



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Bina

Değerleme

Beyoğlu / İstanbul

Raporu

2021REV502 / 27.12.2021



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Karaköy’de konumlu olan **“1 Adet Bina”**nın pazar değeri ve pazar kirasına yönelik **2021REV502** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 236,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 1.730,50 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri ve pazar kirasına aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASISI		
Rapor Tarihi	27.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	19.775.000.-TL	Ondokuzmilyonyediyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	23.334.500.-TL	Yirmiüçmilyonüçyüzotuzdörtbinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	86.500.-TL	Seksenaltıbinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	102.070.-TL	Yüzikibinyetmiş.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 19.10.2021 tarih, 2896 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Bora Can KARA

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	38
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	40
Ekler	43

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

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

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,25
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~19,04 Yıl
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	12.000-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	50-TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	27.12.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	19.775.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	23.334.500.-TL
PAZAR KİRASI (KDV HARIÇ)	86.500.-TL
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	102.070.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.12.2021 tarihinde, 2021REV502 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, Necatibey ve Baş Cerrah Mevki, 84 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 27.12.2021 tarihli pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Bora Can KARA yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2896 no.lu ve 19.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, Necatibey ve Baş Cerrah Mevki, 84 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 27.12.2021 tarihli pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2020	2020A573	Ozan KOLCUOĞLU Ece ÇALIŞKAN VURAL	15.480.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

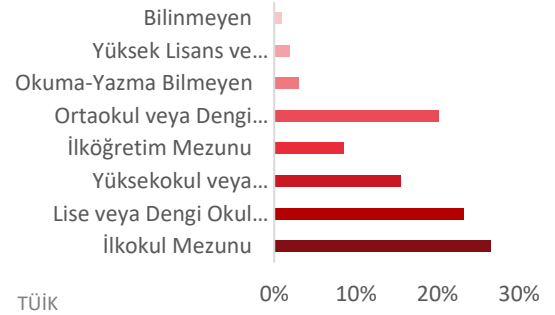
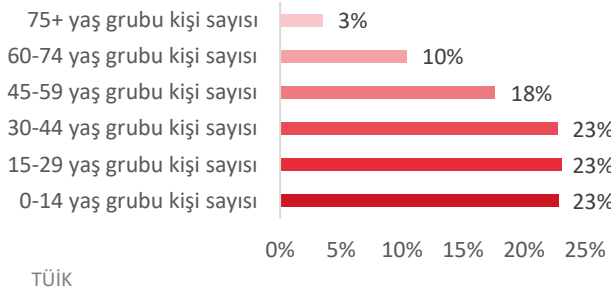
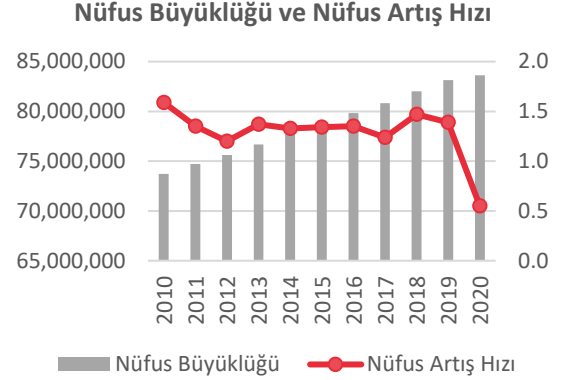
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

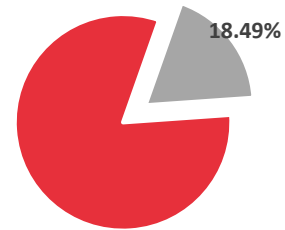
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi)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

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

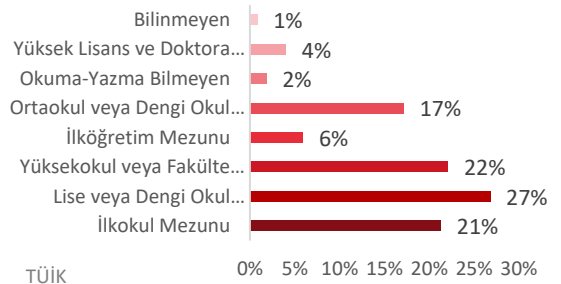
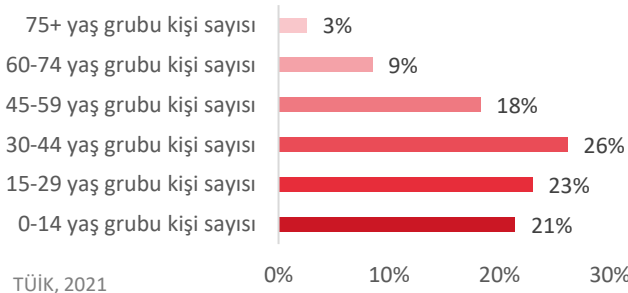


İstanbul

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %18,49’unun ikamet ettiği İstanbul, 15.462.452 kişi ile en çok nüfusa sahip 1. il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 0,37 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

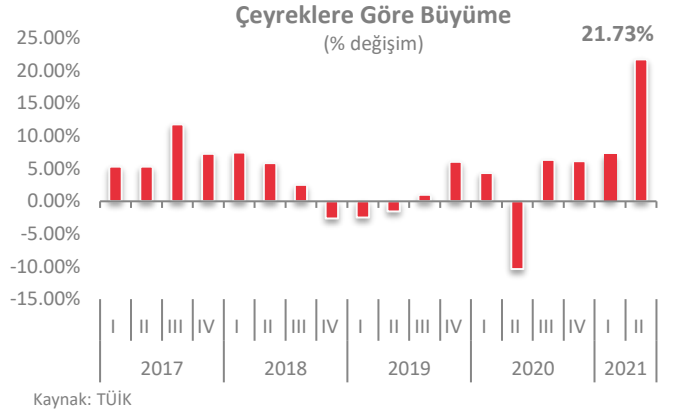


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu

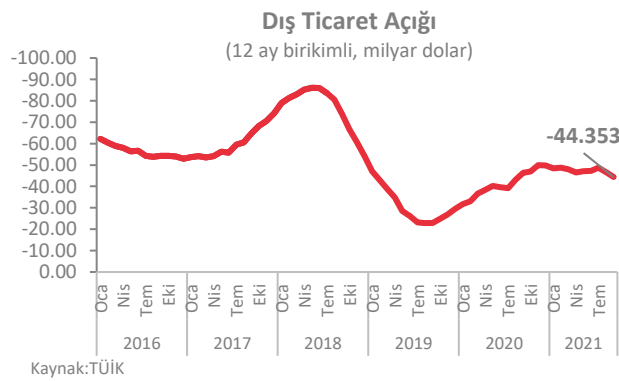
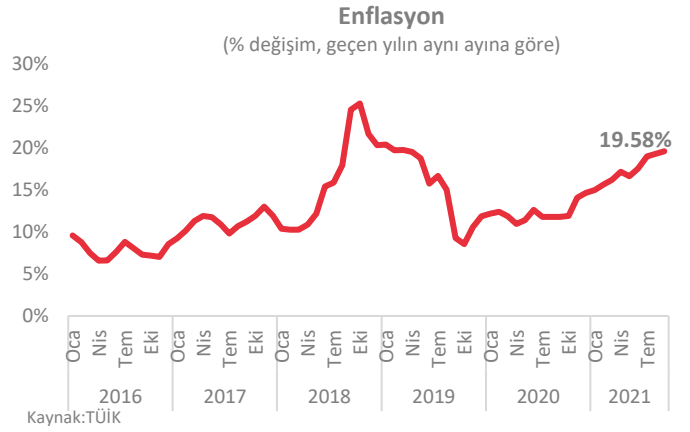


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.11.2021 tarih, saat 15:03 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

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

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

Beyoğlu İmar Müdürlüğünde 15.11.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 21.12.2010

Lejandi: Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı

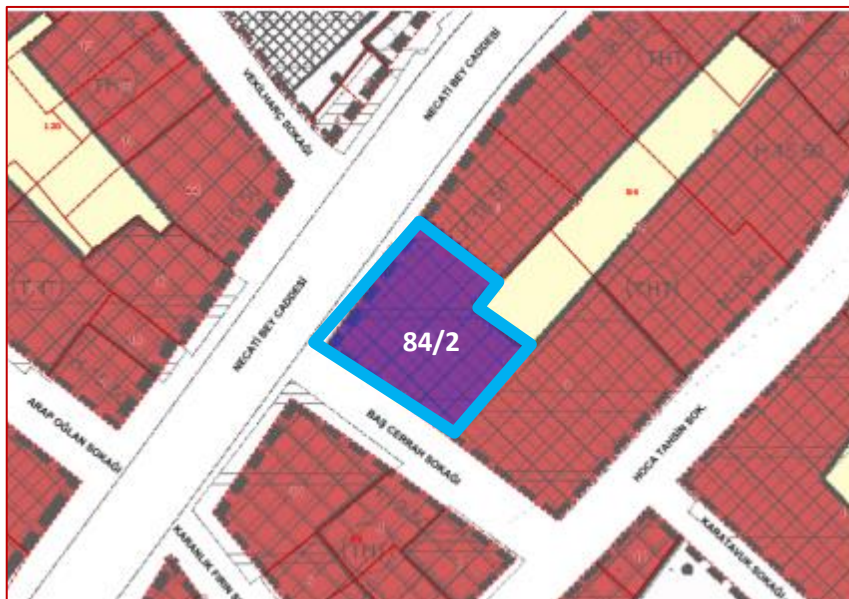
Yapılaşma Şartları;

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

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

Plan Notları

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



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

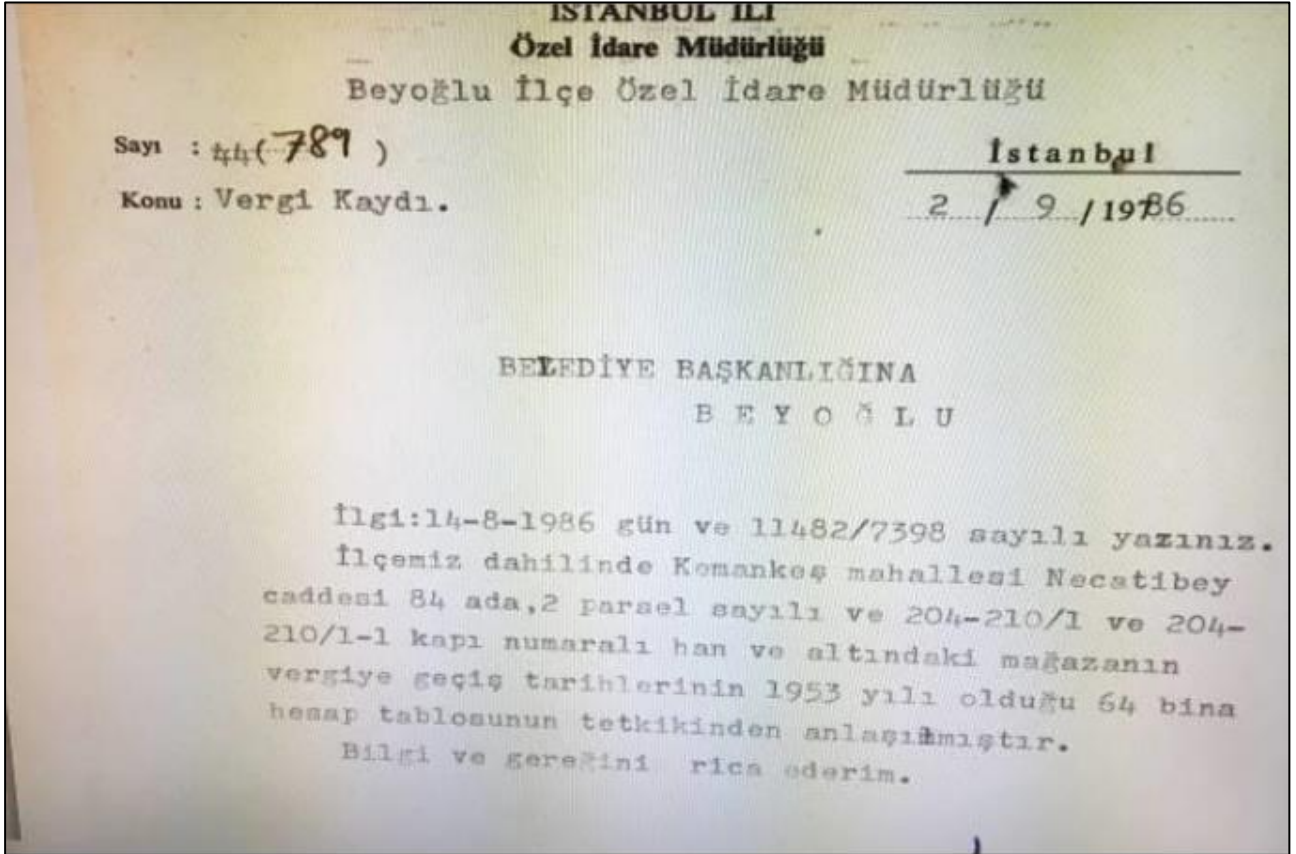
Değerleme konusu taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Beyoğlu Belediyesi'nde 15.11.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgelere rastlanmamış olup tapu kayıtlarına göre taşınmazın cins tashihi işlemleri tamamlanmıştır.

Eski Eser Belgesi İle İlgili Açıklama

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



Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul kiracı kullanımında olup gayrimenkulün kira sözleşmesi bulunmaktadır.

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

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

Beyoğlu ilçesi ADNKS 2020 verilerine göre 226.396 kişi nüfusa sahip olmakla birlikte günlük nüfus değişim oranının yüksek olduğu bir ilçedir. Konu durum özellikle İstiklal Caddesi üzerindeki ticari ve turistik hareketliliğin yoğun olmasından kaynaklanmaktadır. İstiklal Caddesi'nin Beyoğlu ilçesi için önemini yanı sıra İstanbul ve Türkiye için de ciddi bir ekonomik dinamik oluşturduğunu söylemek mümkündür. Caddenin ülke ve kent ekonomisine katkısı göz ardı edilemeyecek kadar önemli olmasının yanında son 6-7 yıllık dönemde cazibesinin düşüşe geçtiği görülmektedir. Ancak, halen ciddi ziyaretçi sayısına sahip olan ve ülkeye önemli ekonomik katkısı olan İstiklal Caddesi'nin değerini tamamen kaybetmesinin söz konusu olmadığını söylemek mümkündür. Sahada yapılan araştırmalar neticesinde 2020 yılının mart ayında pandemi ilan edilen COVID-19 sebebiyle İstiklal Caddesi'nin ticari hareketliliği olumsuz yönde etkilenmiş olup pandemi kısıtlamalarının kademeli olarak kaldırılması ve normalleşmeyle geçiş sürecinde ticari hareketliliğin tekrar yükselmeye başladığı gözlemlenmiştir.



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

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

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



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Tophane Tramvay İstasyonu	250 m
Galataport	500 m
Taksim Meydanı	1,75 km
Beşiktaş	3,50 km
Şişli	6 km
D-100 Karayolu	6,50 km
TEM Otoyolu	12,5 km
İstanbul Havalimanı	42 km

BÖLÜM 5

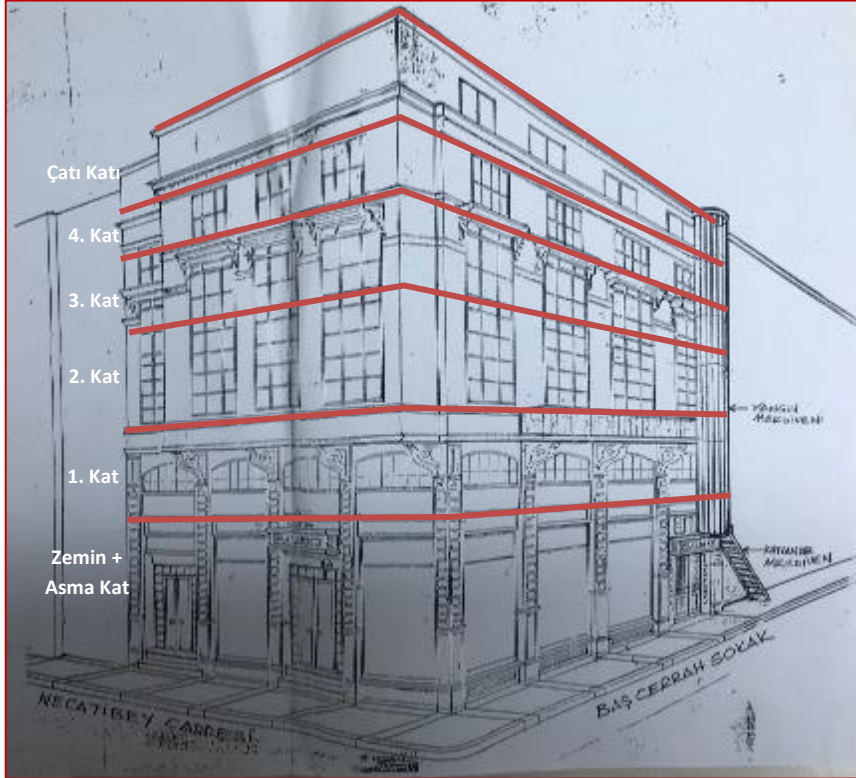
GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

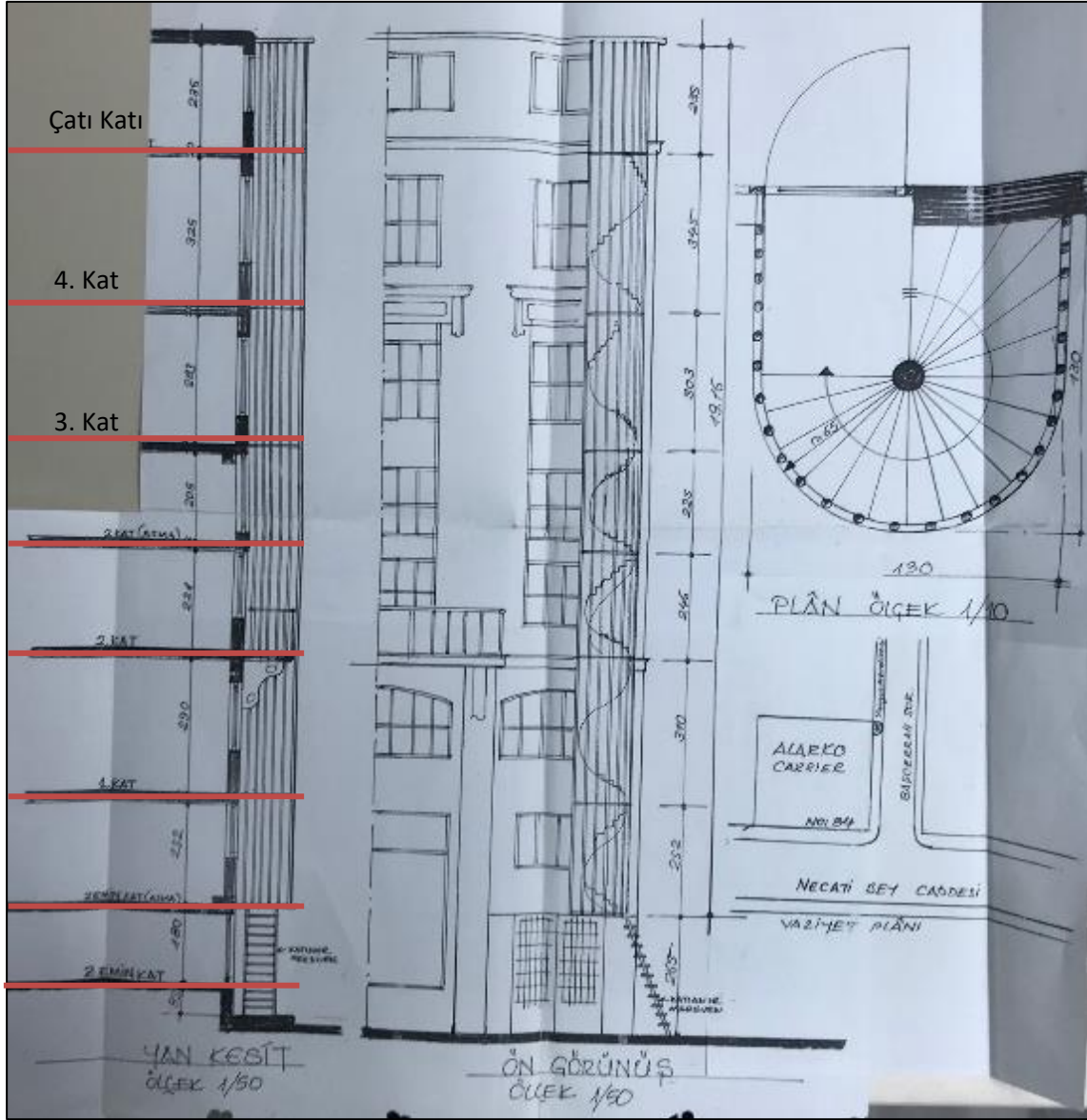
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

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



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

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



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

MEVCUT DURUMDA KATLARA GÖRE FONKSİYONEL DAĞILIM VE ALANSAL BİLGİLER

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 adet bodrum kat + zemin kat + asma kat +4 normal kat + çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.730,50 m ²
Yaşı	~ 68*
Dış Cephe	Tarihi mermer kaplama+ dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	1 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut değil

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

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz değerleme tarihi itibarıyla kısmen bakıma ihtiyacı bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazın eski eser kaydı, tapu kütüğüne işlenmemiştir.

✓ FIRSATLAR

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

✘ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik sıkışıklığı yaşanabilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Bina Emsalleri / Satış

No	Bilgi kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Realty World Mozaik Gayrimenkul 0212 251 55 55	Müeyyetzade Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	1.393	21.000.000	15.081	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumdadır. * Söz konusu taşınmaz dezavantajlı konumdadır. * 278,5 m² taban oturumlu olup, bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha az yoğun olduğu Hoca Ali Paşa Sokak üzerinde konumdadır. * Söz konusu taşınmazın yola 13 m cephesi vardır. * Teras kullanımı mevcuttur. * Söz konusu taşınmaz inşai olarak daha niteliksiz bir yapıdır. * Yüksek pazarlık payı mevcuttur.
2	Realty World Mozaik Gayrimenkul 0212 251 55 55	Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	1.000	34.994.400	34.994	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumdadır. * Konu taşınmaz Galataport'a oldukça yakın konumda olup deniz manzarasına sahiptir. * 114 m² taban oturumlu olup, bodrum, zemin ve 6 normal kattan oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Odun Meydanı Sokak üzerinde konumdadır. * Söz konusu taşınmazın yola 7 m cephesi vardır. * 3.500.000 USD bedelle satışa çıkarılmıştır. (15.11.2021, 1 USD= 9,9984 TL) * Yüksek pazarlık payı vardır.
3	United Brokers Gayrimenkul 0212 803 10 21	Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Teklif Bedeli/ Yakın zaman önce	435	8.000.000	18.391	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumdadır. * 85,50 m² oturumlu olup bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazla benzer trafiğinin olduğu bir bölgede konumdadır. * Söz konusu taşınmazın yola 7m cephesi vardır. * Söz konusu taşınmaz oldukça bakımlı durumdadır. * Teras kullanımı mevcuttur. * 2. dereceden tarihi bir yapıdır. * 8.000.000 TL teklif almıştır.

No	Bilgi kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	Lux Properties 0212 345 01 92	Hacımimi Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	240	6.200.000	25.833	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumudur. * 52,5 m² oturumlu olup bodrum, zemin, 1 normal kattan oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazla benzer trafiğinin olduğu Boğazkesen Caddesi üzerinde konumlandır. * Söz konusu taşınmazın yola 5 m cephesi vardır. * Söz konusu taşınmaz inşai olarak daha niteliksiz bir yapıdır. * Teras kullanımı mevcuttur. * Yüksek pazarlık payı mevcuttur.
5	Cengiz Emlak 0212 672 11 49	Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Satılık	350	10.000.000	28.571	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumlandır. * Bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazla benzer trafiğinin olduğu bir bölgede konumlandır. * Söz konusu taşınmazın yola 5m cephesi vardır. * Söz konusu taşınmaz oldukça bakımlı durumdadır. * Yüksek pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Karaköy bölgesi ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki bina birim satış fiyatlarının ticari aks üzerinde olup olmaması, aksın yaya yoğunluğu, konumlu olduğu cadde/sokak üzerinden görünürlüğü, kapalı alanı, kat sayısı ve alanın kat bazında dağılımı, kat yükseklikleri, taban oturumları, tarihi eser nitelikli olup olmaması gibi durumlara bağlı olarak değişkenlik gösterdiği öğrenilmiş olup tüm bu özellikleri değerlendirildiğinde, değerlendirme konusu taşınmazın birim satış değerinin 11.000-13.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın da konumlu olduğu Karaköy bölgesindeki emlakçılarla yapılan görüşmeler doğrultusunda; Karaköy bölgesinde faaliyete geçen Galataport Projesi'nin bölgedeki satış fiyatlarını oldukça etkilemiş olduğu ve emlak pazarında olan bazı gayrimenkullerin satışları için fahiş fiyatlar istendiği öğrenilmiştir.

Bina Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Remax Focus 0212 234 01 10	Yenicami Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	543	55.000	101,3	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * 90,5 m² taban oturumlu olup, bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Kemeraltı Caddesi üzerinde konumludur. * Konu taşınmaz 3. ve 4. katlardan deniz manzarasına sahiptir. * Söz konusu taşınmazın yola 9 m cephesi vardır. * Söz konusu taşınmaz oldukça bakımlı durumdadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	United Brokers Gayrimenkul 0212 803 10 21	Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralanmış/ Yaklaşık 1 sene önce	435	30.000	69,0	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * 85,50 m² oturumlu olup bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazla benzer trafiğinin olduğu bir bölgede konumludur. * Söz konusu taşınmazın Akçe Sokak'a 7m cephesi vardır. * Konu taşınmaz Necatibey Caddesi'ne 15 m uzaklıkta ara sokakta konumludur. * Söz konusu taşınmaz oldukça bakımlı durumdadır. * 2. dereceden tarihi bir yapıdır.
3	-	Bereketzade Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralanmış/ Yaklaşık 10 ay önce	1.050	85.000	81	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * 165 m² taban oturumlu olup, bodrum, zemin ve 4 normal kattan oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu bir bölgede konumludur. * Konu taşınmaz banka tarafından kiralandığından kurumsal kiracı avantajı bulunmaktadır.
4	Optimum Gayrimenkul 0212 252 35 69	Müeyyetzade Mahallesi'nde konumlu	Bina	Kiralık	426	50.000	117	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * 106,5 m² taban oturumlu olup, zemin ve 3 normal kattan oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Teras kullanımı mevcuttur. * Söz konusu taşınmazın yola 5 m cephesi vardır. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazla benzer trafiğin olduğu Necatibey Caddesi üzerinde konumludur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
----	---------------	-------	-----------	------------------------	----------------------------------	------------------------	--	--------------------------------------

* Söz konusu taşınmaz oldukça bakımlı durumdadır.

* Yüksek pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Karaköy bölgesi ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki bina kira birim fiyatlarının ticari aks üzerinde olup olmaması, aksın yaya yoğunluğu, konumlu olduğu cadde/sokak üzerinden görünürlüğü, kapalı alanı, kat sayısı ve alanın kat bazında dağılımı, kat yükseklikleri, taban oturumları, tarihi eser nitelikli olup olmaması gibi durumlara bağlı olarak değişkenlik gösterdiği öğrenilmiş olup tüm bu özellikleri değerlendirildiğinde, değerlendirme konusu taşınmazın birim kira değerinin 48-52.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın da konumlu olduğu Karaköy bölgesindeki emlakçılarla yapılan görüşmeler doğrultusunda; Karaköy bölgesinde faaliyete geçen Galataport Projesi'nin bölgedeki kiralama fiyatlarını oldukça etkilemiş olduğu ve emlak pazarında olan bazı gayrimenkullerin kiralamaları için fahiş fiyatlar istendiği öğrenilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATIŞ						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	15.081	34.994	18.391	25.833	28.571
	Pazarlık Payı	-20%	-25%	0%	-25%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	-10%	0%	-10%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	8%	-15%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	0%	0%	5%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-25%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-8%	-16%	-21%	-25%	-23%
	Konfor Koşulları	-5%	0%	-5%	-10%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		12.065	11.548	12.248	13.563	12.921

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	101,29	68,97	80,95	117,37
	Pazarlık Payı	-15%	0%	0%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	-10%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	10%	9%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	0%	-10%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-5%	-10%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-15%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-20%	-25%	-10%	-25%
	Konfor Koşulları	0%	-5%	0%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		51,66	49,31	55,59	52,82

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

Pazar Değeri:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/ Parsel	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
84/2	1.730,5	12.000	20.766.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			20.765.000

Pazar Kirası:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN PAZAR KİRASI			
Ada/ Parsel	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Taşınmazın Pazar Kirası (TL)
84/2	1.730,5	50,00	86.525
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK PAZAR KİRASI			86.500

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumlu, 5 katlı 435 m² alanlı bina 8.000.000 TL bedelle satılabilecek olup, mülkün güncellenecek fiyatıyla 35.000 TL/ay kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 35.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 8.000.000 = 0,0525$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 49-55 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,25 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Ada/Parsel	Kapalı Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
84/2	1.730,50	50,00	86.525	5,25%	19.777.143
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ					19.775.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.7 KDV Konusu

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

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

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

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

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

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

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**Bina**” olarak alınmasında herhangi bir 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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar “arsa” nitelikli değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	20.765.000
Gelir Yaklaşımı	19.775.000

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

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

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

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

Yaklaşım	TL/Ay
Pazar Yaklaşımı	86.500

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

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Rapor Tarihi	27.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	19.775.000.-TL	Ondokuzmilyonyediüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	23.334.500.-TL	Yirmiüçmilyonüçyüzotuzdörtbinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	86.500.-TL	Seksenaltıbinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	102.070.-TL	Yüzikibinyetmiş.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Bora Can KARA

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Bina Kesiti
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri