlu olduğundan, taşınmazlara ulaşım alternatifleri oldukça çeşitlidir. Otobüs durağına ve Şişhane metro durağına yürüme mesafesinde konumlu olan taşınmazların bulunduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde genellikle konsolosluklar, restoranlar, kafeler,

hediyelik eşya dükkanları, takı veya giyim mağazaları yer almaktadır. Pera Palace Otel, Radisson Blu Otel, The Marmara Pera Otel, TRT Tepebaşı Stüdyoları, Odakule İş Merkezi gibi bilinirliği yüksek yapılar taşınmazların yakın çevresinde konumlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu Refik Saydam Caddesi üzerinde ise genellikle turizme hizmet veren oteller bulunmakta olup ayrıca son dönemlerde kafe ve benzeri ticari alanların da arttığı gözlenmiştir.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Şişhane Metro Durağı	150 m
İstiklal Caddesi	250 m
Taksim Meydanı	2 km
Beşiktaş	5 km
Şişli	6 km
D-100 Karayolu	7 km
TEM Otoyolu	12 km
İstanbul Havalimanı	41 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 taşınmazlar, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliya Çelebi Mahallesi'nde konumlu eski Alarko-DİM İş Merkezi'nde bulunan 1-2-3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında "Asma Katlı Depolu Dükkan" olarak, 2-3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler ise "Büro" olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlandığı yapı, onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre 2 bodrum kat + zemin kat + asma kat+ 7 normal kat olmak üzere toplam 11 kattan oluşmakta ve bodrum + zemin + asma katta 1 adet bağımsız bölüm, normal katlarda 1'er adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüm bodrum, zemin ve asma kattan oluşmaktadır. Mevcut durumda depo olarak kullanılan ve inşaat malzemelerinin depolanmakta olduğu 1. nolu bağımsız bölümün bodrum katı yaklaşık 150 m², zemin katı yaklaşık 125 m² ve asma katı ise yaklaşık 75 m² olmak üzere konu bağımsız bölüm toplam yaklaşık 350 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaza giriş zemin kattan ve bina girişinden bağımsız şekilde sağlanmaktadır. Zemin ve asma katı gün ışığı alan taşınmazın bodrum katı gün ışığı almamaktadır. Değerleme konusu diğer taşınmazlara erişim için kullanılan bina girişi zemin katta bulunmakta olup bu taşınmazların bulunduğu katlara erişim asansör ve merdivenler vasıtasıyla sağlanmaktadır. Ancak mevcut durumda asansörün kullanım dışı olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 1. normal katta yer alan 2 no.lu bağımsız bölüm, 2. normal katta yer alan 3 no.lu bağımsız bölüm ve 3. normal katta yer alan 4 no.lu bağımsız bölümün her biri yaklaşık 150 m² brüt alana sahip olup mevcut durumda boş halde bulunmakla birlikte taşınmazların kapıları, pencere doğramaları ve camları sökülmüş durumdadır. Bu üç bağımsız bölümün her birinde alçıpan duvarlarla yapılan bölmelerle odalar oluşturulmuştur. 4 no.lu bağımsız bölümde diğer bağımsız bölümlerden farklı olarak balkon bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapının 1. katından itibaren önü kapanmaz deniz manzarası bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, değerleme tarihi itibarıyla oldukça bakımsız durumdadır.

Aşağıda yer alan tabloda taşınmazların mimari projesine göre kat alanları ve katlardaki fonksiyonel dağılımlara yer verilmiştir.

MİMARİ PROJEYE GÖRE FONKSİYONEL DAĞILIM VE ALANSAL BİLGİLER			
Katlar	Fonksiyonlar	Brüt Kat Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)
2.Bodrum Kat	Sığınak, Kazan Dairesi, Su Deposu	155,28	-
1.Bodrum Kat	Dükkana Ait Depo	155,28	
Zemin Kat	Dükkan, Giriş Holü, Bekçi Odası	143,29	350
Asma Kat	Dükkana Ait Asma Kat	111,60	
1. Normal Kat	Ofis, Mutfak, WC, Arşiv	172,06	150
2. Normal Kat	Ofis, Mutfak, WC, Arşiv, Balkon	181,47	150
3. Normal Kat	Ofis, Mutfak, WC, Arşiv, Balkon	173,47	150
4. Normal Kat	Ofis, Mutfak, WC, Arşiv, Balkon	179,22	150
5. Normal Kat	Ofis, WC, Arşiv, Balkon	180,42	150
6. Normal Kat	Ofis, WC	180,66	150
7. Normal Kat	Ofis	181,47	150
TOPLAM		1.658,94	1.400

* 1 no.lu bağımsız bölümün 150 m²'si bodrum, 125 m²'si zemin ve 75 m²'si asma kattadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 adet bodrum kat + zemin kat + asma kat+ 7 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.658,94 m ²
Yaşı	~ 30
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	1 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut değil
Diğer	-

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

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

Kullanım Amacı	Dükkan + Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	800 m ² (Bağımsız bölüm brüt alanları toplamı)
Zemin	Kısmen beton zemin, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Klasik tavan
Aydınlatma	-

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazların, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmadığı görülmüştür.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazların, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu görülmüş olup taşınmazların yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul'un tarihi kimliği açısından oldukça önemli bir bölgesinde konumlanmaktadır.
- Levent-Taksim-Hacıosman hattı metro istasyonlarına ve Taksim Meydanı'na yakın konumda bulunan taşınmazlara farklı toplu taşıma araçları ile erişim kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Refik Saydam Caddesi üzerinde konumlu olan ve caddeye yaklaşık 15 m cephesi bulunan ana taşınmaz iyi bir görünürlüğe ve reklam kabiliyetine sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar 1. kattan itibaren kapanmaz deniz manzarasına sahiptir.
- Ana taşınmaz için "Otel" olarak düzenlenen ancak yalnızca KTVKK tarafından uygun bulunduğu belirtilen mimari projesi ve yapı ruhsatı müsveddesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup mevcut durumda yasal belgeleri ile uyumludur.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta oldukça bakımsız durumda olup tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ticari yönden aktif ve bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.
- Konu parselin yakın çevresinde turizm fonksiyonlu gelişim devam etmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de 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 taşınmazların bulunduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik sıkışıklığı 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 karşılaştırmalı 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 yansıtabilmek 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 yansıtmaması 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 taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkullerin dükkan ve ofis olarak kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyeti tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların kiraya emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre kiralanıyor olması dikkate alınarak Pazar kirası için **“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 taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Remax Forever 0212 252 84 34	Evliya Çelebi Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	240	4.500.000	18.750	* Değerleme konusu taşınmazın komşu parselinde konumludur. * Söz konusu taşınmaz tarihi Haliç apartmanında konumludur. * Asansörlü bir binada 5. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kısmen büyük kapalı alana sahiptir. * Haliç manzarasına sahiptir. * Söz konusu taşınmaz uzun zamandır satıştaadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Suat Demir Emlak 0212 282 72 42	Bereketzade Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	70	1.960.000	28.000	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumludur. * Asansörlü bir binada 5. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Haliç ve Boğaz manzarasına sahiptir. * Yaklaşık 40 senelik bir binada konumludur. * Yüksek pazarlık payı vardır.
3	Ada Partners Realty 0532 361 80 16	Şahkulu Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	165	3.600.000	21.818	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Asansörlü bir binada 3. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kısmen büyük kapalı alana sahiptir. * 2. dereceden tarihi eser bir binada konumludur. * Kısmi Galata Kulesi manzaralıdır. * Pazarlık payı vardır.
4	RealtyOne Property Management 0212 982 54 11	Bereketzade Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	90	2.950.000	32.778	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Asansörlü bir binada 6. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 2. dereceden tarihi eser bir binada konumludur. * Haliç ve Galata Kulesi manzaralıdır. * Yüksek pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalara göre; taşınmazların bulunduğu bölgede ofis biirm satış fiyatını etkileyen faktörler arasında; taşınmazların bulunduğu cadde veya sokak ve bu aksla olan ilişkisi, Haliç manzarasına hakimiyeti, yapının iç mekan özellikleri ve bakım durumu, yapı kalitesi, konumlu olduğu kat, kapalı alanı gibi etkenler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede; gayrimenkul piyasasını turizm, ticaret ve hizmet sektöründeki hareketlilikler belirlemekte olup son dönemlerde İstiklal Caddesi ve çevresinde gayrimenkul satışlarının durgun olduğu belirtilmektedir. Yapılan emsal araştırmaları neticesinde ofis nitelikli taşınmazların, değerine etki edecek tüm faktörler değerlendirilmiş ve birim satış değerlerinin 20.000-22.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis 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 Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	RealtyOne Property Management 0212 982 54 13	Bereketzade Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralanmış/ Yaklaşık 1 yıl önce	90	6.000	66,7	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Asansörlü bir binada 6. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * 2. dereceden tarihi eser bir binada konumludur. * Haliç ve Galata Kulesi manzaralıdır.
2	RealtyOne Property Management 0212 982 54 12	Evliya Çelebi Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	150	11.000	73,3	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Asansörsüz bir binada 3. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölümle benzer kapalı alana sahiptir. * 2. dereceden tarihi eser bir binada konumludur. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Ada Partners Realty 0532 361 80 16	Şahkulu Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	165	12.500	75,8	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Kuledibi Otopark'ının yan parselinde konumludur. * Asansörlü bir binada 3. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kısmen büyük kapalı alana sahiptir. * 2. dereceden tarihi eser bir binada konumludur. * Kısmi Galata Kulesi manzaralıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	Pusula Pera 0212 244 03 63	Bereketzade Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	45	3.500	77,8	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumludur. * Asansörlü bir binada 2. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Yeni bir yapıda konumludur. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalara göre; taşınmazların bulunduğu bölgede ofis birim kira fiyatını etkileyen faktörler arasında; taşınmazların bulunduğu cadde veya sokak ve bu aksla olan ilişkisi, Haliç manzarasına hakimiyeti, yapının iç mekan özellikleri ve bakım durumu, yapı kalitesi, konumlu olduğu kat, kapalı alanı gibi etkenler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede; gayrimenkul piyasasını turizm, ticaret ve hizmet sektöründeki hareketlilikler belirlemekte olup son dönemlerde İstiklal Caddesi ve çevresinde gayrimenkul satışlarının durgun olduğu belirtilmektedir. Yapılan emsal araştırmaları neticesinde ofis nitelikli taşınmazların, değerine etki edecek tüm faktörler değerlendirilmiş ve birim satış değerlerinin 80-85.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	İCG İstiklal Caddesi Gayrimenkul 0212 244 13 14	Kocatepe Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	250	6.500.000	26.000	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Lamartin Caddesi üzerinde konumludur. * Zemin kat 140 m ² , 1. kat 110 m ² kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Kuledibi Gayrimenkul 0212 293 79 56	Şahkulu Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	220	11.000.000	50.000	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin oldukça yoğun olduğu Galip Dede Caddesi üzerinde konumludur. * Bodrum kat 30 m ² , zemin kat 140 m ² , asma kat 50 m ² kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır. * Taşınmaz üzerinde kur dalgalanmasından dolayı yüksek pazarlık payı mevcuttur.
3	Sahibinden 0212 640 69 37	Emekyemez Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	75	2.500.000	33.333	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaz ara sokakta konumlu olup yaya trafiği düşük bir bölgede konumludur. * Zemin katta 55 m ² , 1. katta 20 m ² kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Beyoğlu bölgesi ve çevresinde ticari nitelikli yapıların çoğunlukla kiralamaya konu olduğu, istenen satış bedellerinin yüksek olduğu ve yakın zamanda gerçekleşen satış işlemlerinin olmadığı öğrenilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalara göre; taşınmazların bulunduğu bölgede dükkan birim satış fiyatını etkileyen faktörler arasında; taşınmazların bulunduğu cadde veya sokak ve bu aksla olan ilişkisi, aksın ticari hareketliliği ve yaya yoğunluğu, yapının iç mekan özellikleri ve bakım durumu, yapı kalitesi, kapalı alanı ve bu alanın kat bazında dağılımı gibi etkenler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede; gayrimenkul piyasasını turizm, ticaret ve hizmet sektöründeki hareketlilikler belirlemekte olup son dönemlerde İstiklal Caddesi ve çevresinde gayrimenkul satışlarının durgun olduğu belirtilmektedir. Yapılan emsal araştırmaları neticesinde dükkan nitelikli taşınmazın, değerine etki edecek tüm faktörler değerlendirilmiş, yaya sirkülasyonunun düşük olduğu bir aksta konumlu olması, mevcutta söz konusu taşınmazın oldukça bakımsız durumda ve tadilata ihtiyacı olduğu da göz önünde bulundurularak paçal birim satış değerinin 25.000-28.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaza katlar bazında değer takdir edilerek paçal birim fiyata dönüş yapılmıştır.

