

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi	: 30 Ocak 2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Kira sözleşmesinden doğan hak (kullanım hakkı)
Ekspertiz Tarihi	: 05 Aralık 2012
Rapor Tarihi	: 24 Aralık 2012
Müşteri / Rapor No	: 048 – 2012 / 2302
Değerleme Konusu	: Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Galata
Gayrimenkullerin Adresi	Şarap İskelesi Sokak, No: 10, (Kemankeş Caddesi, No: 37) 6. Vakıf Han Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 122 pafta, 80 ada, 21 no'lu parselde kayıtlı, 207 m ² arsa yüzölçümlü arsa üzerindeki altı adet dükkânı olan kargir han
Sahibi	: Vakıflar Umum Müdürlüğü
Kullanım Hakkı Sahibi	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	: Taşınmaz, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından kiralanmış ve yine aynı firma tarafından Ada Yiyecek İçecek ve Tic. Ltd. Şti'ne kiraya verilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın kira sözleşmesinden doğan hakkın (kalan kullanım hakkının) pazar / devir değeri tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Taşınmazın Kullanım Hakkının Pazar / Devir Değeri	TL	USD
	3.635.000,-TL	2.024.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	6
3.2	GAYRİMENKULÜN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKKINA (KULLANIM HAKKI) İLİŞKİN İNCELEMELER.....	6
3.3	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	10
3.4	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
3.5	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
	3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	11
	3.4.2 Belediye İncelemesi	11
	3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	11
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
4.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	12
4.2	TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	13
4.3	AÇIKLAMALAR	14
4.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	15
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	15
5.2	BÖLGE ANALİZİ	16
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	19
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	21
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
6.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	21
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	22
8. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	23
9. BÖLÜM	SONUÇ	24

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Rıhtım Caddesi, No: 51, Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0212 243 44 50
KAYITLI TAVAN SERMAYE	: 250.000.000,-TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	: 89.100.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 21.01.1992
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	: 06.09.2006
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde, yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Denizli konut projesi, Denizli Alışveriş Merkezi, 6. Vakıf Han - uzun süreli kiralama, Kıbrıs arsası - uzun süreli kiralama

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün kira sözleşmesinden doğan hakkın (kullanım hakkı) kalan süresine ait pazar / devir değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkule ilişkin kalan kullanım hakkının devri ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kalan kullanım hakkını devir eden ve devir alan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün kalan kullanım hakkının devri için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün kalan kullanım hakkının devri işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkı bulunan gayrimenkulün kalan kullanım hakkının Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Vakıflar Umum Müdürlüğü
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beyoğlu
MAHALLESİ	: Kemankeş
MEVKİİ	: Galata Şarap İskelesi ve Kemankeş
PAFTA NO	: 122
ADA NO	: 80
PARSEL NO	: 21
NİTELİĞİ	: Altı adet dükkânı olan kargir han (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 207 m ²
CİLT NO	: 3
SAYFA NO	: 269
YEVİMİYE NO	: ---
TAPU TARİHİ	: 31.01.1945

(*) Bina cins tashihli olup kat irtifakı kurulmamıştır. Bu durum taşınmazın kullanımına, ilgili kurumlardan izin almak suretiyle devrine ve kiralanmasına engel oluşturmamaktadır.

3.2 GAYRİMENKULÜN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKKINA (KULLANIM HAKKI) İLİŞKİN İNCELEMELER

Değerleme konusu taşınmazın (kullanım hakkı) mülkiyeti Vakıflar Umum Müdürlüğü'nde olup 01.02.2005 tarihinde Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. – AOG İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ortak girişim grubu (Müteahhit) arasında Restore Et – İşlet – Devret Modeliyle İnşaat Yapımı Sözleşmesi akdedilmiştir. Müteahhit firma ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Arasında 13.09.2007 tarihli Devir Sözleşmesi, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Ada Yiyecek İçecek ve Ticaret Ltd. Şti. arasında ise 01.07.2010 tarihli Kira Sözleşmesi bulunmaktadır.

Sözleşmelerin ilgili maddeleri aşağıda sunulmuştur.

Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. – AOG İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ortak girişim grubu (Müteahhit) arasındaki Restore Et – İşlet – Devret Modeliyle 01.02.2005 Tarihli İnşaat Yapımı Sözleşmesi:

- o Sözleşmenin tarafları; bir taraftan T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü (İdare) adına hareket eden İstanbul Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile diğer taraftan Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. – AOG İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişim Grubu (Müteahhit)'dur.
- o Sözleşmenin konusu: 6. Vakıf Han'ın kira akti süresinin yer teslimi tarihinden itibaren 3 yılda projelerinin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve onayların alınarak güçlendirme ve restorasyonunun bitirilmesi de dahil olmak üzere toplam 15 yıl olması şartıyla Vakıflar Meclisi'nin 16.10.2004 tarih ve 830/856 sayılı kararı ile Restore Et – İşlet – Devret Yapım İşidir.
- o Kira ödemeleri teslim tarihinden başlamak üzere;
 - İlk 3 yılın aylık kirasının 1.132,50 TL,
 - 4. yılın aylık kirasının 2.642,50 TL,
 - 5. yıldan 9. yıla kadar (9. yıl dahil) 4 yıl için belirlenen aylık kira bedeline Vakıflar Genel Müdürlüğü'ce her yıl genel olarak belirlenen yıllık kira artış oranının eklenmesi ile bulunacak bedelin aylık kira olarak alınması (bu döneme ait yıllık kira artışlarının uygulanmasında her yıl için bir önceki yılın kira bedeli esas alınacaktır.),
 - 10. yılın aylık kirası 9. yılın aylık kirası + 2.000 Amerikan Doları karşılığı Türk Lirası kira alınması (Dolar idareye yatırılacak günde Merkez Bankası satış kuru üzerinden Türk Lirası'na çevrilerek bulunacak bedel),
 - 11. ile 15. (15. yıl dahil) arası aylık kira ise, 10. yıl için belirlenen aylık kira bedeline Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce her yıl genel olarak belirlenen yıllık kira artış oranının artışa eklenmesi ile bulunacak bedelin aylık kira olarak bulunması (bu döneme ait yıllık kira artışlarının uygulanmasında, her yıl için bir önceki yıllık kira bedeli esas alınacaktır.),
 - Kiracı tarafından yapılacak tüm imalatların, işletme süresi sonunda İdareye terk ve teberru edilmesi,
 - 15. yılın sonunda Vakıflar İdaresi'nin günün rayiçlerine göre belirleyeceği kira bedelini işletmecinin (kiracı) kabul etmesi halinde kiracılık döneminin başlayacak olması, aksi takdirde binayı 1 ay içerisinde çalışır ve bakımlı şekilde idareye terk edeceği,

- Restorasyon tamamlandıktan sonra işletme süresi kiracının, İdarenin yazılı iznini almak şartıyla taşınmazın bir kısmını 3. şahıslara kiraya verebilmesi şartlarıyla İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi ve tapunun 80 ada, 121 parselinde kayıtlı 6. Vakıf İşhanı'nın iş merkezi yapılmak üzere 15 yıl süre ile Restore Et – İşlet – Devret Modeli çerçevesinde kira + yapım işidir.

**Müteahhit firma ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Arasında
13.09.2007 Tarihli Devir Sözleşmesi:**

Devir Edenler: Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş.

AOG. İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Devir Alan: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

- o Vakıflar meclisinin 16.10.2004 tarih ve 830/856 sayılı ve Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı'nın 20.10.2004 tarih 4703 sayılı olurunda belirtilen şartlarla 15 yıllığına restore et – işlet – devret modeline göre iş merkezi yapılmak üzere; Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile Global Alt Yapı Hizmetleri ve İşletmecilik Anonim Şirketi ile AOG İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi İstanbul 10. Noterliği'nden 23.01.2004 tarih 02857 yevmiye no'lu sözleşmeyi akdetmiştir. Vakıflar Meclisi ve Müdürlüğü'nün muafakatına istinaden Global Alt Yapı Hizmetleri ve İşletmecilik Anonim Şirketi ile AOG İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Beşiktaş 5. Noterliği'nin 01.02.2005 tarih 3888 yevmiye no'lu sözleşmeyi aynen ve aynı şartlarda Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne devretmişlerdir. Global Alt Yapı Hizmetleri ve İşletmecilik Anonim Şirketi ile AOG İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin bu sözleşme ile hiçbir hukuki bağları kalmamıştır.

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Ada Yiyecek İçecek ve Ticaret
Ltd. Şti. Arasındaki 01.07.2010 Tarihli Kira Sözleşmesi**

- o İşbu sözleşme; bir yandan gayrimenkulü kiralama hakkını haiz Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (kiralayan) diğer yandan Ada Yiyecek İçecek Ticaret Ltd. Şti. (kiracı) arasında karşılıklı mutabakata varılarak 01.07.2010 tarihinde imzalamıştır. Kiralayan, kira konusu Gayrimenkul'ü AOG İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile aralarında imzalamış bulundukları Beşiktaş 5. Noterliği'nin 28008 yevmiye numaralı ve 13 Eylül 2007 tarihli Devir Sözleşmesi'ne istinaden Beşiktaş 5. Noterliği'nin 03888 yevmiye numaralı ve 01 Şubat 2005 tarihli 6. Vakıf Han'ın Restore Et – İşlet –

Devret modeliyle yapılmış kira ve yapım işini kapsayan İnşaat Yapım Sözleşmesi'nin Kiralayan'a devredilmesi hususu çerçevesinde kiralanmaktadır. Kiralayan, işbu Kira Sözleşmesi'ni imzalaması sonrasında İstanbul Vakıflar Bölge Müdürlüğü'ne yazılı bildirimde bulunacağını beyan eder.

o Kiralama Koşulları:

- Yıllık kira bedeli 480.000,-TL + KDV'dir.
- Kira süresi işbu sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren 9 yıldır; dolayısıyla bitiş tarihi 14.07.2019'dur. Bu sürenin bitiminden 1 ay öncesinden Taraflarca Sözleşme'nin sona erdirildiğine dair herhangi bir yazılı bildirim yapılmadığı sürece işbu Sözleşme 1'er yıllık süreler ile uzatılmış sayılacaktır. Ancak herhalukarda Sözleşmenin süresi, Kiralayan ile Vakıflar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan kira sözleşmesinin süreleri ile sınırlıdır.
- Kira başlangıç tarihi 15.07.2010 tarihidir.
- Kira artışı, sözleşmenin imza tarihini müteakip bir yılın geçmesinden sonra başlamak üzere bir önceki yılın kira bedeline Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ve Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE)'nin toplamının ikiye bölünmesi sonucu elde edilecek orana 2 puan eklenmesi sonucu bulunan oran nispetinde arttırılacaktır $[(Yıllık \ ÜFE + Yıllık \ TÜFE)/2 + 2]$. Kira artışları yılda bir kez yapılır. Kiracı sözleşme süresince ve sonunda değişen şartları ileri sürerek kira tenzil talebinde bulunamaz.
- Kiralanan gayrimenkul işyeri ve / veya kısa süreli konaklama ve / veya restoran / kafe amaçlı işyeri olarak kullanılabilir. Kiracı, Kiralayan'ın yazılı izni olmadıkça gayrimenkulün kullanma maksadını değiştiremez. Kiracı; gayrimenkulün kullanım amacı ile ilgili gerekli tüm izin, ruhsat ve benzeri onayları masrafı kendisine ait olmak üzere alacaktır. Kiralayan'ın söz konusu izin ve ruhsatların alınamamasından veya iptal edilmesinden dolayı bir sorumluluk doğmayacaktır.

Belirtilen sözleşmelerin tüm maddelerini içeren suretleri rapor ekinde sunulmuştur. İncelenen sözleşmeler doğrultusunda Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kalan sözleşmeden doğan hakkı (kullanım hakkı) süresi 31.01.2020 yılında sona erecektir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yetkililerinden edinilen bilgiye göre Ada Yiyecek İçecek ve Ticaret Ltd. Şti.'den 2012 yılı içerisindeki alınan aylık kira bedeli 48.060,-TL olup Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ödediği aylık kira bedeli ise 3.700,-TL'dir.

3.3 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 04.12.2012 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Şerhler bölümü :

- o Davutağa ve Daruşşafaka Vakıflarından icareli.
- o H.S.2256 (05.02.1952 tarih ve 299 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü :

- o 2. grup eski eserdir. (01.08.2005 tarih ve 2955 sayılı)
- o Eski eserdir. (11/A-2 Grubu - 988/1120 Sayı)

Şerh ve beyanlar taşınmazın kuru mülkiyetini ilgilendirmekte olup sözleşmeden doğan hakkın (kullanım hakkı) sahibi olan Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için bağlayıcılığı yoktur. Ancak Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. – AOG İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ortak girişim grubu (Müteahhit) arasında olan ve devamında Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devredilen sözleşmenin tapu kütüğünde tescil edilmesi önerilmektedir.

Yapılan incelemeler doğrultusunda rapor konusu taşınmazdaki sözleşmeden doğan hakkın (kullanım hakkı) tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın konumlu olduğu 80 ada 21 no'lu parselin 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı paftasında **"Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı"** içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. İmar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Taşınmazın yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir.

- o Bitişik nizam
- o Mevcut bina ve yükseklik korunacaktır.

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmaza ait arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- o Parsel sınırları içerisinde konumlu olan bina için düzenlenmiş olan 21.10.2005 onay tarihli ve 2005/0249 no'lu yapı ruhsatı (yapı alanı 1.619,10 m²) ve 27.12.2006 onay tarihli ve 2006/05862 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- o Binaya ait 03.08.2005 tarih ve 1074 sayılı 2. Grup eski eser binanın güçlendirme ve restorasyon inşaatı projesi, 15.07.2005 tarih ve 3097 sayılı onarım ve güçlendirme projesi, 04.07.2005 tarih ve 2874 sayılı restitüsyon projesi bulunmaktadır.

İmar durumu ve yapılan incelemeler itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde taşınmazın sözleşmeden doğan hakkının (kullanım hakkı) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.5 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Taşınmazların hukuki süreçlerinde de herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın konumlandığı parselin 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile **"Kentsel Sit Alanı"** ilan edildiği ve bölge için mevcut olan 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın yürürlükte olduğu belirlenmiştir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi ve Galata Şarap İskelesi Sokak'ın kesiştiği köşe parsel üzerinde konumlu **10 kapı no'lu (Kemankeş Caddesi No: 37) 6. Vakıf Han'**dır.

Taşınmazın tamamı kiracı firma Ada Yiyecek İçecek ve Tic. Ltd. Şti. tarafından kullanılmaktadır.

Taşınmazın karşısında (Deniz tarafında) Denizcilik İşletmesi Genel Müdürlük Binası ve Gümrük, hanın bulunduğu sokakta Suha Fazlı Han, Muradiye Han ve Liman Ticaret Han, yakın çevresinde ise; Moca ve Rüya Han, Karaköy Karakolu, Altın Borsası, Karaköy Çok Katlı Otoparkı, çeşitli kafeler ve dükkânlar bulunmaktadır.

Taşınmaz; Karaköy İskelesi'ne 300 m, Galata Köprüsü'ne 400 km, Eminönü'ne 1,50 km ve Beşiktaş'a ise yaklaşık 3,50 km mesafededir.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, bölgenin yüksek ticari / turizm potansiyeli ve müşteri celbi taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir. Otopark alanlarının yetersiz olması bölgenin genel sorunudur.

Bölge, Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik (İki yönden)
YAPININ YAŞI	: Yapı eski eser niteliğinde olup 2006 yılında restorasyon ve güçlendirme çalışmaları tamamlanmıştır.
KAT ADEDİ	: 8 (Zemin kat + 6 normal kat + çekme kat)
OTURMA ALANI	: 207 m ²
TOPLAM KULLANIM ALANI	: Brüt 1.619,10 m ² (*)
YAPININ BÖLÜMLERİ:	Tek blok
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
ASANSÖR	: Mevcut
HAVALANDIRMA	: Mevcut
KLİMA	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı merkezi kalorifer sistemi mevcut
JENERATÖR	: Mevcut (1 adet 155 kVA kapasiteli)
YANGIN TESİSATI	: Yangın alarmı ve yangın hortumları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut (Betonarme)
DIŞ CEPHE	: Traverten + dış cephe boyalı
GÜVENLİK	: Mevcut
PARK YERİ	: Bina yanında kısmen iki araçlık yer mevcut
SATIŞ / DEVİR KABİLİYETİ	: Değerlemeye konu binanın kira sözleşmesinden doğan hak (kullanım hakkı) devredilebilirlik özelliğine sahiptir.

(*) Taşınmazın kullanım alanı bilgisi yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

4.3 AÇIKLAMALAR

Binanın katlara göre kullanım alan ve fonksiyonları:

KAT ADI	YAKLAŞIK KULLANIM ALANI (m ²)	HÂLİHAZIR KULLANIM ŞEKLİ
Zemin	188,65	Resepsiyon, lokanta ve kazan dairesi
1. Normal	192,55	Lokanta
2. Normal	211,98	1 adet büro ve ardiye
3. Normal	214,29	Odalar
4. Normal	214,46	Odalar
5. Normal	205,26	Odalar
6. Normal	205,26	Odalar
Çekme katı	186,65	Odalar
TOPLAM	1.619,10	

İç mekânların genel inşaat özellikleri:

- Zemin kat ve 1. Normal kat,

Karaköy Lokantası olarak kullanılmaktadır. Zemin katta; yerler karo mozaik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavandır. Zemin ve 1. normal kat dekoratif demirden mamul merdiven ile irtibatlandırılmıştır. 1. normal katta mutfak ve yemek salonu yer almaktadır. Mutfak yer döşemesi ve duvarları renkli seramik kaplıdır. Yemek salonunda zeminler karo mozaik kaplı, duvarlar fayans kaplı, tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavandır. Mutfak tezgâhları renkli mermerdir. Bay-Bayan WC'lerinin zemini ve duvarları seramik kaplıdır.

- 2. normal kat, Ada Yiyecek İçecek Ve Tic. Ltd. Şti. firması tarafından yönetim birimi olarak kullanılmaktadır. İçerisinde 5 adet oda, sekreteryaya, mutfak ve banyo bulunmaktadır. Odalarda yer döşemesi, cilalı, balıksırtı masif meşe parke, duvarlar ithal duvar kâğıdı ile kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavandır. Odalar alüminyum seperatörlerle birbirinden ayrılmıştır. Islak hacimlerde zeminler dekoratif seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan tavandır. İçerisinde klozet ve lavabo bulunmaktadır.

- 3, 4, 5, 6. normal katlar ile çekme kat misafir odaları olarak kullanılmaktadır. Toplam 9 odadan oluşmaktadır. Odalar kartonpiyerlidir. Duvarları alçıpan üzeri mat yağlı boyalıdır. Katlar arası irtibatı sağlayan merdiven basamakları, rıht ve sahanlıkları Marmara beyazı cilalı mermerdir. Koridorlar renkli seramiktir. Tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavandır. 3. normal kattan itibaren odalar deniz manzarasına sahiptir. Çatısız, izolasyonlu terası vardır.

Binanın merdiven basamak ve rıhtları dökme mozaik, sahanlıkları Marmara beyazı mermerdir. Binanın pencere doğramaları alüminyumdan mamul olup çift camlıdır. Büroların giriş kapıları çelikten, iç kapılar ise mobilya tipi ahşaptan mamuldür. Duvarlar ithal duvar kâğıdı kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Binanın dış cephesi silikon esaslı renkli dış cephe kaplamalı olup, pencere altlarında kabartma süslemeler ve kat silmeleri ile eliböğründeler mevcuttur.

4.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi, mevcut durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin **"İşyeri"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

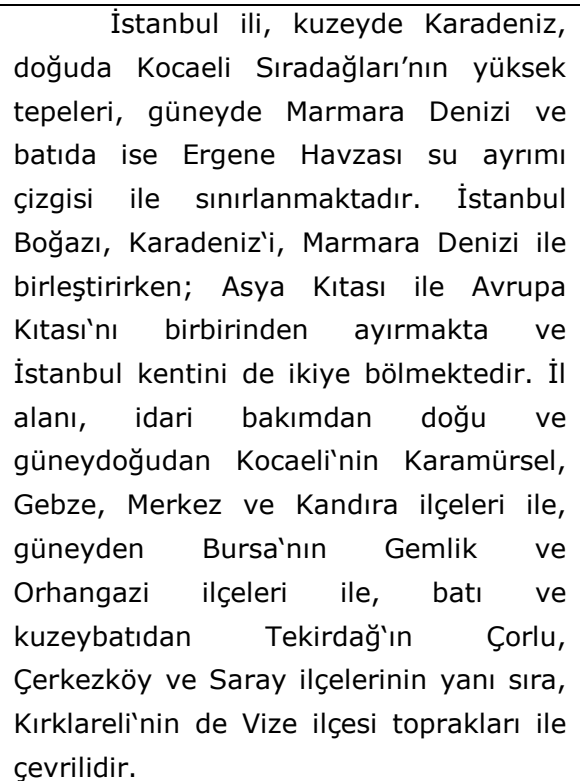
2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılının tamamı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

İstanbul ili



İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2011 yılı itibariyle nüfusu 13.483.052 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Beyoğlu ilçesi

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan eski ilçelerinden biridir. Beyoğlu İlçesi'ni kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesi ve İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kağıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir.

Beyoğlu ilçesi 20 Nisan 1924 tarihinde yürürlüğe giren 491 sayılı kanunla kurulmuştur. Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında, Beyoğlu İlçesi Merkez, Beşiktaş, Kemerburgaz, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana gelmiştir. Ancak 1930'da Beşiktaş İlçesi'nin kurulmasıyla önce Beşiktaş bu ilçeden ayrılmıştır. 1935 sayımında Merkez Bucağı'nın 3, Kemerburgaz Bucağı'nın 10, Şişli Bucağı'nın 2 köyü ve Taksim, Beyoğlu İlçesi'ni oluşturmuştur. Kemerburgaz Bucağı 1936'da kurulan Eyüp İlçesi'ne, Şişli Bucağı da 1954 kurulan Şişli İlçesi'ne bağlanmıştır. 1970'ten beri, Beyoğlu İlçesi, mahallelerden oluşan bir idari yapıya sahiptir. Bugün Beyoğlu İlçesi 45 mahalleden oluşmaktadır. Köy yerleşimi bulunmamaktadır.

1984'e kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Beyoğlu, 1984'de Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak mevcut statüsünü almıştır.

Beyoğlu ilçesi bugünkü sınırlarına ulaştığı 1950'lerden beri 220-250 bin arasında çakılıp kalmış nüfus sayısına sahiptir. Bunun başlıca sebebi normal gelişme süreci içinde gelişebileceği herhangi bir yer kalmaması nedeniyledir. 2011 yılı itibariyle nüfusu 248.206 kişidir.

Beyoğlu ilçesi eğitim kurumları açısından zengindir. İlçe sınırları içindeki yükseköğretim kurumları arasında Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi merkez kampüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi Gümüşsuyu Kampüsü ayrıca Beykent, Haliç ve Bilgi üniversitelerinin bazı birimleri bulunmaktadır.

Beyoğlu İlçesi'nde 15 yaşın üzerindeki nüfusta okuma yazma bilenlerin oranı yüzde 84.83'tür.

İlçe sınırları içinde 31 ilköğretim okulu ve 30 ortaöğretim kurumu vardır. Galatasaray Lisesi, Beyoğlu Anadolu Lisesi, İstanbul Özel Alman Lisesi, İtalyan Lisesi, Saint Benoît Fransız Lisesi, Avusturya Lisesi, Saint-Pulchérie Fransız Lisesi Beyoğlu'ndaki yüzyıldan eski eğitim kurumlarıdır. Ayrıca Ermeni ve Rum azınlıklara yönelik hizmet veren eğitim kurumları da vardır.

İlçe sınırları içinde 12 hastane, 29 poliklinik ve dispanser ve 7 sağlık ocağı bulunur.

İstiklal Caddesi, Cumhuriyet Caddesi, İnönü Caddesi ve Cihangir Caddesi ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. Sinemalar, tiyatrolar, gösteri merkezleri gibi yerler, Beyoğlu içerisinde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir.

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşım rahatlığı ve ulaşım alternatiflerinin çeşitliliği,
- o Bölgenin yüksek turizm ve ticaret potansiyeli,
- o Eski eser niteliğinde bir bina olması,
- o Binanın bakımlı durumda olması,
- o Kullanılan malzemenin kaliteli olması,
- o Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- o 3. normal kattan sonra deniz manzarasına sahip olması,
- o Çevrede satılık/kiralık bina sayısının az olması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- o Bölgenin genel otopark sorununun olması.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki kiralık bina ve ofisler

1. Taşınmaza yakın konumda yer alan 7 katlı, 460 m² kullanım alanlı bina 22.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (m² kira değeri ~ 47,85 TL)
İlgili tel./ Remax Forever : 0 212 252 84 34
2. Taşınmaza yakın konumda yer alan 4 katlı, 200 m² kullanım alanlı bina 6.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (m² kira değeri 32,50 TL)
İlgili tel./ Remax Forever : 0 212 252 84 34
3. Taşınmaza yakın konumda yer alan 8 katlı, 1.000 m² kullanım alanlı bina 20.000,-USD/ay bedelle kiralıktır. (m² kira değeri 20 USD / ~ 35,90 TL)
İlgili tel./ A-Z Emlak : 0 212 230 15 30
4. Taşınmaza yakın konumda yer alan 10 katlı, 3.135 m² kullanım alanlı bina 53.295,-USD/ay bedelle kiralıktır. (m² kira değeri 17 USD / ~ 30,30 TL)
İlgili tel./ Öktem & Öktem Gayrimenkul : 0 212 217 26 67
5. Taşınmaz, Ada Yiyecek İçecek ve Ticaret Ltd. Şti.'ne 01.07.2010 tarihinden itibaren 9 yıl süre ile aylık 40.000,-TL + KDV bedelle kiralanmıştır. Yıllık kira artış oranı (Tefe+Tüfe)/2+2 olarak belirlenmiştir. Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yetkilisi 2012 yılı için aylık kira bedelinin 48.060,-TL olduğunu belirtmiştir.

Bölgedeki satılık binalar

1. Taşınmaza yakın mesafede konumlu 9 katlı, toplam 5.000 m² kullanım alanlı bina 17.000.000,-USD bedelle satılıktır. Emsal şerefiyesi düşüktür.
(m² satış değeri 3.400,-USD / ~ 6.105,-TL)
İlgili tel./ Efe Emlak : 0 532 420 70 10
2. Taşınmaza yakın mesafede konumlu 5 katlı, toplam 1.505 m² kullanım alanlı bina 5.000.000,-USD bedelle satılıktır. Emsal şerefiyesi rapor konusu taşınmaza göre düşüktür.
(m² satış değeri ~ 3.320,-USD / ~ 5.960,-TL)
İlgili tel./ Optimum Gayrimenkul : 0 212 547 03 00
3. Taşınmaza yakın mesafede konumlu 5 katlı, toplam 490 m² kullanım alanlı bina 1.500.000,-USD bedelle satılıktır. Emsal şerefiyesi düşüktür.
(m² satış değeri ~ 3.060,-USD / ~ 5.495,-TL)
İlgili tel./ Beyoğlu Emlak inşaat : 0 212 245 72 33
4. Taşınmaza yakın mesafede konumlu 5 katlı, toplam 1.550 m² kullanım alanlı bina 5.000.000,-USD bedelle satılıktır. Emsal şerefiyesi düşüktür.
(m² satış değeri ~ 3.225,-USD / ~ 5.790,-TL)
İlgili tel./ AA Gayrimenkul : 0 212 270 13 19
5. Taşınmaza yakın mesafede konumlu 7 katlı, toplam 1.450 m² kullanım alanlı bina 4.000.000,-USD bedelle satılıktır. Emsal şerefiyesi düşüktür.
(m² satış değeri ~ 2.760,-USD / ~ 4.955,-TL)
İlgili tel./ AA Gayrimenkul : 0 212 270 13 19

Rapor tarihi itibariyle 1 USD = 1,7955 TL'dir.

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı’nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı’nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bölgede sözleşmeden doğan hakkın (kullanım hakkı) devrine ilişkin gayrimenkuller ile ilgili yapılan araştırmalarda emsal teşkil edebilecek bir gayrimenkul bulunamamıştır. Emsal teşkil edebilecek nitelikte bir gayrimenkulün bulunmaması ve konu gayrimenkulün sözleşmeden doğan hak (kullanım hakkı) niteliğinde olması nedeni ile pazar değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi sadece kira sözleşmesinden doğan kira bedelinin güncel piyasa verileri ile uygun olup olmadığının tespiti için kullanılmıştır.

Rapor konusunu taşınmazın sözleşmeden doğan hak (kullanım hakkı) olması nedeni ile değerlendirme **gelir indirgeme yaklaşımı** yöntemi ile yapılacaktır.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Yöntemin uygulanmasında on yıllık bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve gayrimenkullerin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Varsayımlar ve kabuller :

• Kira Gelirleri ve Kira Geliri Artışları

- Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den Ada Yiyecek İçecek ve Ticaret Ltd. Şti. aylık 48.060,-TL kira geliri elde edildiği öğrenilmiştir.
- Taşınmazın yıllık kira bedeli mevcut sözleşme gereği $[(Yıllık \text{ ÜFE} + Yıllık \text{ TÜFE})/2 + 2]$ formülü ile hesaplanarak arttırılacaktır. Belirtilen formülle taşınmazın gelecek yıllara yönelik kira bedeli hesaplanamamaktadır. Geleceğe yönelik TÜFE ve ÜFE oranlarının bilinmemesi nedeniyle gelecek yıllardaki kira değeri kesin olarak tespit edilememektedir. Ancak 2010, 2011 ve 2012 yıllarının Kasım aylarındaki yıllık TÜFE ve ÜFE oranlarının ortalamasından hesaplanan ortalama TÜFE ve ÜFE oranlarına 2 puan eklenmek suretiyle ulaşılan oran üzerinden kalan kira süresince kira geliri elde edileceği kabul edilmiştir.

	TÜFE	ÜFE
Kasım / 2010	7,29	8,17
Kasım / 2011	9,48	13,67
Kasım / 2012	6,37	3,60
Ortalama	7,71	8,48
Kira Artış Yüzdesi $[(Yıllık \text{ ÜFE} + Yıllık \text{ TÜFE})/2 + 2]$	$[(7,71 + 8,48)/2] + 2 = 10,10$	

• Kira Giderleri ve Giderlerin Artışları

- Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yetkililerinden Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne aylık 3.700,-TL kira ödendiği öğrenilmiştir.
- Kira sözleşmesi kapsamında ödenecek kiranın tespiti aşağıdaki hususlar doğrultusunda yapılmaktadır.
 - İlk 3 yılın aylık kirasının 1.132,50 TL,
 - 4. yılın aylık kirasının 2.642,50 TL,
 - 5. yıldan 9. yıla kadar (9. yıl dahil) 4 yıl için belirlenen aylık kira bedeline Vakıflar Genel Müdürlüğü'ce her yıl genel olarak belirlenen yıllık kira artış oranının eklenmesi ile bulunacak bedelin aylık kira olarak alınması (bu

döneme ait yıllık kira artışlarının uygulanmasında her yıl için bir önceki yılın kira bedeli esas alınacaktır.),

- 10. yılın aylık kirası 9. yılın aylık kirası + 2.000 Amerikan Doları karşılığı Türk Lirası kira alınması (Dolar idareye yatırılacak günde Merkez Bankası satış kuru üzerinden Türk Lirası'na çevrilerek bulunacak bedel),
- 11. ile 15. (15. yıl dahil) arası aylık kira ise, 10. yıl için belirlenen aylık kira bedeline Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce her yıl genel olarak belirlenen yıllık kira artış oranının artışa eklenmesi ile bulunacak bedelin aylık kira olarak bulunması (bu döneme ait yıllık kira artışlarının uygulanmasında, her yıl için bir önceki yıllık kira bedeli esas alınacaktır.),
- Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda gelecek yıllardaki ödenecek kira değeri tespiti yapılamamaktadır.
- Yıllık kira gideri artış oranının kira geliri artış oranı (% 10,10) ile aynı olacağı kabul edilmiştir.

- **Kira Süresi**

- Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Ada Yiyecek İçecek ve Ticaret Ltd. Şti. Arasındaki kira sözleşmesinin süresi 14.07.2019 tarihinde dolacak olup, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin devir aldığı sözleşmeden doğan hakkının (kullanım hakkı) süresi ise 31.01.2020 tarihinde dolacaktır. İndirgenmiş nakit akımları tablosunda kira süresinin bitiş tarihi 31.01.2020 olarak dikkate alınmıştır. Ancak taşınmazın niteliği de dikkate alındığında 14.07.2019 – 31.01.2020 tarihleri arasında kısa süreli bir sözleşme ile taşınmazın yeniden kiralanması farklı bir kiracı için mümkün olmayacak olup sadece mevcut kiracının kiracılık süresi uzatılabilir. Değerlemede mevcut sözleşmeler dikkate alınarak nakit akımları tablosu 14.07.2019 tarihine kadar düzenlenmiştir.

- **İskonto Oranı :**

Değerleme yapılacak olan varlığın niteliği önem kazanmakta olup, İMKB'de işlem gören GYO şirketlerinin betaları baz alınarak %10,10 iskonto oranına ulaşılmaktadır. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın sözleşmeden doğan hakkın (kullanım hakkı) bugünkü finansal değeri **3.633.821,-TL (~ 3.635.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

8. BÖLÜM

TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor konusu taşınmaz için Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne son üç yıl içerisinde tarafımızdan hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna,7 büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, mevcut kullanım şekline ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **kalan yaklaşık 7 yıllık sözleşmeden doğan hakkının (kullanım hakkı) rapor tarihi itibariyle toplam devir/pazar değeri için,**

3.635.000,-TL (Üçmilyonaltıyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(3.635.000,-TL ÷ 1,7955 TL/USD (*) $\cong$ **2.024.000,-USD**)

(3.635.000,-TL ÷ 2,3719 TL/EURO (*) $\cong$ **1.533.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,7955 TL ve 1,-EURO = 2,3719 TL'dir.

Taşınmazın yasal durumuyla KDV dâhil toplam pazar değeri 4.289.300,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazdaki sözleşmeden doğan hakkın (kullanım hakkı) tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 24 Aralık 2012

(Ekspertiz tarihi: 05 Aralık 2012)

Saygılarımızla,

Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar durumu yazısı ve plan sureti
- Yapı kullanma izin belgesi
- Takyidatlı tapu kayıt örneği
- Sözleşme suretleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri