



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Bina

Beyoğlu / İstanbul

2022REV669 / 29.12.2022

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Karaköy’de konumlu olan **“1 Adet Bina”**nın pazar değeri ve pazar kirasına yönelik **2022REV669** no.lu değerleme 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 KİRASİ		
Rapor Tarihi	29.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	49.840.000.-TL	Kırkdokuzmilyonsekizyüzkırkbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	58.811.200.-TL	Ellisekizmilyonsekizyüzonbirbinikiyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	207.500.-TL	İkiyüzyedibinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	244.850.-TL	İkiyüzkırkdörtbinsekizyüzelli.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin 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 14.10.2022 tarih, 2915 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.

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.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	40
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42

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 şartlarını 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 maksadıyla
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	Kemankeş Mahallesi Necati Bey Caddesi No:66 Beyoğlu/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, Necatibey ve Baş Cerrah Mevki, 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	%5,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	20 Yıl
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	30.000-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	120-TL/m ² /ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	49.840.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	58.811.200.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	207.500.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	244.850.-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 29.12.2022 tarihinde, 2022REV669 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, Necatibey ve Baş Cerrah Mevki, 84 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2022 tarihli 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.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 28.11.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2022 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 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, Necatibey ve Baş Cerrah Mevki, 84 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2022 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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2020	2020A573	Ozan KOLCUOĞLU Ece ÇALIŞKAN VURAL	15.480.000
Rapor 2	27.12.2021	2021REV502	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	19.775.000

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.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

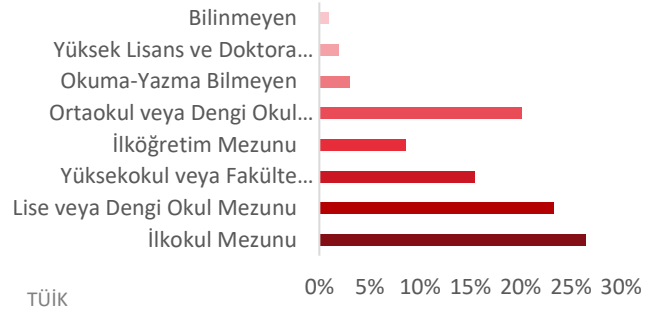
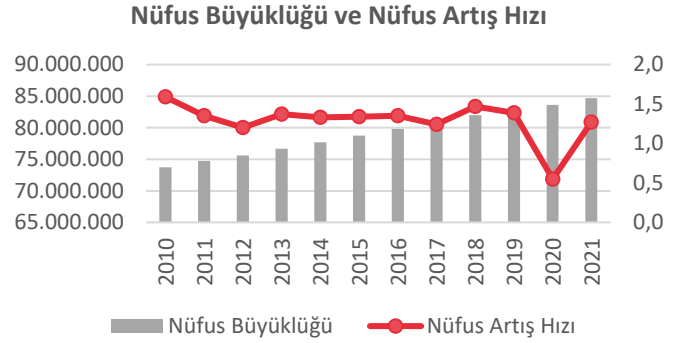
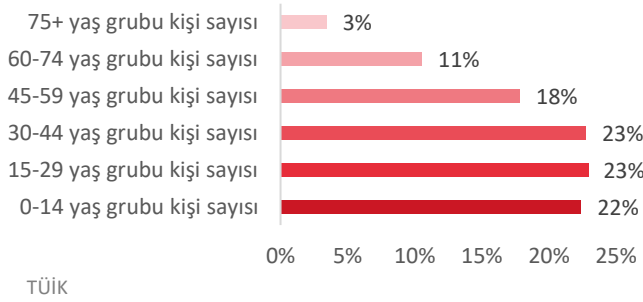
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

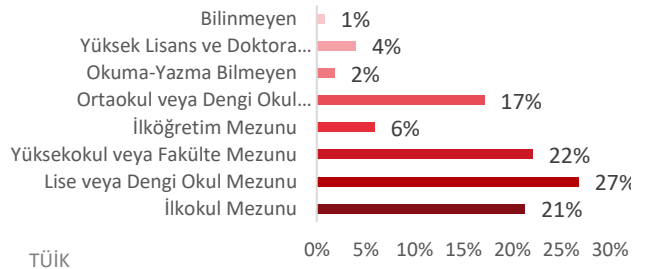
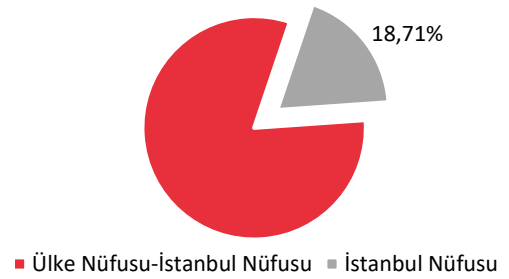
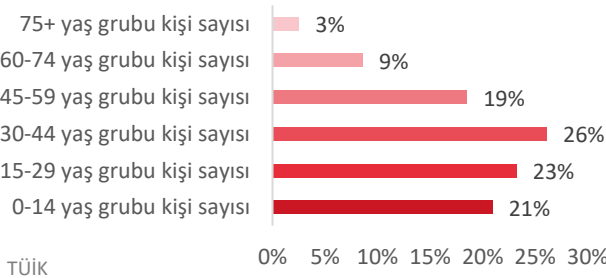
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

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



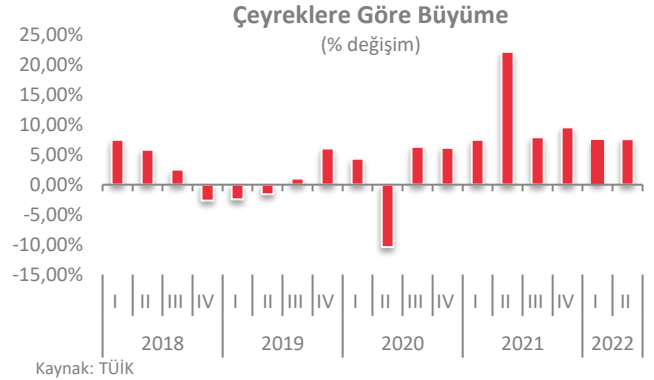
İstanbul

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

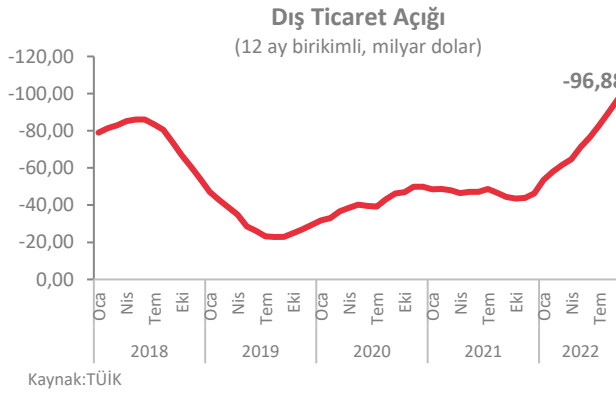


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.



Ekim ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5'ten %85,5'e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkısı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5'ten %157,7'ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.



Eylül ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat %38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. Eylül ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir.

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.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 28.11.2022 tarih, saat 16:03 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme 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 değerleme 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, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

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

Beyoğlu İmar Müdürlüğünde 28.11.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme 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

Lejandi: Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı

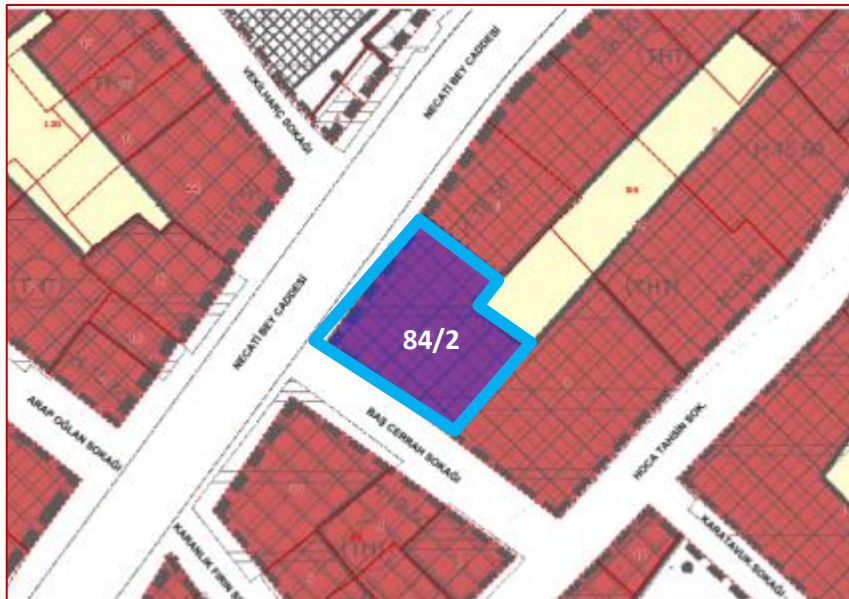
Yapılaşma Şartları;

- 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

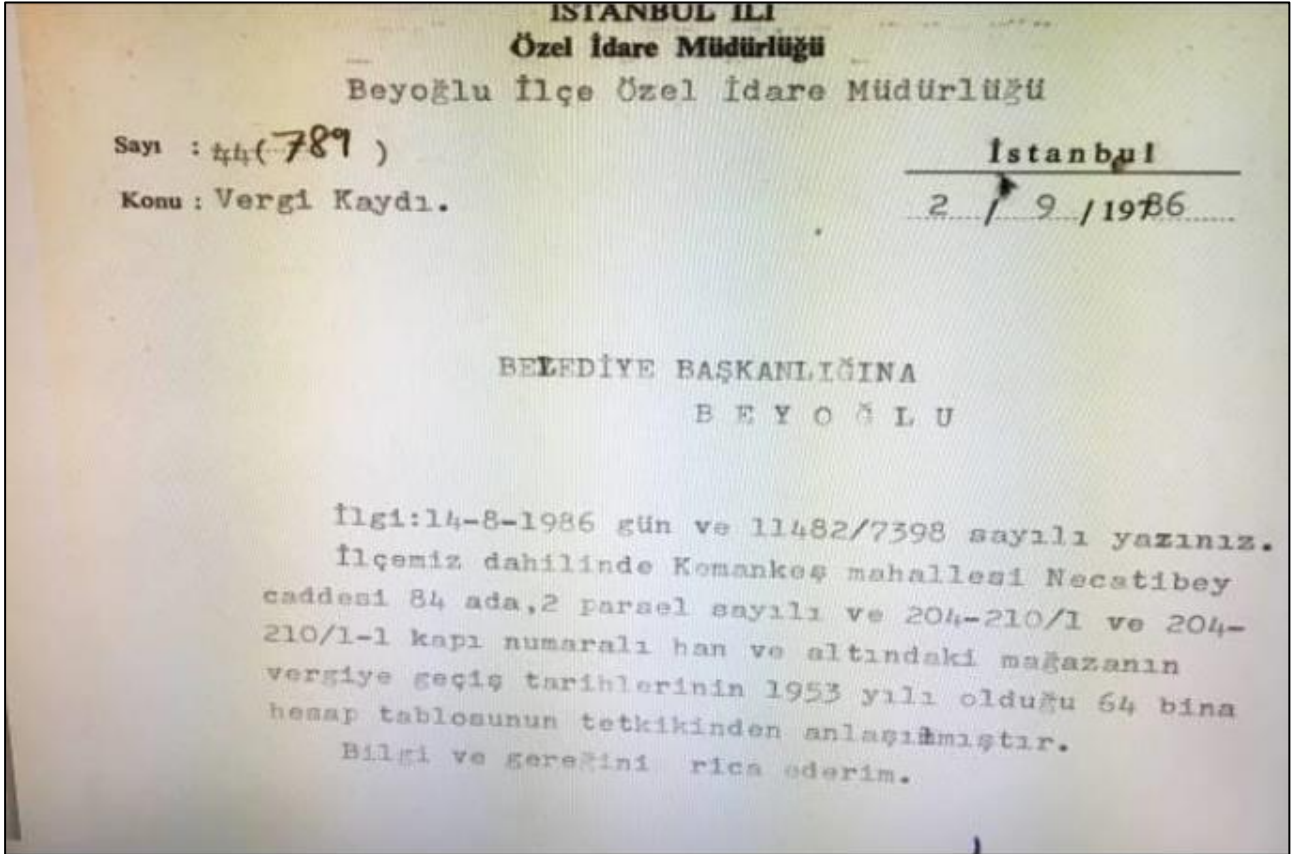
Değerleme konusu taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Beyoğlu Belediyesi'nde 28.11.2022 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 Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un geçici 2. maddesine göre "6785 sayılı İmar Kanunu'nun 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 Müdürlüğüne düzenlenmiş inşaa yılını ve vergi kaydını belirten belge mevcuttur. Bu belgeye göre 1953 yılında var olduğu belirtilen değerleme 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 değerleme 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 değerleme çalışmasının konusu, proje değerlemesi olmayıp çalışma, cins tashihli binanın değerlemesi 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 konumludur. 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 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 öneminin 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 COVID-19 sonrası süreçte ticari hareketliliğin tekrar yükselmeye başladığı gözlemlenmiştir.



Bölgede yer alan yapılar genelde ticaret ve turizm amaçlı olarak kullanılmakta olup kullanıma açılan Galataport ve İstanbul Çağdaş Sanat Müzesi projeleri bölgenin bu yapısını destekleyici niteliktedir. 2021 yılının son çeyreğinde açılışı yapılan Galataport projesinin açılış tarihi itibarıyla bölgeye ticari ve turistik hareketlilik kazandırdığı gözlemlenmektedir.

Necati Bey Caddesi üzerinde yer alan taşınmaz, erişilebilirlik açısından merkezi bir lokasyonda ve tercih edirliliği 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 taşınmazın 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 Üniversitesi gibi bilinirliği yüksek yapılar taşınmazın yakın çevresinde konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu Necati Bey Caddesi üzerinde ise genellikle otel, kafe, restoran 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
D-100 Karayolu	6,50 km
TEM Otoyolu	12,5 km
İstanbul Havalimanı	42 km

BÖLÜM 5

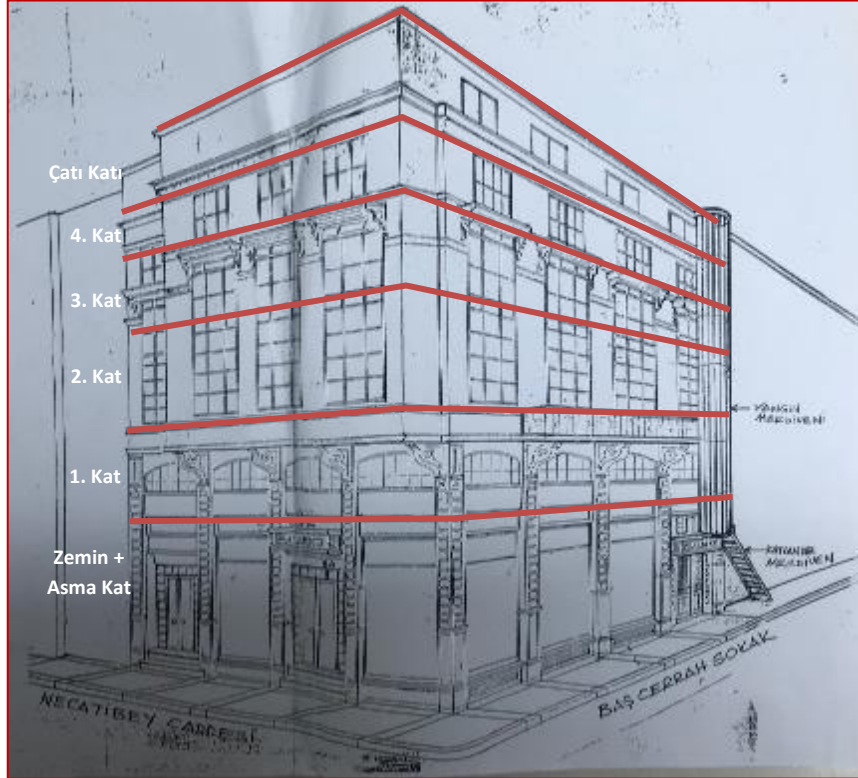
GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

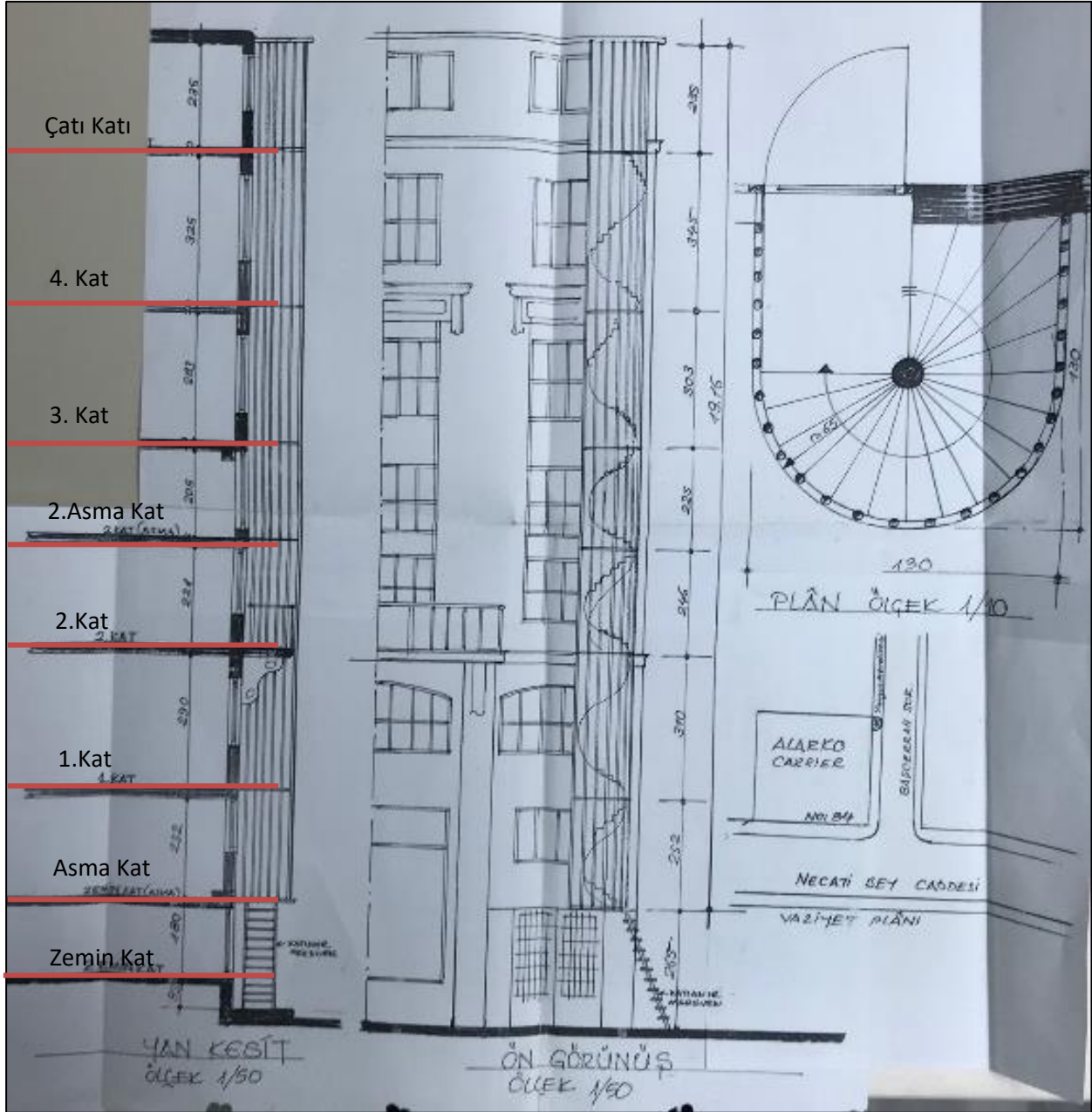
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

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 restoran 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	~ 69*
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 brüt inşaat alanı)
Zemin	Ofislerde kısmen laminat parke, kısmen PVC kaplama, ıslak hacimlerde fayans Dükkada kısmen laminant parke, ıslak hacimlerde seramik
Duvar	Ofislerde saten boya, Dükkada duvar kağıdı
Tavan	Ofislerde klasik tavan Dükkada 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 değerleme 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. Mevcut durumu, eski eser tescil belgesi ile uyumlu olan değerleme 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 değerleme 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. Mevcut durumu, eski eser tescil belgesi ile uyumlu olan değerleme 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 bir görünürlüğe ve reklam kabiliyetine sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul'un tarihi kimliği açısından oldukça önemli bir bölgesinde, İstanbul'un tarihi ve turistik bölgelerine ile Tarihi Yarımada'ya yakın konumlanmaktadır.
- Değerlemeye konu yapının tüm katları kiracı kullanımındadır.
- Değerleme konusu taşınmaz tescilli eski eserdir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla kısmen bakıma ihtiyacı bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazın eski eser kaydı, tapu kütüğüne işlenmemiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik sıkışıklığı yaşanabilmektedir.

✓ 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.
- Galataport projesinin faaliyete geçmesi ile birlikte Karaköy bölgesi, İstanbul'un turizm merkezlerinden birisi olma kimliğini daha da kuvvetlendirmiştir.
- 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

- 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.

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 bilgilili 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 bilgilili 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 Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Optimum Gayrimenkul 0532 264 78 52	Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılmış /Yakın Zaman Önce	480	41.000.000	85.417	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz avantajlı konumdadır. * Zemin ve 5 normal kattan oluşmakta olup her kat 80 m² büyüklüğündedir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin benzer yoğunlukta olduğu olduğu Mumhane Caddesi üzerinde konumludur. * Söz konusu taşınmaz inşai olarak daha nitelikli bir yapıdır. * Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 172.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır
2	Optimum Gayrimenkul 0532 264 78 53	Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	360	25.500.000	70.833	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz benzer konumdadır. * Bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup her kat 60 m² büyüklüğündedir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin benzer yoğunlukta olduğu olduğu Gümrük Sokak üzerinde konumludur. * Söz konusu taşınmaz inşai olarak benzer nitelikte bir yapıdır. * Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 130.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır * Pazarlık payı mevcuttur.

No	Bilgi kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
3	Remax Extra 0535 775 12 21	Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	1.071	81.000.000	75.630	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz benzer konumdadır. * Zemin, 5 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup her kat 153 m² büyüklüğündedir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla benzer büyüklükte kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin benzer yoğunlukta olduğu olduğu Maliye Caddesi üzerinde konumludur. * Söz konusu taşınmaz inşai olarak benzer nitelikte bir yapıdır. * İlgili emlakçısından yakın zaman önce 45.000.000-65.000.000 TL aralığında teklifler alındığı öğrenilmiştir. * Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 135.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır * Yüksek pazarlık payı mevcuttur.
4	Çözüm Gayrimenkul 0530 929 06 68	Hacımimi Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	1.980	135.000.000	68.182	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz dezavantajlı konumdadır. * 2 Bodrum, zemin ve 6 normal kattan oluşmakta olup her kat 220 m² büyüklüğündedir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha büyük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha az yoğunlukta olduğu olduğu Hisarönü Sokak üzerinde konumludur. * Söz konusu taşınmaz inşai olarak daha nitelsiz bir yapıdır. * Üst katlarda kısmi deniz manzarası bulunmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 135.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır * Yüksek pazarlık payı mevcuttur.

No	Bilgi kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
5	Çözüm Gayrimenkul 0530 929 06 69	Hacımimi Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	510	36.000.000	70.588	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz dezavantajlı konumdur. * 2 Bodrum, zemin ve 2 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup her kat 85 m² büyüklüğündedir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha az yoğunlukta olduğu olduğu Lüleci Hendek Caddesi üzerinde konumludur. * Söz konusu taşınmaz inşai olarak daha niteliksiz bir yapıdır. * Üst katlarda kısmi deniz manzarası bulunmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 140.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır * Yüksek pazarlık payı mevcuttur.

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, değerleme konusu taşınmazın birim satış değerinin 29.000-31.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın da konumlu olduğu Karaköy bölgesindeki emlakçılarla yapılan görüşmeler doğrultusunda; Karaköy bölgesinde faaliyete geçen Galataport Projesi'nin bölgedeki ticari hareketliliği oldukça etkilemiş olduğu ve emlak pazarında olan bazı gayrimenkullerin satışları için fiyatların yukarı yönlü bir hareketlenme eğiliminde olduğu gözlemlenmiştir.

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 Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Uysal Emlak 0535 945 91 64	Kılıçali Paşa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	750	160.000	213,3	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumudur. * Söz konusu taşınmaz dezavantajlı konumdadır. * Bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup her kat 150 m² büyüklüğündedir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yaya trafiği değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla benzer yoğunluktadır. * Söz konusu taşınmaz inşai olarak daha niteliksiz bir yapıdır. * Zemin kat birim kira değeri yaklaşık 335 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Ada Partners Realty 0530 545 49 31	Tomtom Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	1.350	270.000	200	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumudur. * Söz konusu taşınmaz dezavantajlı konumdadır. * Bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmakta olup her kat 225 m² büyüklüğündedir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yaya trafiği değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla daha az yoğunudur. * Söz konusu taşınmaz inşai olarak oldukça niteliksiz bir yapıdır. * Zemin kat birim kira değeri yaklaşık 367 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır * Pazarlık payı mevcuttur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
3	Turyap Yeşilköy 0532 762 39 77	Arap Cami Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	200	35.000	175,0	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz dezavantajlı konumdadır. * Zemin ve 3 normal kattan oluşmakta olup her kat 50 m² büyüklüğündedir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yaya trafiği değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla daha az yoğunudur. * Söz konusu taşınmaz inşai olarak daha niteliksiz bir yapıdır. * Zemin kat birim kira değeri yaklaşık 290 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Coldwell Banker Power 0505 600 75 70	Hüseyinağa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	1.080	110.000	102	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz dezavantajlı konumdadır. * Zemin, 4 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup her kat 180 m² büyüklüğündedir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yaya trafiği değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla daha az yoğunudur. * Söz konusu taşınmaz inşai olarak oldukça niteliksiz bir yapıdır. * Zemin kat birim kira değeri yaklaşık 198 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır * Pazarlık payı mevcuttur.

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, değerleme konusu taşınmazın birim kira değerinin 119-121.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın da konumlu olduğu Karaköy bölgesindeki emlakçılarla yapılan görüşmeler doğrultusunda; Karaköy bölgesinde faaliyete geçen Galataport Projesi'nin bölgedeki ticari hareketliliği oldukça etkilemiş olduğu ve emlak pazarında olan bazı gayrimenkullerin kiralamaları için fiyatların yukarı yönlü bir hareketlenme eğiliminde olduğu gözlemlenmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- SATIŞ						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	85.417	70.833	75.630	68.182	70.588
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-25%	-25%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	-15%	-25%	-25%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	0%	0%	5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-15%	-10%	0%	-15%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	-25%	-25%
	Kullanım Alanı	-25%	-25%	-22%	0%	-25%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		34.305	29.352	33.183	33.239	33.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	213,33	200,00	175,00	101,85
	Pazarlık Payı	-15%	-25%	-25%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	10%	20%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	25%	10%	25%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-20%	-25%	5%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-22%	-15%	-25%	-20%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		114,24	127,50	129,94	114,28

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza 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, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri 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	30.000	51.915.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			51.915.000

Pazar Kirası:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN PAZAR KİRASİ			
Ada/ Parsel	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Taşınmazın Pazar Kirası (TL)
84/2	1.730,5	120,00	207.660
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK PAZAR KİRASİ			207.500

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme 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 ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran 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, 6 katlı 480 m² alanlı bina 41.000.000 TL bedelle yakın zaman önce satılmış olup, ilgili emlakçısından 175.000 TL/ay kira getirisi olabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 175.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 41.000.000 = 0,051$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 119-121 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,00 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	120,00	207.660	5,00%	49.838.400
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ					49.840.000

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 kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
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 İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 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.

** 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.

*** 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 taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine 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 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 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.

- **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 gayrimenkulün tapudaki vasfı “Kargir Tiyatro ve Dükkanlar” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

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 Gereklerin 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 taşınmaz “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	51.915.000
Gelir Yaklaşımı	49.840.000

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.

Yaklaşım	TL/Ay
Pazar Yaklaşımı	207.500

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.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Rapor Tarihi	29.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	49.840.000.-TL	Kırkdokuzmilyonsekizyüzkırkbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	58.811.200.-TL	Ellisekizmilyonsekizyüzonbirbinikiyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	207.500.-TL	İkiyüzyedibinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	244.850.-TL	İkiyüzkırkdörtbinsekizyüzelli.-TL

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293