Dükkan 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 Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Vip Hizmet Gayrimenkul 0532 498 12 92	Emekyemez Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	62	13.500	218	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Yölcüzade İskender Caddesi üzerinde konumludur. * Zemin kotunda bodrum katta konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır. * Pazarlık payı vardır.
2	Partners Gayrimenkul 0212 252 77 90	Asmalı Mescid Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	100	12.000	120	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz Pera Residence'da konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Asmalı Mescid Caddesi üzerinde konumludur. * Bodrum kat 40 m², zemin kat 60 m² kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır. * Pazarlık payı vardır.
3	Partners Gayrimenkul 0212 252 77 90	Asmalı Mescid Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	130	17.000	131	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz Pera Residence'da konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Gönül Sokak üzerinde konumludur. * Bodrum kat 50 m², zemin kat 80 m² kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmazın tadilata ihtiyacı vardır. * Pazarlık payı vardır.
4	Remax Cadde 0216 355 70 60	Emekyemez Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralanmış/ Yaklaşık 6 ay önce	80	15.000	188	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Yölcüzade İskender Caddesi üzerinde konumludur. * Zemin kotunda bodrum katta konumludur. * Bodrum kat 40 m², zemin kat 40 m² kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalara göre; taşınmazların bulunduğu bölgede dükkan birim kira fiyatını etkileyen faktörler arasında; taşınmazların bulunduğu cadde veya sokak ve bu aksla olan ilişkisi, aksın ticari hareketliliği ve yaya yoğunluğu, yapının iç mekan özellikleri ve bakım durumu, yapı kalitesi, kapalı alanı ve bu alanın kat bazında dağılımı gibi etkenler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede; gayrimenkul piyasasını turizm, ticaret ve hizmet sektöründeki hareketlilikler belirlemekte olup son dönemlerde İstiklal Caddesi ve çevresinde gayrimenkul kiralamaalarının durgun olduğu belirtilmektedir. Yapılan emsal araştırmaları neticesinde dükkan nitelikli taşınmazın, değerine etki edecek tüm faktörler değerlendirilmiş, yaya sirkülasyonunun düşük olduğu bir aksta konumlu olması, mevcutta söz konusu taşınmazın oldukça bakımsız durumda ve tadilata ihtiyacı olduğu da göz önünde bulundurularak aylık paçal birim kira değerinin 100-120.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaza katlar bazında değer takdir edilerek paçal birim fiyata dönüş yapılmıştır.

Emsal Krokisi (Ofis)



Emsal Krokisi (Dükkan)



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- OFİS SATIŞ					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	18.750	28.000	21.818	32.778
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	-5%	-5%	-5%	-5%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	5%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	0%	-5%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-4%	-9%	3%	-5%
	Kullanım Alanı	20%	-10%	5%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		18.783	20.588	19.214	21.174

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- OFİS KİRA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	66,67	73,33	75,76	77,78
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	25%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	-5%	-5%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	10%	7%	10%
	Kullanım Alanı	-5%	0%	5%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	10%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		75,00	80,12	77,01	84,97

* Ofisler için karşılaştırma tabloları, 1. katta bulunan 2 no.lu bağımsız bölüm dikkate alınarak hazırlanmıştır. Değerlemeye konu "ofis" nitelikli diğer bağımsız bölümlerin değer tespiti, bu bağımsız bölüme göre şerhifilendirilerek yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN SATIŞ				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	26.000	50.000	33.333
	Pazarlık Payı	-5%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	-5%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-5%	-10%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	-10%	-10%
	Kullanım Alanı	5%	-7%	-10%
	Konfor Koşulları	10%	0%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		25.935	29.474	27.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN KİRA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	217,74	120,00	130,77	187,50
	Pazarlık Payı	-10%	-5%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	5%
Taşınmaz Yönelik	Konum	-5%	-5%	-5%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	-5%	-5%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-10%	0%	0%	-10%
	Kullanım Alanı	-20%	-10%	-10%	-15%
	Konfor Koşulları	0%	5%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		117,58	96,90	100,04	118,13

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların 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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Pazar Değeri:

YASAL DURUMDA PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				
Bağımsız Bölüm No	Kat	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1	Bodrum+ Zemin+ Asma	350	27.500	9.625.000
2	1	150	20.000	3.000.000
3	2	150	21.000	3.150.000
4	3	150	22.000	3.300.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				19.075.000
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ				19.075.000

Pazar Kirası:

YASAL DURUMDA PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR KİRASİ				
Bağımsız Bölüm No	Kat	Kapalı Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Taşınmazın Pazar Kirası (TL)
1	Bodrum+ Zemin+ Asma	350	110	38.500
2	1	150	80	12.000
3	2	150	82	12.300
4	3	150	85	12.750
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR KİRASİ				75.550
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM PAZAR KİRASİ				75.500

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların 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 gelirin 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

- Taşınmazlara yakın konumlu, 3. katta yer alan 165 m² alanlı ofis, 3.100.000 TL fiyat ile satılabilecek olup sahibi tarafından aylık 11.500 TL’den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 11.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.100.000 = 0,044$$

- Taşınmazlara yakın konumlu, zemin ve 1. katta yer alan 250 m² alanlı dükkan, sahibi tarafından aylık 24.000 TL’den kiralanabileceği ve dükkanın 5.850.000 TL fiyat ile satılabileceği görüşü alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 24.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.850.000 = 0,049$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmalarına göre kira değerlerinin; ofisler için 68-74 TL/m²/ay, dükkan için 100-110 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı ofisler için %4,5, dükkan için %5,0 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						
Bağımsız Bölüm No	Kat	Kapalı Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/m ²)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
1	Bodrum+ Zemin+ Asma	350.00	110	38.500	5.0%	9.240.000
2	1	150.00	80	12.000	4.5%	3.200.000
3	2	150.00	82	12.300	4.5%	3.280.000
4	3	150.00	85	12.750	4.5%	3.400.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						19.120.000
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ						19.120.000

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, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımları ile uyumlu olarak “Ticaret” amaçlı kullanımıdır.

7.5 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 kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar 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%
	500 - 999 TL ise	8%
	Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1.000 TL'ye kadar ise
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

* 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.

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 bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların 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 şekilde inşa edilmiştir.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 31.08.1989 tarihli “Onaylı Mimari Proje”, 19.01.1988 tarih, 988/66 no.lu “Yapı Ruhsatı” ve 15.07.1991 tarih, 991/2995 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “Asma Katlı Depolu Dükkan” ve “Büro” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “**Dükkan**” ve değerlemeye konu diğer bağımsız bölümlerin “**Ofis**” olarak alınmasında herhangi bir engelin 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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların 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 taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının taşınmazların değerine ve hukuki durumuna herhangi bir etkisi 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 taşınmazlar üzerinde, taşınmazların devredilebilmesini engelleyecek herhangi bir kayıt olmadığı gibi taşınmazların 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 taşınmazlar 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	19.075.000
Gelir Yaklaşımı	19.120.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin dükkan ve ofis olarak kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

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

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

Yaklaşım	TL/Ay
Pazar Yaklaşımı	75.500

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

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Rapor Tarihi	27.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	19.075.000.-TL	Ondokuzmilyonyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	22.508.500.-TL	Yirmiikimilyonbeşyüzsekizbinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	75.500.-TL	Yetmişbeşbinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	89.090.-TL	Seksendokuzbindoksan.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Bora Can KARA

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Enerji Kimlik Belgesi
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri