



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

39 Adet Dükkan

Beşiktaş / İstanbul

2022REV672 / 29.12.2022

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Beşiktaş'ta konumlu olan **"39 Adet Dükkan"**ın toplam pazar değerine ve pazar kirasına yönelik **2022REV672** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 4.233 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 2.285 m² kapalı alandan oluşmaktadır. 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		
Rapor Tarihi	29.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	167.475.000.-TL	Yüzaltmışyedimilyondörtüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	197.620.500.-TL	Yüzdoksanyedimilyonaltıyüzirmibinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	837.500.-TL	Sekizyüzotuzyedibinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	988.250.-TL	Dokuzyüzseksensekizbinikiyüzelli.-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.

Değerlemeye Yardım Eden
Buse ÖZYURT

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.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	44
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	46

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 olmadığının 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	Akat Mahallesi Sera Sokak Alkent Sitesi Çarşı No:13 Beşiktaş/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1411 ada, 1 no.lu parsel, F1 Blok, 1, 2, 3 no.lu bağımsız bölümler, F2 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 no.lu ve 11, 12, 13, 14, 15, 16 no.lu bağımsız bölümler, F3 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 no.lu bağımsız bölümler, F4 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 no.lu bağımsız bölümler
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	4.233 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Çarşı Alanı H: 6,00 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Çarşı

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 41	Yapım yılı: 1989
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: Açık otopark	Asansör Kapasitesi: Bulunmamaktadır.
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	2.285 m ²
SATILABİLİR ALAN	Dükkan Satılabilir Alan	2.285 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER

KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~16,7 Yıl
DÜKKAN BİRİM DEĞERİ	58.000-77.000-TL/m ²
DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	300-400-TL/m ² /ay

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	167.475.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	197.620.500.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARIÇ)	837.500.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	988.250.-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, 2022REV672 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1411 ada, 1 no.lu parsel, F1 Blok, 1, 2, 3 no.lu bağımsız bölümler, F2 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 no.lu ve 11, 12, 13, 14, 15, 16 no.lu bağımsız bölümler, F3 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 no.lu bağımsız bölümler, F4 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2022 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 maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin 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 Buse ÖZYURT (Lisans No: 923952) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 22.11.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkuller mahallinde ve 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, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1411 ada, 1 no.lu parsel, F1 Blok, 1, 2, 3 no.lu bağımsız bölümler, F2 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 no.lu ve 11, 12, 13, 14, 15, 16 no.lu bağımsız bölümler, F3 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 no.lu bağımsız bölümler, F4 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2022 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	2020A576	Ece ÇALIŞKAN VURAL Ozan KOLCUOĞLU	43.300.000
Rapor 2	27.12.2021	2021REV505	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	53.560.000

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

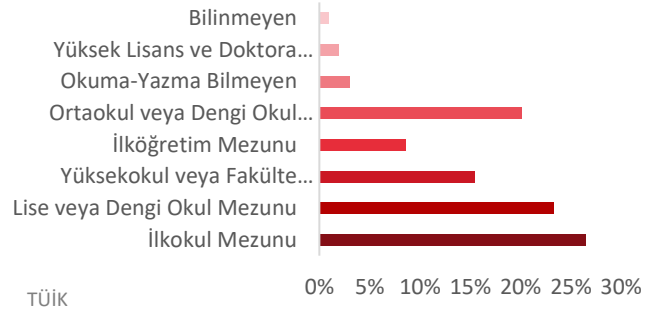
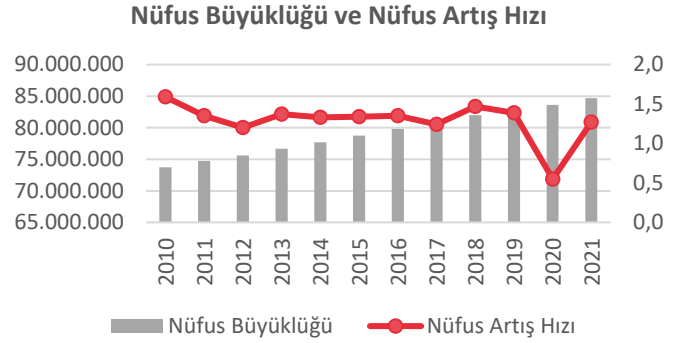
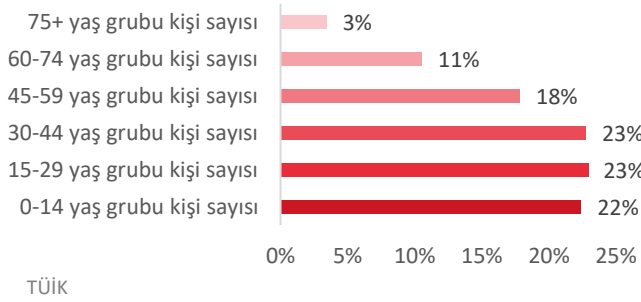
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

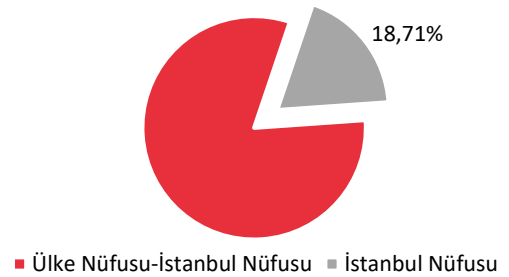
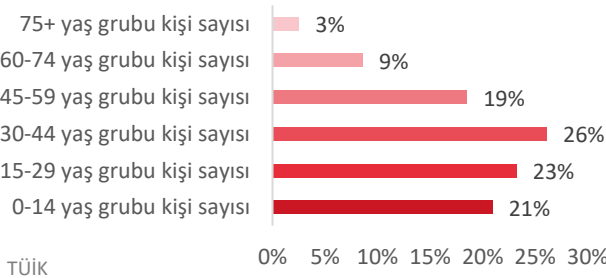
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) 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.



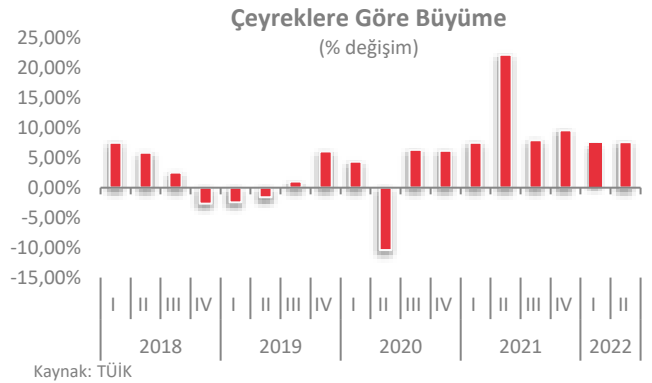
İstanbul

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.

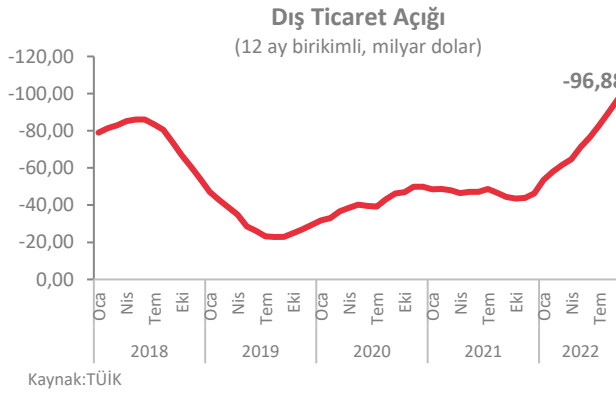


2.2 Ekonomik Veriler¹

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.

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	Beşiktaş				
Mahallesi	Rumeli Hisarı				
Köyü	-				
Sokağı	-				
Mevki	-				
Ada No	1411				
Parsel No	1				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Üçer katlı dört adet kargir bina				
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	4.233 m ²				
Blok	Bulunduğu Kat	Bağ. Böl. No	Bağ. Böl. Niteliği	Arsa Pay/Payda	Maliki / Hisse
F1	1	1	Dükkan – Asma Katlı	260/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F1	1	2	Dükkan – Asma Katlı	260/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F1	1	3	Dükkan – Asma Katlı	80/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	1	Asma Katlı Dükkan	70/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	2	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	3	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	4	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	5	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	6	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	7	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	8	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	11	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	12	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	13	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	14	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	15	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	16	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

Blok	Bulunduğu Kat	Bağ. Böl. No	Bağ. Böl. Niteliği	Arsa Pay/Payda	Maliki / Hisse
F3	1	1	Asma Katlı Dükkan	75/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	2	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	3	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	4	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	5	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	6	Asma Katlı Dükkan	75/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	7	Asma Katlı Dükkan	75/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	8	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	9	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	10	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	11	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	12	Asma Katlı Dükkan	75/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	1	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	2	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	3	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	4	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	5	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	6	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	7	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	8	Asma Katlı Dükkan	70/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	9	Asma Katlı Dükkan	70/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	10	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / 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 16:10, 16:11, 16:12, 16:13, 16:14, 16:15, 16:16, 16:17, 16:18, 16:19 ve 16:20 itibarıyla alınan göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde; (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken)

- Yönetim Planı değişikliği: 10.11.2009 (07.12.2009 tarih ve 11390 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 11.04.1990 (Bila tarih ve yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde; (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken)

- C M: Bu parsel aleyhine projede belirtilen ihtiyaç fazlası otoparktan faydalanmak üzere 1410 ada 1 parsel malikleri lehine şahsi irtifak hakkı (26.02.1992 tarih ve 784 yevmiye no ile)
- B H: Ekli haritada işaretli kısımlarda 1,50 m genişliğinde ısıtma tesislerine ait kanal geçirmek için 49 yıl süre ile 7.717.500 TL bedelle irtifak hakkı tesisi. (14.10.1987 tarih ve 6430 yevmiye no ile)
- A H: Bu parsel lehine 1408 ada 1 parsel aleyhine merkezi ısıtma tesislerinden yararlanmak için irtifak hakkı tesisi. (14.10.1987 tarih ve 6430 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde; (F1 Blok 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken)

- Migros Ticaret A.Ş. ile 250.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (21.01.2010 tarih ve 369 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel aleyhine kaydedilmiş olan irtifak hakları, otopark kullanımı, ısıtma tesisi kanalı ve kullanımı için kaydedilmiş olup bu kayıtlar, konu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlardan yalnızca F1 Blok 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde, bağımsız bölümlerin mevcut kiracısı olan şirket lehine düzenlenmiş kira sözleşmesi bulunmakta olup bu sözleşme konu taşınmazların değerini etkilememektedir.

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 gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Tepecik Yolu'na cepheli konumda, genellikle ayırık nizam H: 12,50 m yapılaşma şartlarına sahip olan "konut alanı", taşınmazların kuzeyinde ise 11.05.1971 tarihli mevzi imar planı kapsamında kalan ve KAKS: 0,75 ve H: 15,50 m yapılaşma şartlarına sahip olan "konut alanı" lejantlı parseller yer almaktadır. Bununla birlikte taşınmazların batısında yer alan bölgede, parsellere özel mevzi imar planları yapılmış olup konut alanları yer almaktadır. Bölgedeki konut alanlarının içerisinde ise eğitim tesisleri, parklar ve sosyal tesisler yer almaktadır.

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 22.11.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 10.12.1993

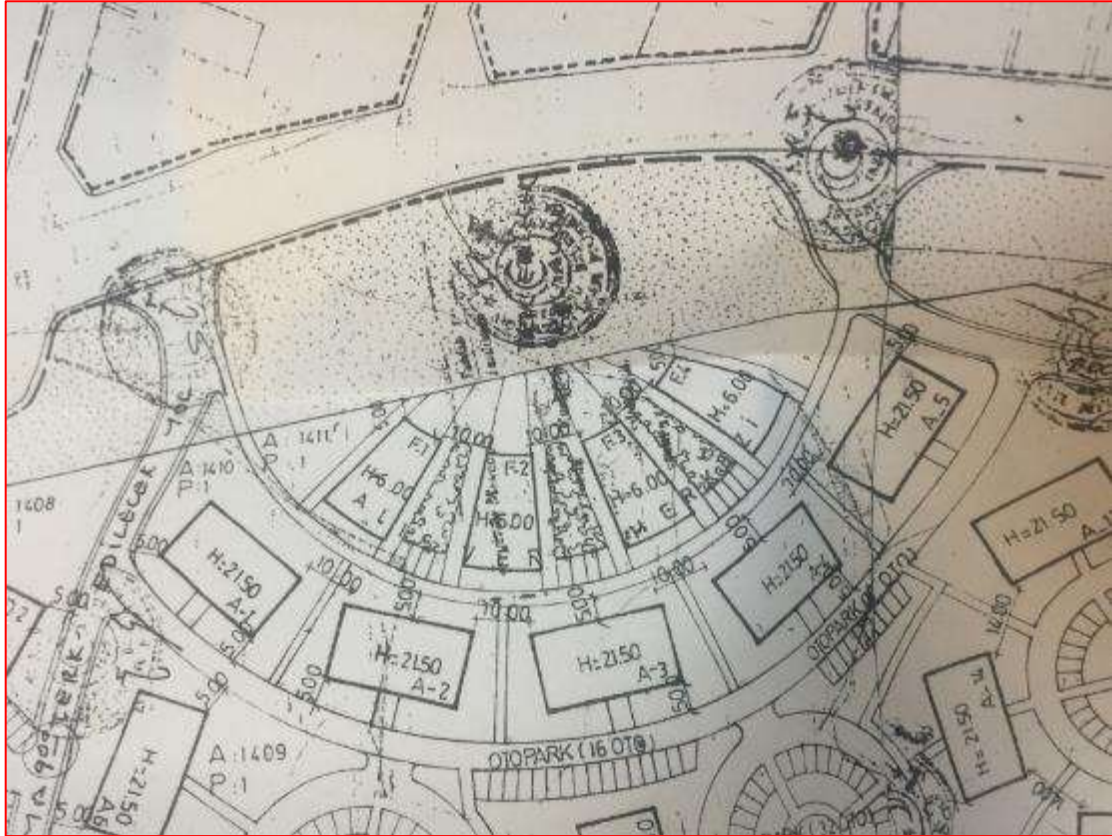
Lejandi: Çarşı Alanı

Yapılaşma Şartları;

- H: 6 m
- İnşaat Nizamı: Blok Nizam

Plan Notları

- Yol ve terk edilecek yeşil sahalar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Planda önerilen bloklar kontur ve gabari olarak imar durumunu belirtmektedir.
- Çatı ve çekme katı yapılamaz. Ancak %33 meyil gabarisi altında, meydana gelebilen en az 2,20 m irtifadaki hacimler binanın son katındaki dairelere bağımlı bölüm olarak veya daire içinden irtibatlandırılarak gerekli servis hacimleri olarak kullanılabilirler. Bu çatı altındaki hacimler bina kat alanı kat sayısına dahil edilmez. Müstemilat olarak kullanılamaz. Bu mahallere 0,40 m² büyüklüğü geçmemek ve her hacimde en çok iki pencere açılmak ve pencereler birbirine eklenerek bant haline getirilmemek şartıyla çatı penceresi yapılabilir.
- Mevcut ağaçlar aynen korunacaktır.



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

Beşiktaş Belediyesi'nde 22.11.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	24.07.1987	37/6096	-	Yeni Yapı	Toplam 41 adet bağımsız bölüm için
Onaylı Mimari Proje	30.12.1997	3167	-	Tadilat	Mevcut çarşının sinema ve kafeye dönüştürülmesine ait projedir.
Yapı Ruhsatı*	21.02.1986	86/1-18	2.124	Yeni Yapı	İşyeri inşaatına ilişkin verilmiştir.
Yapı Ruhsatı**	31.12.1997	B / 01	1.429,73	Yeni Yapı	F1 mevcut yapı olarak kabul edilmiş olup F2 (zemin+asma kat-sinema, kafe), F3 (zemin+asma kat), F4 (zemin+asma kat) Bloklar için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı***	16.04.1998	B/ 01-14	416	Tadilat	F1, F2, F3 ve F4 Bloklarına ilişkin 1 bodrum, zemin ve asma katlı dükkanların tadilatı için verilmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi****	08.12.1989	89/8291	-	Yeni Yapı	-

*** Söz konusu ruhsat belgesi, 13.02.1986 tarihli ve 11046 no.lu mimari proje esas alınarak düzenlenmiştir. Bahsi geçen mimari proje fiziken incelenememiş olup söz konusu ruhsat belgesinden ilgili projenin varlığı anlaşılmaktadır.**

**** Söz konusu ruhsat belgesi, 24.07.1987 tarihli yeni yapı amaçlı onaylı mimari proje ve 30.12.1997 tarihli tadilat amaçlı onaylı mimari proje esas alınarak düzenlenmiştir.**

***** Söz konusu ruhsat belgesi, 30.12.1997 tarihli onaylı mimari proje esas alınarak düzenlenmiş tadilat ruhsatıdır.**

****** Söz konusu yapı kullanma izin belgesi 13.02.1986 tarihli onaylı mimari proje ve 21.02.1986 tarihli yapı ruhsatı esas alınarak düzenlenmiştir.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz, 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim denetim 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 yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı veya 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; 13.02.1986, 24.07.1987, 30.12.1997 tarihli "Onaylı Mimari Projeler", 21.02.1986, 31.12.1997 ve 16.04.1998 tarihli "Yapı Ruhsatları" ve 08.12.1989 tarih, 89/8291 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 F1 Blok için verilmiş 04.01.2020 tarihli M2834C601ABCC no.lu 04.01.2030 tarihine kadar; F2 Blok için verilmiş 04.01.2020 tarih ve M28345B711534 no.lu 04.01.2030 tarihine kadar; F3 Blok için verilmiş 04.01.2020 tarihli, M283483E7A015

no.lu 04.01.2030 tarihine kadar ve F4 Blok için M28348FF1C743 no.lu 04.01.2030 tarihine kadar geçerli düzenlenmiş enerji kimlik belgeleri 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 gayrimenkullerin tamamı kiracı kullanımında olup taşınmazlara ilişkin düzenlenmiş kira sözleşmeleri 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

Söz konusu çalışmanın konusu proje değerlendirme olmayıp çalışma 39 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Akat Mahallesi Sera Sokak Alkent Sitesi Çarşı No:13 Beşiktaş/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, merkezi iş alanının devamı niteliğinde olan Beşiktaş ilçesinde yer almaktadır. İstanbul'un erişimi en kolay ilçelerinden birisi olan Beşiktaş'ın kimliğini üniversite öğrencileri oluşturmakta olup ilçe merkezinin gelişimi öğrencilerin ihtiyaçlarını karşılayabilmelerine göre şekillenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar, Beşiktaş'ın üst gelir grubunun yaşadığı Etiler bölgesinde yer almaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu, Nispetiye Caddesi, Etiler'in ana caddesi niteliğinde olup İstanbul Avrupa Yakası'ndaki MİA aksı olan Büyükdere Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Nispetiye Caddesi ticari faaliyetlerin oldukça yoğun olduğu, iş merkezleri, banka genel müdürlükleri, alışveriş merkezleri ve otellerin yer aldığı bir aks niteliğinde olup bölgede konut projelerinin yanı sıra, Sapphire, Özdelek, Akmerkez gibi prestijli karma projelere de yatırım yapılmıştır.



Değerleme konusu taşınmazların komşu parselinde İsov Dinçkök Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, BJK Akatlar Sports Hall, Azerbaycan Konsolosluğu ile Romanya Başkonsolosluğu bulunmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde, La Meridien İstanbul Etiler, Boğaziçi Üniversitesi Kuzey Kampüsü, Akatlar Kültür Merkezi, Etiler Merkez ve Mustafa Kemal Kültür Merkezi gibi bilinirliği oldukça yüksek yapılar yer almaktadır. Yenikapı-Hacıosman metro hattı üzerinde yer alan ve 2015 yılında faaliyete geçen Nispetiye Metro İstasyonu ile Etiler Metro İstasyonu, değerlendirme konusu taşınmazlara oldukça yakın mesafede yer almaktadır. Ayrıca taşınmazlar, 2024 yılında faaliyete geçmesi planlanan Kabataş-Mahmutbey Metro Hattı üzerinde inşa edilmesi planlanan Beşiktaş İstasyonu'na da oldukça yakın bölgede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar Alkent Sitesi'nin girişinde yer alan Alkent Çarşısı'nda bulunan 39 adet dükkan olup Tepecik Yolu'na cepheli konumdadır. Tepecik Yolu'nda günün belirli saatlerinde yaya ve araç trafiği yaşandığı görülmektedir. Değerleme konusu taşınmazların cepheli olduğu Tepecik Yolu'ndan güneye inildiğinde Nispetiye Caddesi'ne erişim sağlanmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bebek	1,45 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	2,00 km
Arnavutköy	2,29 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	4,10 km
İstanbul Havalimanı	30,00 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	35,00 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, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, Alkent Sitesi'nde konumlu Alkent Çarşısı'nda bulunmakta olan F1 Blok, 1, 2, 3 no.lu bağımsız bölümler, F2 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 no.lu ve 11, 12, 13, 14, 15, 16 no.lu bağımsız bölümler, F3 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 no.lu bağımsız bölümler, F4 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında dükkan olarak projelendirilmiştir.

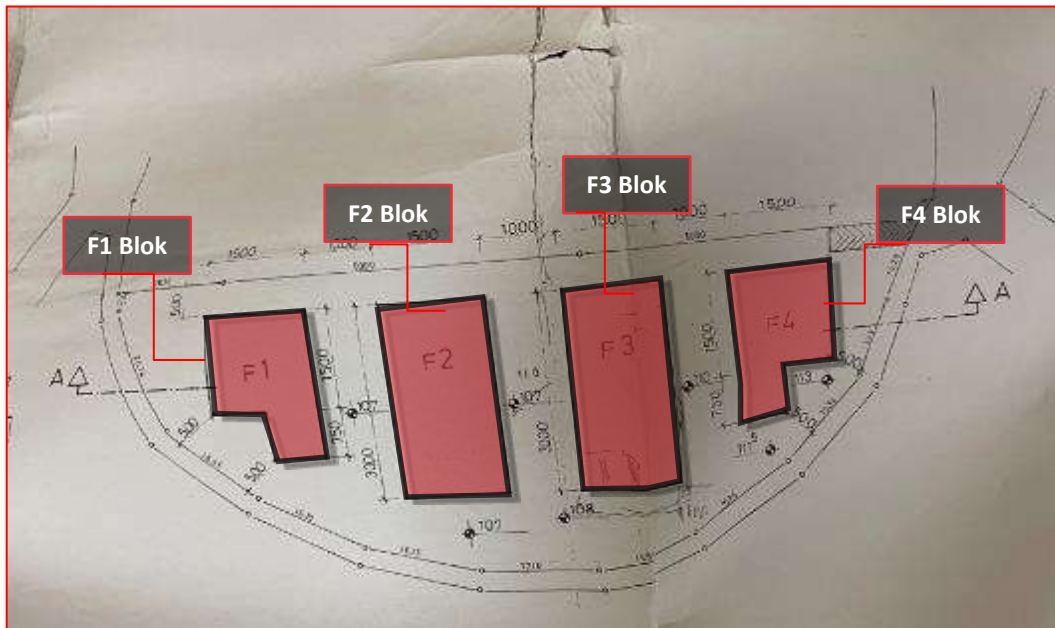
Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel 4.233 m² yüz ölçümüne sahip olup parsel üzerinde F1, F2, F3 ve F4 olarak adlandırılan 4 adet blok bulunmaktadır. Bloklar bodrum kat + zemin kat + asma kattan ve toplam 2.285 m² alanlı toplam 41 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mevcut durumda bazı taşınmazların birleştirilerek kullanıldığı gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok'ta toplam 3 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup mevcut durumda F1 Blok'ta yer alan 1, 2, 3 no.lu bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların birleştirildiği, zemin katının Migros Market olarak kullanıldığı ve asma katların depo, soğuk hava deposu ile büro olarak kullanıldığı görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlardan 14 adedinin konumlu olduğu F2 Blok'ta toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katında 10 adet dükkan, zemin katında 6 adet dükkan ve asma katları yer almaktadır. F2 Blok'ta mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek birlikte kullanıldığı görülmüştür. Blok dahilinde veteriner kliniği, kafe ve büro kullanımlarının bulunduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlardan F3 Blok'ta toplam 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcut durumda bazı birimlerinin bölündüğü, bazı birimlerin birlikte kullanıldığı, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek görülmüştür. Blok dahilinde antika dükkanı, kafe ve emlak bürosu kullanımları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu F4 Blok'ta toplam 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcut durumda F4 Blok'ta bazı birimlerin birlikte kullanıldığı, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı görülmüş olup yapılan bu değişiklikler onaylı mimari proje ile uyumlu kullanıma dönüştürülebilir niteliktedir. Bu blokta hobi kulübü olarak kullanılan dükkanlar bulunmaktadır.



BLOK NO	BB NO	ZEMİN KAT	ASMA KAT	TOPLAM
F1	1	91	61	152
	2	121	80	201
	3	79	53	132
F2	1	26	17	43
	2	27	18	45
	3	27	18	45
	4	27	18	45
	5	28	19	47
	6	27	18	45
	7	27	18	45
	8	27	17	44
	11	27	17	44
	12	27	17	44
	13	27	17	44
	14	27	18	45
	15	27	18	45
	16	27	18	45
F3	1	54	36	90
	2	27	18	45
	3	27	18	45
	4	27	18	45
	5	27	18	45
	6	54	36	90
	7	54	36	90
	8	27	18	45
	9	27	18	45
	10	27	18	45
	11	27	18	45
	12	54	36	90
F4	1	26	17	43
	2	27	18	45
	3	31	20	51
	4	27	18	45
	5	27	18	45
	6	28	18	46
	7	28	18	46
	8	27	18	45
	9	27	18	45
	10	26	17	43
TOPLAM ALAN				2.285

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Bodrum kat + zemin kat + asma kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.285 m ²
Yaşı	~ 33
Dış Cephe	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem ve klima
Havalandırma Sistemi	Klima ve açılır kapanır pencereler
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Güvenlik kamerası ve yangın söndürme sistemi

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 (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	F1 Blok 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler; 485 m ² (Yasal duruma göre) F2 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16 no.lu bağımsız bölümler; 626 m ² (Yasal duruma göre) F3 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 no.lu bağımsız bölümler; 720 m ² (Yasal duruma göre) F4 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 no.lu bağımsız bölümler; 454 m ² (Yasal duruma göre)
Zemin	F1 Blok; Bodrum kat, dökme mozaik, asma kat seramik, ıslak hacimlerde fayans F2 Blok; Kısmen seramik döşeme, kısmen laminat parke, kısmen ahşap, ıslak hacimlerde fayans F3 Blok; Kısmen seramik döşeme, kısmen laminat parke, kısmen granit, ıslak hacimlerde fayans F4 Blok; Kısmen seramik döşeme, kısmen granit
Duvar	F1 Blok; Plastik boya F2 Blok; Kısmen saten boya, kısmen plastik boya F3 Blok; Kısmen saten boya, kısmen plastik boya F4 Blok; Plastik boya
Tavan	F1 Blok; Asma tavan F2 Blok; Dekoratif germe tavan F3 Blok; Standart plastik boyalı F4 Blok; Asma tavan, standart plastik boyalı
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde, değerlemeye konu taşınmazların alansal olarak yapı ruhsatları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin bölündüğü, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, görülmüş olup söz konusu kullanımlar geri dönüştürülebilir niteliktedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller yapı ruhsatlarına alansal olarak uygun inşa edilmiş olup taşınmazların mevcut durumları, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir. Mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin bölündüğü, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, görülmüş olup söz konusu kullanımların geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu görülmüştür.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binaların ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların merkezi konumu sayesinde erişilebilirliği oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar Maslak-Zincirlikuyu-Beşiktaş-Levent gibi önemli merkezi bölgelerin ortasında konumlu olup D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'nin arasında oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Alkent Sitesi içerisinde yer almakta olup çevresindeki ticari hareketlilik site sakinleri ile kısıtlıdır.
- Mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin bölündüğü, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı görülmüş olup değişikliklerin geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar 2024 yılında faaliyete geçmesi planlanan Kabataş-Mahmutbey Metro Hattı üzerinde inşa edilmesi planlanan Beşiktaş istasyonu'na oldukça yakın bölgede yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar, Nispetiye Caddesi'ne yakın konumlu olup bu bölgede son yıllarda konut projelerinin yanı sıra, Sapphire, Özdilek, Akmerkez gibi prestijli karma projelere de yatırım yapılmıştır.
- Değerlemeye konu taşınmazlarda doluluk %100 olup taşınmazların kira talebinin oldukça yoğun olduğu öğrenilmiştir.

✖ 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” ve “Pazar Kirası” 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” niteliğine sahip olması nedeniyle 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.

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 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

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

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Premar Park 0212 257 49 00	Etiler Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	35	2.950.000	84.286	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konumdur. * Etiler Çamlık'ta Bebek Yokuşu sokakta konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre çok küçük kapalı alana sahiptir. * Yaklaşık 30 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.
2	Sevgi Keskin Emlak 0506 993 22 98	Etiler Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	108	7.500.000	69.444	* Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer almaktadır. * Zeytinoğlu Caddesi ile Haydar Aliyev Caddesi kesişiminde konumlu olup taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyondadır. * Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Yaklaşık 25 yıllık binadır. * Pazarlık payı vardır.
3	Purple House Real Estate 0533 234 34 34	Etiler Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	320	21.000.000	65.625	* Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer almaktadır. * Akmerkez'e yürüme mesafesinde konumlu olup daha avantajlı lokasyondadır. * Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre daha büyük kapalı alana sahiptir. * Fiziksel özellikleri bakımlı durumdadır. * Pazarlık payı vardır.
4	Taba Gayrimenkul 0212 351 05 20	Etiler Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	665	41.000.000	61.654	* Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer almaktadır. * Nispetiye Caddesi'ne yürüme mesafesinde konumlu olup daha avantajlı lokasyondadır. * Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre daha büyük kapalı alana sahiptir. * Yeni binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Alkent Sitesi dahilindeki Alkent Çarşı Bölgesi'nde yer alan dükkanların yalnızca kiralamalarının yapıldığı öğrenilmiştir. Alkent Çarşı Bölgesi içinde ve taşınmazların yakın çevrede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer nitelikte dükkanların birim satış fiyatlarının taşınmazın konumu, caddeye cepheli olup olmaması, caddeden görünürlük ve reklam kabiliyeti, kapalı alanı, alanın kat bazında dağılımı, iç mekanın bakım durumu, konumlu olduğu binanın yaşı ve inşai kalitesi gibi durumlarında göre değişkenlik gösterdiği gözlemlenmiş olup söz konusu dükkanların birim satış değerlerinin 57.500-77.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Bu geniş aralık, değerlemeye konu taşınmazların kapalı alanları arasındaki önemli farktan kaynaklanmaktadır.

Dükkan Emsalleri / Kira

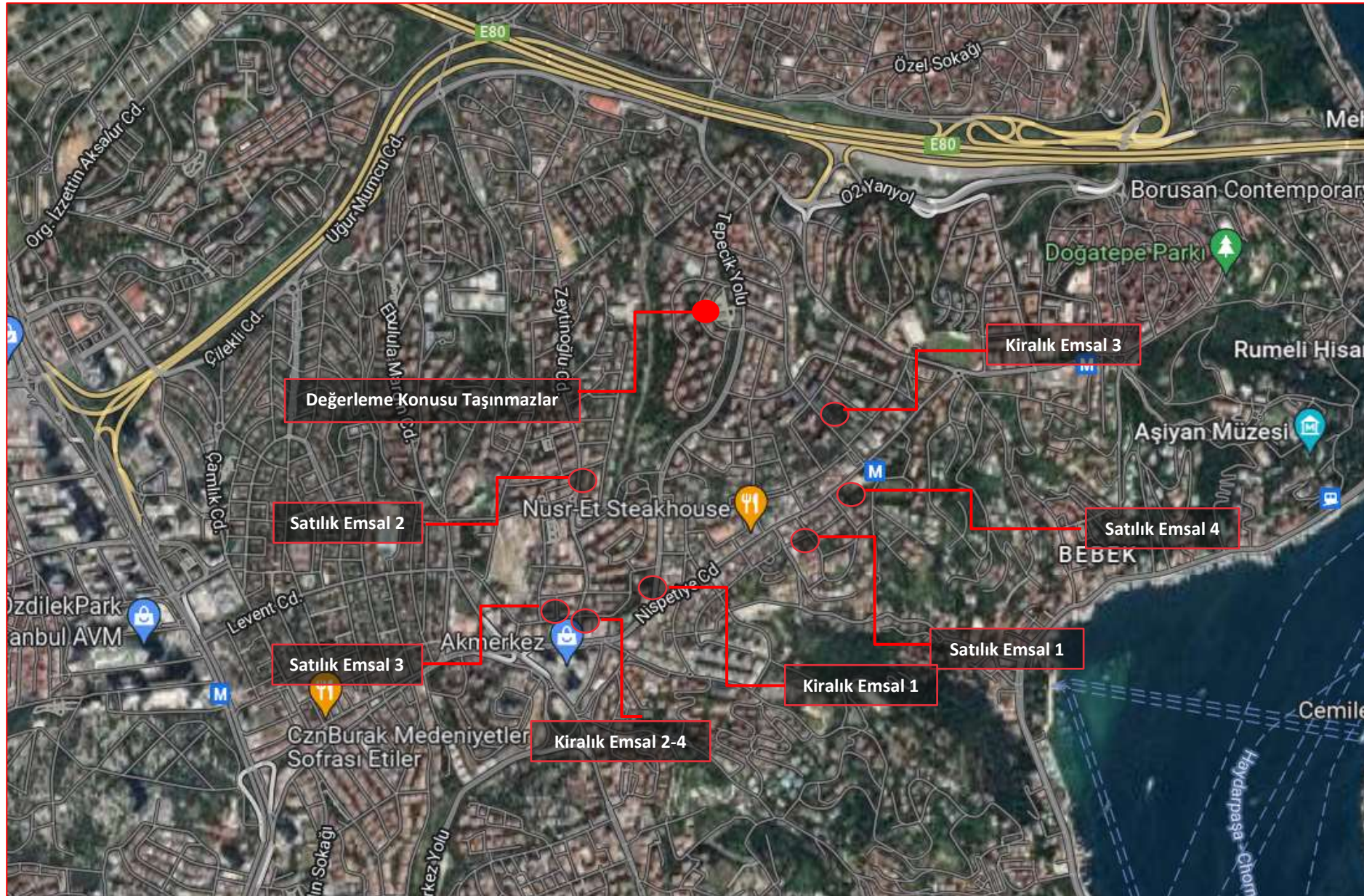
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kira Durumu/ Zamanı	Net Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	SMB Emlak 0212 267 34 34	Akat Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	60	29.500	491,7	* Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın bölgede yer almaktadır. * Akmerkez'e yürüme mesafesinde konumlu olup daha avantajlı lokasyondadır. * Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Fiziksel özellikleri bakımlı durumdadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı vardır.
2	Purple House Real Estate 0533 234 34 34	Etiler Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	48	30.000	625,0	* Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer almaktadır. * Akmerkez'e yürüme mesafesinde konumlu olup daha avantajlı lokasyondadır. * Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre çok küçük kapalı alana sahiptir. * Fiziksel özellikleri bakımlı durumdadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı vardır.
3	First Plan Gayrimenkul Danışmanlık 0212 264 20 03	Etiler Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	15	8.000	533,3	* Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer almaktadır. * Nispetiye Caddesi'ne yürüme mesafesinde konumlu olup daha avantajlı lokasyondadır. * Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre çok küçük kapalı alana sahiptir. * Fiziksel özellikleri kısmen bakımsız durumdadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kira Durumu/ Zamanı	Net Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	First Plan Gayrimenkul Danışmanlık 0212 264 20 03	Taşınmazlar ile aynı bölgede	Dükkan	Kiralık	85	35.000	411,8	*Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer almaktadır. * Akmerkez'e yürüme mesafesinde cadde üzerinde konumlu olup daha avantajlı lokasyondadır. * Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre çok küçük kapalı alana sahiptir. * Fiziksel özellikleri oldukça bakımlı durumdadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Alkent Sitesi dahilindeki Alkent Çarşı Bölgesi'nde yer alan dükkanların yalnızca kiralamalarının yapıldığı öğrenilmiştir. Alkent Çarşı Bölgesi içinde ve taşınmazların yakın çevrede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer nitelikte dükkanların birim kira fiyatlarının konumu, caddeye cepheli olup olmaması, caddeden görünürlük ve reklam kabiliyeti, kapalı alanı, alanın kat bazında dağılımı, iç mekanın bakım durumu, konumlu olduğu binanın yaşı ve inşai kalitesi gibi durumlarında göre değişkenlik gösterdiği gözlemlenmiş olup söz konusu dükkanların birim kira değerlerinin 290-410.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Bu geniş aralık, değerlemeye konu taşınmazların kapalı alanları arasındaki önemli farktan kaynaklanmaktadır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATIŞ					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	84.286	69.444	65.625	61.654
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	-10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-27%	-3%	15%	25%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		54.449	57.396	62.016	63.812

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	491,67	625,00	533,33	411,76
	Pazarlık Payı	-15%	-15%	-15%	-12%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	10%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-20%	-25%	-30%	-15%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		293,00	345,00	317,00	308,00

* Karşılaştırma tabloları, değerlendirme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm baz alınarak hazırlanmıştır. Değerlemeye konu diğer bağımsız bölümlerin değer takdir edilirken, bu bağımsız bölüme göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

✓ **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;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Pazar Değeri (TL)
F1	1 no.lu bağımsız bölüm	152,00	60.500	9.196.000
F1	2 no.lu bağımsız bölüm	201,00	58.000	11.658.000
F1	3 no.lu bağımsız bölüm	132,00	62.500	8.250.000
F2	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	76.500	3.289.500
F2	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F2	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F2	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F2	5 no.lu bağımsız bölüm	47,00	76.500	3.595.500
F2	6 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F2	7 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F2	8 no.lu bağımsız bölüm	44,00	77.000	3.388.000
F2	11 no.lu bağımsız bölüm	44,00	77.000	3.388.000
F2	12 no.lu bağımsız bölüm	44,00	77.000	3.388.000
F2	13 no.lu bağımsız bölüm	44,00	77.000	3.388.000
F2	14 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F2	15 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F2	16 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F3	1 no.lu bağımsız bölüm	90,00	66.500	5.985.000
F3	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F3	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F3	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F3	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F3	6 no.lu bağımsız bölüm	90,00	66.500	5.985.000
F3	7 no.lu bağımsız bölüm	90,00	66.500	5.985.000
F3	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F3	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	66.500	2.992.500
F3	10 no.lu bağımsız bölüm	45,00	66.500	2.992.500
F3	11 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F3	12 no.lu bağımsız bölüm	90,00	66.500	5.985.000
F4	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	76.500	3.289.500
F4	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	66.500	2.992.500
F4	3 no.lu bağımsız bölüm	51,00	76.500	3.901.500
F4	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	66.500	2.992.500
F4	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F4	6 no.lu bağımsız bölüm	46,00	66.500	3.059.000
F4	7 no.lu bağımsız bölüm	46,00	76.500	3.519.000
F4	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	66.500	2.992.500
F4	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F4	10 no.lu bağımsız bölüm	43,00	66.500	2.859.500
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				160.152.000
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ				160.150.000

Pazar Kirası;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR KİRASİ				
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m²)	Birim Satış Kirası (TL/m²/ay)	Taşınmazın Pazar Kirası (TL)
F1	1 no.lu bağımsız bölüm	152,00	315,00	47.880
F1	2 no.lu bağımsız bölüm	201,00	300,00	60.300
F1	3 no.lu bağımsız bölüm	132,00	325,00	42.900
F2	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	400,00	17.200
F2	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F2	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F2	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F2	5 no.lu bağımsız bölüm	47,00	400,00	18.800
F2	6 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F2	7 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F2	8 no.lu bağımsız bölüm	44,00	400,00	17.600
F2	11 no.lu bağımsız bölüm	44,00	400,00	17.600
F2	12 no.lu bağımsız bölüm	44,00	400,00	17.600
F2	13 no.lu bağımsız bölüm	44,00	400,00	17.600
F2	14 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F2	15 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F2	16 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F3	1 no.lu bağımsız bölüm	90,00	350,00	31.500
F3	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F3	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F3	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F3	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F3	6 no.lu bağımsız bölüm	90,00	350,00	31.500
F3	7 no.lu bağımsız bölüm	90,00	350,00	31.500
F3	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F3	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,00	15.750
F3	10 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,00	15.750
F3	11 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F3	12 no.lu bağımsız bölüm	90,00	350,00	31.500
F4	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	400,00	17.200
F4	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,00	15.750
F4	3 no.lu bağımsız bölüm	51,00	400,00	20.400
F4	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,00	15.750
F4	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F4	6 no.lu bağımsız bölüm	46,00	350,00	16.100
F4	7 no.lu bağımsız bölüm	46,00	400,00	18.400
F4	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,00	15.750
F4	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F4	10 no.lu bağımsız bölüm	43,00	350,00	15.050
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR KİRASİ				837.380
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM PAZAR KİRASİ				837.500

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 gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Nispetiye Mahallesi’nde, Peker Sokak üzerinde konumlu 150 m² alanlı zemin katlı dükkan, aylık 35.000 TL fiyat ile pazarlıksız kiralık olup dükkanın, sahibi tarafından 7.500.000 TL’ye satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 35.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 7.500.000 \text{ TL} = 0,056$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 290-410 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,0 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 PAZAR DEĞERİ						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
F1	1 no.lu bağımsız bölüm	152,00	315,0	47.880	6,00%	9.576.000
F1	2 no.lu bağımsız bölüm	201,00	300,0	60.300	6,00%	12.060.000
F1	3 no.lu bağımsız bölüm	132,00	325,0	42.900	6,00%	8.580.000
F2	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	400,0	17.200	6,00%	3.440.000
F2	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F2	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F2	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F2	5 no.lu bağımsız bölüm	47,00	400,0	18.800	6,00%	3.760.000
F2	6 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F2	7 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F2	8 no.lu bağımsız bölüm	44,00	400,0	17.600	6,00%	3.520.000
F2	11 no.lu bağımsız bölüm	44,00	400,0	17.600	6,00%	3.520.000
F2	12 no.lu bağımsız bölüm	44,00	400,0	17.600	6,00%	3.520.000
F2	13 no.lu bağımsız bölüm	44,00	400,0	17.600	6,00%	3.520.000
F2	14 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F2	15 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F2	16 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
F3	1 no.lu bağımsız bölüm	90,00	350,0	31.500	6,00%	6.300.000
F3	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F3	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F3	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F3	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F3	6 no.lu bağımsız bölüm	90,00	350,0	31.500	6,00%	6.300.000
F3	7 no.lu bağımsız bölüm	90,00	350,0	31.500	6,00%	6.300.000
F3	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F3	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,0	15.750	6,00%	3.150.000
F3	10 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,0	15.750	6,00%	3.150.000
F3	11 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F3	12 no.lu bağımsız bölüm	90,00	350,0	31.500	6,00%	6.300.000
F4	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	400,0	17.200	6,00%	3.440.000
F4	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,0	15.750	6,00%	3.150.000
F4	3 no.lu bağımsız bölüm	51,00	400,0	20.400	6,00%	4.080.000
F4	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,0	15.750	6,00%	3.150.000
F4	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F4	6 no.lu bağımsız bölüm	46,00	350,0	16.100	6,00%	3.220.000
F4	7 no.lu bağımsız bölüm	46,00	400,0	18.400	6,00%	3.680.000
F4	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,0	15.750	6,00%	3.150.000
F4	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F4	10 no.lu bağımsız bölüm	43,00	350,0	15.050	6,00%	3.010.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						167.476.000
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ						167.475.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme 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, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Dükkan”** 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 değerleme 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 m²'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 İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 10.12.1993 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Çarşı Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumda da aynı amaçla kullanılmaktadır.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 13.02.1986, 24.07.1987, 30.12.1997 tarihli “Onaylı Mimari Projeler”, 21.02.1986 ve 16.04.1998 tarihli “Yapı Ruhsatları” ve 08.12.1989 tarih, 89/8291 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin bölündüğü, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, görülmüş olup söz konusu kullanımlar geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

- **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 Dükkan” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne **“Dükkan”** 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 gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel aleyhine kaydedilmiş olan irtifak hakları, otopark kullanımı, ısıtma tesisi kanalı ve kullanımı için kaydedilmiş olup bu kayıtların konu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlardan yalnızca F1 Blok 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde, bağımsız bölümlerin mevcut kiracısı olan şirket lehine düzenlenmiş kira sözleşmesi bulunmakta olup bu sözleşme de konu taşınmazların değerini etkilememektedir.

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 üzerindeki takyidat kayıtları devredilebilirliği etkilememekte olup taşınmazların devredilebilmelerine 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 niteliğinde olmayıp kat mülkiyeti kurulmuş olan 39 adet bağımsız bölümdür.

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.

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 "Dükkan" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip

olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirilmesinin doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	160.150.000
Gelir Yaklaşımı	167.475.000

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 edilmesinden çok gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, kira verilerine piyasada daha somut ulaşıyor olması nedeni ile gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL/Ay
Pazar Yaklaşımı	837.500

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 kira değeri olarak, pazar yaklaşımı ile hesaplanan pazar kirası da takdir edilmiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	167.475.000.-TL	Yüzaltmışyedimilyondörtüyüz yetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	197.620.500.-TL	Yüzdoksanyedimilyonaltıyüz yirmibinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	837.500.-TL	Üçyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	988.250.-TL	Dokuzyüzseksenekizmilyonikiyüzelli.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Buse ÖZYURT

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293