

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BEYOĞLU İLÇESİ'NDE
YER ALAN 84 ADA 2 PARSEL
ÜZERİNDEKİ 8 KATLI BİNA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	22.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.12.2014
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
RAPOR NO	ALGY-1410005
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	8 KATLI BİNA (BODRUM KAT + ZEMİN KAT + ASMA KAT + 4 NORMAL KAT + ÇATI KATINDAN OLUŞAN BİNA)
DEĞERLEME ADRESİ	KEMANKEŞ KARAMUSTAFAPAŞA MAHALLESİ, NECATİBEY CADDESİ, NO:66 (ESKİ KAPI NO:84), KARAKÖY-BEYOĞLU/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Örnekleri
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - İl Özel İdare Müdürlüğü Vergi Kaydı Belgesi (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Caddesi, No:69, 34347, Ortaköy-Beşiktaş, İstanbul
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 155313-102702

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 29.12.2014 tarih ve ALGY-1410005 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Ali YERTUT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır. Bahriye BAŞDOĞAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ALGYO-1211005	ALGYO-1312004-REV.	
Rapor Tarihi	31.12.2012	08.09.2014	
Rapor Konusu	8 Katlı Bina	8 Katlı Bina	
Raporu Hazırlayanlar	O.Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT	O.Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.817.000	2.600.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Kemankeş Mah.
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	Necatibey ve Bay Cerrah
Pafta No	:	121
Ada No	:	84
Parsel No	:	2
Alanı	:	236,50 m ²
Vasfı	:	Kargir Tiyatro ve Dükkanlar
Sınırı	:	Paftasında
Tapu Cinsi	:	Anagayrimenkul
Sahibi	:	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	:	5082
Cilt No	:	4
Sayfa No	:	302
Tapu Tarihi	:	25.10.1999

2.2 - Takyidat Bilgileri

Beyoğlu İlçe Tapu Müdürlüğü'nde 03.11.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

*** Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.**

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelere göre, son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beyoğlu İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan imar durum belgesine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu parselin de ait olduğu 21.12.2010 Tastik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir. Yapılan incelemede halen mahkemedeki davanın devam ettiği bilgisi alınmış olup bu nedenle herhangi bir yeni plan çalışması yapılamadığı öğrenilmiştir. Belediye yetkililerinden alınan bilgiye göre mevcutta inşa edilmiş olan yapıların halihazır geçiş döneminde yeniden ruhsatlandırılması mümkün olmayıp sadece tadilatlarla yönelik izinlerin verildiği öğrenilmiştir. Taşınmazın il özel idare kaydının bulunması ve korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli olması nedeniyle imar planlarındaki mevcut süreçten olumsuz olarak etkilenmemektedir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; Taşınmazların bulunduğu parsel 21.12.2010 Tastik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda Turizm+Hizmet+Ticaret alanında ve Hmax:21.50 m. irtifada yer almaktadır. Ancak ilgili plan 10. İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* 12.02.1972 Tarih ve 6110 Sayılı kurul kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eski eserdir.

* 02.09.1986 Tarihli Beyoğlu İlçe Özel İdare Müdürlüğü' nün düzenlemiş olduğu "Vergi Kaydı" konu ve 44(789) sayılı yazılı belgede taşınmazın 1953 yılı yapımı olduğu ve 64 bina hesap tablosunun tetkikinden anlaşılmış olduğu belirtilmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın herhangi bir mimari projesine ulaşılammıştır. Ancak Taşınmaza ilişkin 02.09.1986 tarihli İstanbul İl Özel İdare Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş onaylı vergi kaydı belgesinin bulunması, 12.02.1972 Tarih ve 6110 Sayılı kurul kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eski eser olması, resmi kurumlarda ve yerinde yapılan incelemeler de gözönünde bulundurularak taşınmazın yasal ve mevcut durumu arasında farklılık bulunmadığı görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

* Taşınmaz inşa edildiği tarih itibariyle 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Necatibey Caddesi üzerinde konumlu 66 kapı numaralı bodrum kat, zemin kat, asma kat, 4 normal kat ve çatı katından oluşan binadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

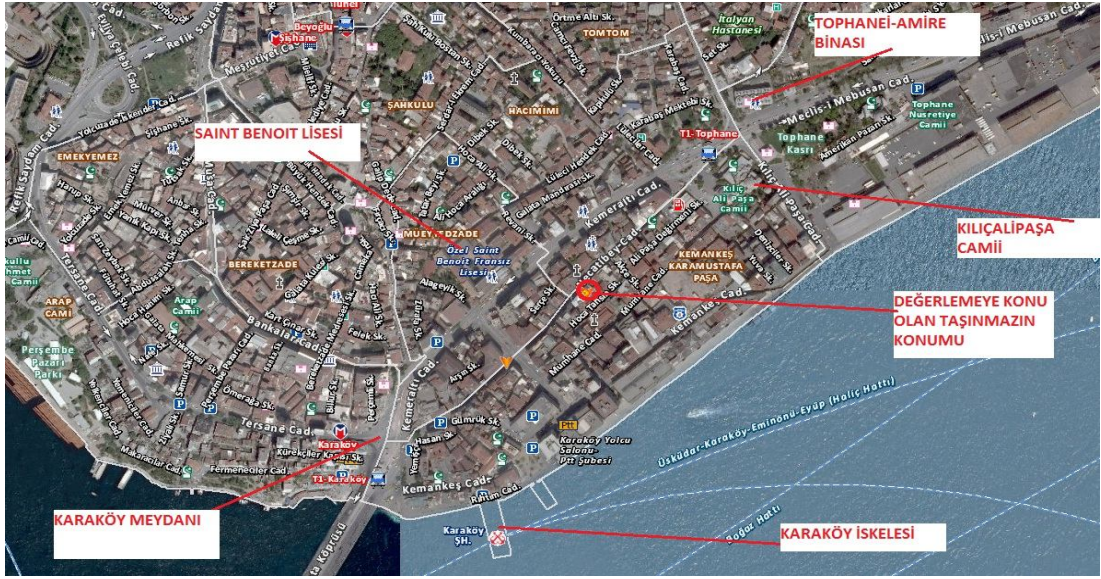
Değerlemeye konu olan taşınmaza ulaşım Karaköy Merkezden Necatibey Caddesi ile Baş Cerrah Sokak kesişim noktasından ulaşılabilir. Tarihi bir merkez olan bölgede yapılaşma 6-7 katlı binalardan oluşmaktadır. Özel San Benoit Fransız Lisesi, Kılıç Ali Paşa Camii, Tophane Çeşmesi, Tophanei Amire Binası yakın çevredeki birimlerdir.

Yüzyıllardır aktif bir iş merkezi olan Karaköy, İstanbul'un en önemli ticaret merkezidir. Tersane Caddesi etrafındaki Perşembe Pazarı'nda bütün çeşitli makine parçaları ve aletler satışı sunulmaktadır. Elektriksel parçalar satan dükkânlar Voyvoda Caddesi'nde yer almaktadır. Kemeraltı Caddesi'nde çeşitli su tesisat malzemeleri bulunabilmektedir. Selanik Pasajı, Karaköy alanının alışveriş merkezidir. Dükkânlar elektronik parçalar üzerinde ihtisaslaşmışlardır. Üzerinden yoğun trafiğin geçtiği bir yeraltı çarşısı olan Karaköy Alt Geçidi, Karaköy İskelesi'ne alttan ulaşımında emniyetli bir geçiş sağlamaktadır. Karaköy, ayrıca deniz ürünleri, börek, muhallebi ve baklava yemek için popüler bir yerdir. Çeşitli küçük balık restoranları, pub ve kafeler Galata Köprüsü'nün Karaköy tarafında yer almaktadır.

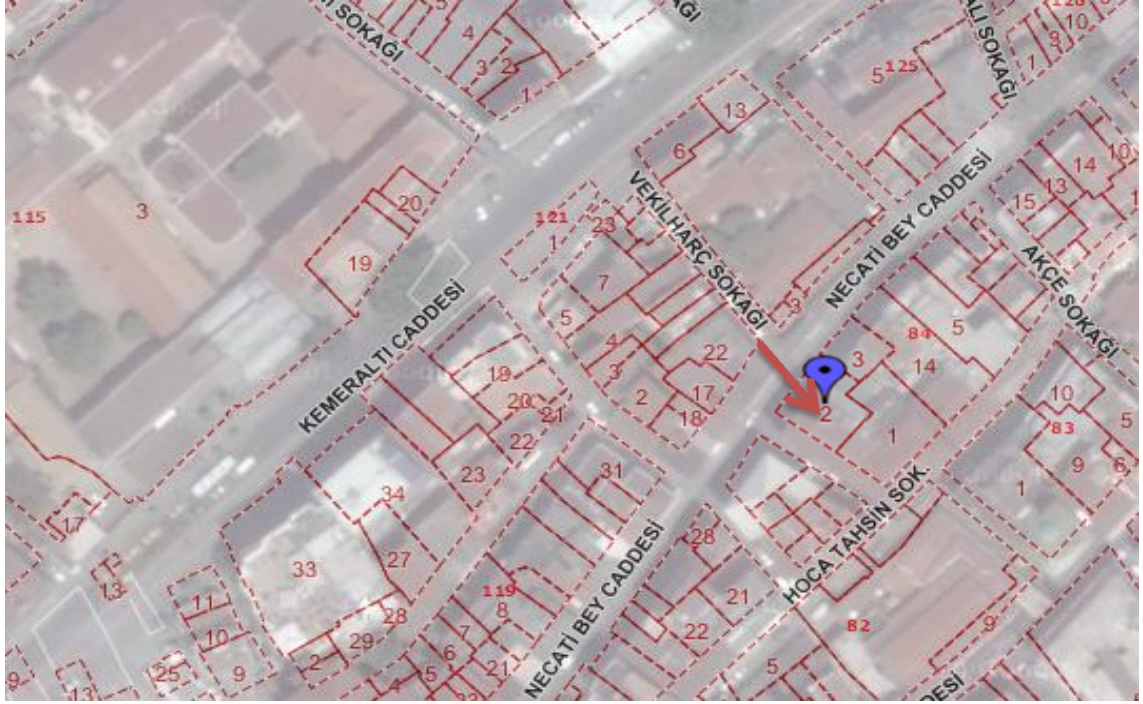
Karaköy Meydanı, Tarihi yarımada'nın karşısında konumlanmış ve köprü ile ilişkilendirilmiş, Ceneviz, Doğu Roma İmparatorluğu ve Osmanlı İmparatorluğu'nun en önemli ticari merkezlerinden biri olan Galata'ya açılan en önemli meydanlardandır. Bankalar Caddesi, Taksim, Kabataş, Eminönü ve diğer merkezlere yürüme mesafesindedir. Tarihi nirengi noktası olan TDİ Binası, Oyak Binası ve Postane meydanı tanımlayan öğelerdendir.



Harita 1 - Taşınmazın Konumu



Harita 2 - Taşınmazın Konumu

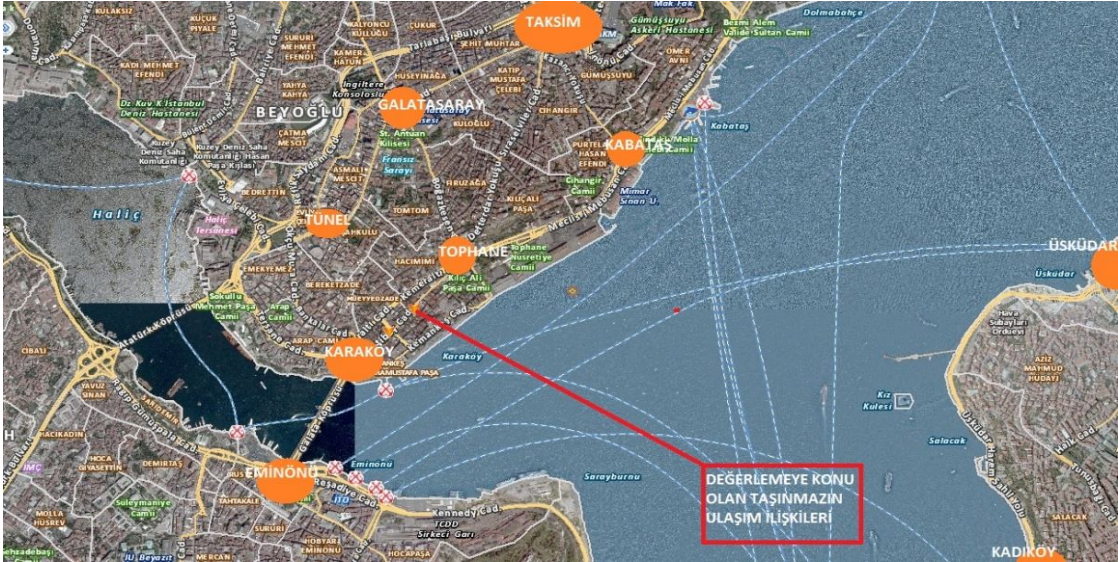


Harita 3 - Taşınmazın Konumu

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Karaköy, bugün uluslararası ve şehir içi yolcu trafiğinde büyük taşımacılık merkezidir. Galata Köprüsü Karaköy ile eski şehri bağlar, köprü üzerindeki hızlı tramvay hattı Zeytinburnu-Kabataş arası çalışmaktadır. Toprak altı füniküler (Kablolu demir yolu: Tünel) 1875 yılından beri insanları Karaköy'ün alt ucundan Beyoğlu'ndaki İstiklal Caddesi'ne taşımaktadır. Feribotlar 10-20 dakikada bir, feribot terminalinden (yüzen iskele) Haydarpaşa Garı ve Boğaz'ın Asya yakasındaki Kadıköy'e çalışır. Karaköy Limanı'ndan feribotlar, Karadeniz limanları Odessa, Yalta, Sivastopol, Kırım Kezlev, Kherson Ukrayna, Novorossik Ukrayna, Köstence Romanya'ya çalışır. Büyük lüks seyahat gemileri Akdeniz limanlarından Atina Yunanistan, Dubrovnik Hırvatistan, Civitavecchia Roma ve Venedik İtalya limanlarına seyretmektedir.

Karaköy Meydanı ve Tophane Meydanına yürüme mesafesindedir. Ulaşım toplu taşıma araçları ve diğer vasıtalar ile Meclisi Mebusan Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Karaköy İskelesi ile yürüme meydanının bağlantısı bulunmaktadır. Bölge aynı zamanda ulaşım aktarma, dağıtma, toplanma bölgesidir. Her türlü raylı, deniz ve tekerlekli toplu taşıma aracı ile ulaşım imkanı bulunmaktadır.



Harita 4 - Taşınmazın Ulaşım İlişkileri

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Necatibey Caddesi üzerinde konumlu Kargir Tiyatro ve Dükkanlar nitelikli 66 kapı numaralı bodrum kat, zemin kat, asma kat, 4 normal kat ve çatı katından oluşan binadır.

Anagayrimenkul; bodrum kat, zemin kat, asma kat, 4 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Anagayrimenkul toplam 8 katlıdır. Bina, yapım tekniği, mimarisi ve özellikle dış cephesindeki estetik ve emeğe dayalı anlayışla ait olduğu dönemin tüm özelliklerini yansıtmakta ve giderek kaybolan tarihi dokunun güzel bir örneğini oluşturmaktadır.

Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 1.730 M²'dir. Halihazırda genel olarak işyeri ve ofis binası olarak kullanılmaktadır.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Nizamı	:	B.A.K.
Yapı Sınıfı	:	Bitişik Nizam
Kullanım Amacı	:	Dükkan + Ofis Binası
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem (Fuel-Oil Yakıtı)
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Kiremit
Dış Cephe	:	İşlemeli Cephe
Park Yeri	:	-
Güvenlik	:	-
Manzarası	:	Cadde cepheli
Cephesi	:	Kuzey ve Batı

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input type="checkbox"/>	2.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	4.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Yerinde yapılan incelemede bodrum katında kot farkı ile oluşturulmuş depo ve kazan dairesi bulunmaktadır. Yer döşemesinin seramik, duvarlarının plastik boya, tavanı ise tavan boyasıdır. zemin katta hali hazırda tadilatı devam eden restorantta ait mutfak ve lavabo-wc kullanımları mevcuttur.

Bodrum katının ve zemin katının hali hazırda tadilatta olduğu görülmüştür.

Asma katın kullanımı ayrı olup, mevcutta tadilatta olduğu görülmüştür. Zemin yer döşemesi laminat parke, duvarlarıtaş görünümlü duvar kağıdı, tavanı ise tavan boyasıdır.

1.normal kat ofis bölümü olarak kullanılmaktadır. 1.normal katta ofis bölümleri oluşturulmuştur. 1.normal katın yer döşemesi laminat parke, duvarları tuğla, tavanı ise spot lambalı asma tavanı bulunmaktadır.

2.normal kat mimarlık ofisi olarak kullanılmaktadır. 2.normal katın tavan-taban yüksekliği 6 Metredir. Kısmi ve küçük alanlı basit konstrüksiyonlu asma kat bölümü bulunmaktadır. Yer döşemesi laminat parke, duvarları saten boya, tavanı ise spot lambalı asma tavadır.

3.normal kat ofis bölümü olarak kullanılmaktadır. Kendi içinde bölümler oluşturulmuştur. Yer döşemesi laminat parke, duvarları saten boya, tavanı ise spot lambalı asma tavadır.

4.normal kat ofis bölümü olarak kullanılmaktadır. Kendi içinde bölümler oluşturulmuştur. Halihazırda züccaciye derneği tarafından kullanılmaktadır. Yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

Çatı kat ofis bölümü olarak kullanılmaktadır. Kendi içinde bölümler oluşturulmuştur. Halihazırda ev gereçleri satan bir marka tarafından kullanılmaktadır. Yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 5 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan eski ilçelerinden biri. 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. Köy yerleşimi olmayan ilçe 45 mahalleden oluşmaktadır. Yaklaşık 225.000 yerleşik nüfustan oluşan bir yerleşim yeridir. İş, eğlence ve kültür merkezi olması nedeniyle bu ilçe sınırları içerisindeki gündüz ve gece nüfusu birkaç milyonu bulmaktadır. İlçedeki tiyatrolar, gazinolar, içkili eğlence yerleri, bugünkü durumu da hesaba katarsak sinema salonları ve kültür merkezleri İstanbul'un diğer ilçe ve semtlerinden daha yoğundur. Aynı zamanda yabancı elçiliklerin de yoğunlaştığı bir semt olan Beyoğlu'nun esas ahalisi Avrupa kökenli levantenler olmuştur. Beyoğlu'nun mimarisi de öteden beri batılı tarzda gelişmiştir. Beyoğlu ve çevresinde İstanbul'un diğer yerlerinden daha çok sayıda kilise ve sinagog da bulunmaktadır.

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasındadır. İstanbul'un ilk yerleşim yerlerinden biridir. Tarihte, "Karşı yaka" anlamına gelen "Pera" adıyla bilinmektedir. Beyoğlu sınırları içindeki Galata, Bizans döneminde daha çok Cenevizliler'in yaşadığı bir bölgedir. Beyoğlu, 1924 yılında idari yapı içinde İstanbul'un bir ilçesi olarak yer almıştır. Cumhuriyet'in ilk yıllarında Beşiktaş ve Şişli'yi de idari olarak içinde barındıran Beyoğlu 1930 yılında Beşiktaş ilçesinin kurulması, ardında da diğer idari tasarruflar sonunda bugünkü durumuna gelmiştir. İlçe, kuzeyde Eyüp, Kağıthane, Şişli ve Beşiktaş'a, güneyde ise Fatih ve Eminönü ilçelerine komşudur. Beyoğlu'nun Boğaz'ın Anadolu yakasındaki komşusu ise Üsküdar'dır.

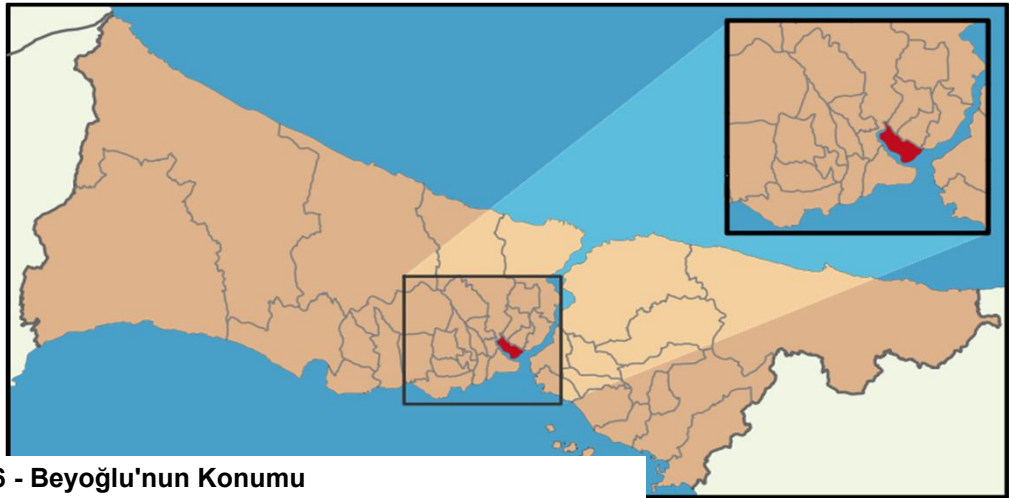
Galata'nın ilk çağlara dek uzanan tarihine karşın, Beyoğlu , 16. yy'ın ilk yarısında, içinde tek tek yapıların yer aldığı, bahçelik bir alandır. Beyoğlu, Galata'dan gelen Hıristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıktı. Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başladı. İlk önceleri, Fransız ve Venedik elçilikleri ile onların çevresinde yerleşmiş Fransisken misyonerleri yerleşmenin çekirdeğini oluşturuyordu. 17. yüzyılın başlarında Galata'yı gösteren bir gravürde surların dışında çok az bina gözükmemektedir.

1700'de Beyoğlu, bugünkü Tünel-Galatasaray caddesinin iki tarafı ile, bu caddenin yan sokaklarına yayılmıştı. Dört yol, merkez olmak üzere Beyoğlu gelişmişti. Batısında mezarlıklar ve doğusunda ise elçilikler vardı. 18. yüzyılda yavaş yavaş Avrupa etkisi artmıştır. 18. yüzyıl sonunda, İstiklal Caddesi'nde, yapıların tamamı taş veya tuğla, ya da alt katları taş ve üstleri ahşaptır. 18. yüzyılın sonunda İstanbul'a gelen Dallaway, Beyoğlu'nu Galata'nın yazlığı olarak tanımlıyor, yolların düzensiz olduğunu belirtiyor ve bu bölgede Fransız, İngiliz, Hollanda, Venedik, Rusya, İsveç, İspanya, Prusya ve Napolili diplomatların kışlık malikanelerinin bulunduğunu yazmıştır.

Beyoğlu, genel olarak 19. yüzyılda gelişmiştir. Bu gelişmenin nedeni, bu döneme Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlerde görülmemiş boyutlarda büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nun dünya kapitalist sistemi ile bütünleşmesi sonucu, Beyoğlu uluslararası bir ticaret merkezi olmuştur. 19. yüzyılın başında, Beyoğlu, bahçeli evleriyle hala bir banliyö görünümünde idi. Bu yüzyılın ilk yarısında, Beyoğlu ve çevresi henüz tam olarak kentleşmemişti. İkinci yarısında ise Galatasaray ile Taksim arası gelişti. Beyoğlu, artık kapitülasyonların koruması altındaki yabancıların, tüccarların, bankerlerin, armatörlerin ve kozmopolit bir çevreye yerleşmek isteyen zenginlerin Paris modasını taklit ederek yaşadıkları bir yer olmuştur. Yüzyılın sonunda, burada, Paris'in en ünlü sahne oyunlarını aynı zamanda gösteren üç tiyatro vardı. Bu tarihte, modern toplumun gereksinim duyduğu tramvay, gaz, su gibi altyapı hizmetleri sağlanmıştı. Bu kuruluşların işletme ayrıcalıkları çok uzun süreli sözleşmelerle yabancılar ya da azınlık mensuplarına verilmişti. Bu dönemdeki hızlı yapılaşma, Batı'daki örneklerden etkilenmekle birlikte Osmanlı etkisinde de kalmıştır.

20. yüzyılda Beyoğlu'nda Galatasaray ile Taksim arası önem kazandı. Bu alanda hala bahçeli konakların bulunması ve bunların apartmana dönüşmesi olanağı, buranın gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca 1913'de ilk elektrikli tramvayın Beyoğlu'nu Şişli'ye bağlaması Galatasaray-Taksim arasını, Tünel-Galatasaray arasına göre daha merkezi bir duruma getirmiş, Beyoğlu'nun en kolay ulaşılabilir ve gözde yeri yapmıştır. Bu dönemde Beyoğlu'nun çevresindeki semtlerde çağdaş binalar yapılmış ve yeni semtler gelişmiştir. 20. Yüzyılın başlarında Beyoğlu'nda da yapılan apartmanların cephelerinde Art Nouveau üslubu uygulanmıştır. Cumhuriyet Dönemi'nde 1950'lere kadar yabancılardan ve onlar için çalışan azınlıklardan boşalan yerlere, yeni yetişen Türk iş adamları ve Beyoğlu yakasını kentin en çağdaş semti bilen aydın Türkler ilgi gösteriyorlardı. Sinema ve tiyatroları, lokanta ve pastaneleri, sanat galerileri ve lüks mağazalarıyla hala kentin en seçkin semti idi. 1950'lerden sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azalttı. 1960'larla 1980'lerin sonuna kadar uzanan yaklaşık 30 yıllık dönem Beyoğlu'nun en karanlık dönemi olmuştur.

Hala bazı lüks mağazaların İstiklal Caddesi'ni terketmeyişi ve yoğun bir trafik akışı üzerinde oluşu eski kültürel düzeyinde olmasa bile Beyoğlu'nun canlılığını korumasını sağlamaktadır. Bununla birlikte, pek çok bina boş durmakta ya da atölye olarak kullanılmaktadır. Bu özellikler Beyoğlu'nda yavaş yavaş çöküntü alanının ilerlediğini göstermektedir. Beyoğlu, ilk önceleri bir diplomasi merkezi olarak gelişmiş, fakat daha sonraları yabancı ticaretinin, ekonomik kontrolünün artması ve burada yoğunlaşması sonucu İstanbul'un ticaret merkezi durumuna dönüşmüştür. Ticaretin yanı sıra eğlence, kültür kuruluşlarının da burada yer alması ve konumu, bütün İstanbul'un odak noktası olmasını sağlamıştır.



Harita 6 - Beyoğlu'nun Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Taşınmazın çevresi konut, cadde cephe bölgeler işyeri fonksiyonlu gelişmiştir. Bölge üst düzey gelir grubunun ikamet ettiği yerleşim yeridir. Bölgedeki yapılaşma oranı %95-100 seviyesindedir. Turizm açısından önemli bir noktada yer alan ve mimari özellik sergileyen önemli yapıların yer aldığı Karaköy ve çevresinin, son yıllarda Galataport Projesi"yle beraber bir dönüşüm sürecine girdiği, butik otel ve iş merkezi amacına yönelik yatırımların yapıldığı, bölgede yer alan taşınmaz bedellerinin, konum, yapısal-mimari özellikleri, kullanım alanı, manzara ve taban oturumu kriterleri doğrultusunda değişkenlik gösterdiği, Bölgenin de değişim sürecine girdiği görülmüştür. Özellikle Modern Sanat Müzesi'nin faaliyete geçmesi ile bölgedeki hareketliliğin arttığı gözlenmiştir. Bölgeden tarihi nitelikteki bir bölge oluşu ve yeni yapılaşmaya açık olmaması nedeniyle mevcut binaların özellikle tarihi nitelikte olan binaların değerinin arttığı gözlenmiştir. Taşınmaz değerlerinin bölgede gerçekleşeceği beklenen Galataport Projesi ile bölgeye ilgi artışı yaşanmış olup projenin uygulamaya başlanması durumunda değerlerin daha da hızla artacağı öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Fakat müşteri isteği üzerine 4. normal kat ve çatı katının iç mekan resimleri çekilememiştir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beyoğlu İmar Müdürlüğü, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Tarihsel niteliği olan bir binada yer almaktadır.
- * Cadde cephelidir.
- * Ticari faaliyetinin yüksek olduğu tarihi merkezde yer almaktadır.
- * Turizm, hizmet ve ticaret alanında hızla değişim gösteren bir bölgede yer almaktadır.

- * Tek bir mülkiyeti bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Otopark imkanları yetersizdir.
- * Taşınmaz tarihi eser nitelikli yapı olup bu tür yapıların tadilatı normal yapılara göre daha fazla zaman ve para maliyeti gerektirmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

- Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazın değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kullanılmıştır.
 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi, kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

*

MESUT EMLAK

Tel 0545 729 47 59

Galata da Tatarbey Sokak üzerinde yer alan 80 m² arsa üzerinde 480 M² toplam alanı olan 6 katlı binaya 6.500.000.-TL istenilmektedir.2.kattan itibaren deniz manzarası bulunan restore edilmiş, lokanta kullanımına uygun bina.M² birim değerine 13.500.-TL/M² istenilmektedir. Deniz manzarası mevcuttur. Emsal taşınmaza göre daha iyi konumda ve daha küçük alana sahiptir.

*

CANKAYA GAYRİMENKUL

Tel 0532 734 68 14

Kemankeş Caddesi üzerinde yer alan 4 katlı restore edilmiş tarihi eser tescilli 4 katlı 70 m² arsa üzerinde toplam 280 m² kapalı alan kullanımı bulunan binanın deniz manzarası mevcuttur. Lokanta, cafe-bar kullanımına uygun olarak satışa sunulmuştur. Satış fiyatı 4.250.000.-TL'dir. M² birim değerine 15.178.-TL/M² istenilmektedir. Emsal taşınmaz bölgenin en iyi konumlu caddesi üzerinde deniz manzaralıdır. Çevresinde restaurant kullanımı yaygındır. Değerleme konusu taşınmaza göre konum ve manzara olarak daha iyi özelliklere sahiptir. Ayrıca değerlendirilen taşınmaza göre daha küçük alana sahiptir.

*

EMLAKÇI

Tel 0544 233 03 58

Kemankeş Caddesi üzerinde 2. derece tarihi eser 640 m² kapalı alana sahip binanın 9.000.000.-TL ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın kapanmaz deniz manzarası mevcuttur. M² birim değerine 14.062.-TL/M² istenilmektedir. Emsal taşınmaz, değerlendirilen taşınmaza göre daha iyi bir lokasyonda ve daha küçük alana sahiptir.

*

PUSULA PERA EMLAK

Tel 0536 656 61 22

Gümrük Sokak üzerinde işlek konumda 500 m² 5 katlı eski eser tescilli bina için 6.500.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 13.000.- TL/m² istenilmektedir. Emsal taşınmaz tramvaya yakın mesafede olup, değerlendirilen taşınmaza göre daha işlek konumda ve daha küçük alana sahiptir.

*** TOPHANE EMLAK**

Tel 0533 163 08 89

Yuva Sokak ile Murakıp Sokağın kesiştiği noktada Yuva Sokak üzerinde kafe-barların bulunduğu sokakta 5 katlı her bir katı 70 m2 olan toplam 350 m2 kapalı alan kullanımın bulunan bina için 5.700.000.-TL istenmektedir. M² birim değerine 16.285.-TL/M² istenilmektedir. Emsal taşınmaz cafe-bar kullanımının yaygın olduğu, değerlendirilen taşınmaza göre daha fazla tercih edilebilir bir konumda ve daha küçük alana sahiptir.

*** 3 ARTI 1 EMLAK**

Tel 0543 477 31 91

Taşınmazla aynı cadde üzerinde toplam 280 m² kapalı alanlı 2.derece tarihi eser tescilli cumbalı 6 katlı binanın 2.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.500.000.-TL) M² birim değerine 19.642.-TL/M² istenilmektedir. Emsal, değerlendirilen taşınmaza göre daha bakımlı ve daha küçük alana sahiptir.

*** REMAX KARAKÖY**

Tel 0542 240 19 75

Necatibey Caddesi üzerinde yer alan 5 katlı, 230 m² kullanım alanlı köşe konumlu eski eser nitelik bina 4.250.000.-TL ile satılıktır. M² birim değerine 18.478.-TL/M² istenilmektedir. Pazarlık payının bulunduğu beyan edilmiştir.

*** NİŞANTAŞI EMLAK**

Tel 0212 711 67 83

Necatibey Caddesi üzerinde 5 katlı toplam 620 M² kullanım alanlı taşınmaza göre daha bakımlı olduğu görülen komple bina için 5.750.000.-TL istenmektedir. M² birim değerine 9.275.-TL/M² istenilmektedir. Emsal taşınmaz değerlendirilen taşınmaza göre daha bakımlı ve daha küçük alanlıdır.

Kiralık Emsaller

*** 3 ARTI 1 EMLAK**

Tel 212 332 16 36

Necatibey Caddesi üzerinde yer alan taşınmazın karşısında konumlu 7 katlı, 420 m² kullanım alanlı bina 10.000.-TL/ay bedelle kiralıktır. 24.-TL/AY istenilmektedir.

*** FY GAYRİMENKUL**

Tel 0532 252 31 14

Kemeraltı Caddesi üzerinde toplam 1700 m² kapalı alanlı binanın 60.000.-TL/AY istenilmektedir. M² birim değerine 35,29.-TL/M² istenilmektedir. Değerlenen taşınmaza göre daha işlek ve tercih edilebilir bir konumdadır.

*** EMLAKÇI**

Tel 0530 518 85 30

Galatada Tatarbey Sokak üzerinde yer alan 380 M² apart olarak düzenlenmiş binaya 15.000.- TL/AY istenilmektedir. M² birim değerine 39,47.-TL/M²/Ay istenilmektedir. Değerlenen taşınmaza göre daha iyi bir konumdadır.

*** EMLAKÇI**

Tel 0535 215 47 32

Taşınmazla aynı bölgede, Lüleci Hendek Caddesi üzerinde, 150 m² alanlı 5 katlı bakım gerektiren apart otel olabileceği belirtilen 7.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (46,66.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgede yer alan binaların konumuna, işlevine, yapısına göre istenen değerler üzerinden M² birim değerlerinin 9.000.-TL/M² ile 20.000.-TL/M² arasında geniş bir bantda değiştiği gözlenmiştir.

Bölge genelinde yapılan araştırmalarda taşınmazın bulunduğu lokasyon dahilinde son yıllarda gayrimenkul kullanımlarının değiştiği görülmekte olup, cafe-bar, restaurant tarzı kullanımlarda hızla artış olduğu gözlemlenmiştir. Bu nedenle bölgenin tercih edilebilirliği artmakta ancak bölgede gayrimenkullerin de bu durumlara da bağlı olarak piyasa koşullarının oldukça üstünde rakamlar ile satışa sunuldukları görülmektedir.

Bu tesbitler ve araştırmalardan hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi, halihazır durumu (halen yenileme tadilatı görmemiş durumda olması) ve eski eserlerin yenilenme maliyetlerinin oldukça yüksek olması hususu da dikkate alınarak arsa dahil ortalama m² birim değeri için 2.500.-TL/M²; aylık m² ortalama birim kira değeri için ise 22.30-TL/m²/ay kıymet takdir edilmiştir.

$$\text{Taşınmazın Değeri} \quad 2.500 \text{ .-TL/M}^2 \quad \times \quad 1.730,00 \text{ M}^2 = \quad 4.325.000 \text{ .-TL}$$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Ancak taşınmazın yer aldığı bölgenin İstanbul'un ticari potansiyeli en yüksek ve en eski semtlerinden biri olması, gayrimenkullerin yüksek kâr oranları ile alınıp satılması, gayrimenkul rayiçlerinin her dönemde yüksek seyretmesi ve taşınmazların yakın çevresinde yapılaşmanın tamamlanmış olması nedenleriyle; satılık arsa bulunamamıştır.

Taşınmazın inşaatı tamamlanmış 02.09.1986 Tarihli yazılı belgede taşınmazın 1953 yılı yapımı olduğu ve 64 bina hesap tablosunun tetkikinden anlaşılmıştır. Belediye sınırı içinde bulunan alanlarda 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek iskan belgesi alınmış yapılar olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin (iskanının) bulunduğu kabul edilmektedir. İskanlı ve cins taşihli yapı olması nedeniyle değerlendirme raporunda yeniden inşa etme (ikame) maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranı % 9,5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirilen binaya ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 38.600.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 463.200.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak;
Taşınmazın Değeri: 463.200.-TL / 0,095 = 4.875.789.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Hali hazırdaki kullanımının en etkin ve en verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: 4.325.000.- TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: 4.875.789.-TL olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaza ilişkin 02.09.1986 tarihli İstanbul İl Özel İdare Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş onaylı vergi kaydı belgesi bulunmaktadır. Bu belgede "Kemankeş Mah. Necatibey caddesi 84 ada 2 parsel sayılı ve 204-210/1 ve 204-210/1-1 kapı numaralı Han ve altındaki Mağazanın vergiye geçiş tarihlerinin 1953 yılı olduğu 64 Bina hesap tablosunun tetkikinden anlaşılmıştır." açıklaması bulunmaktadır. Bu açıklamadan da anlaşıldığı üzere 84 ada 2 parselde bulunan bina "Han ve altındaki mağaza" olarak tescillenmiştir. Ana gayrimenkulün tapu senedinde dükkan kullanımlarının belirtilmiş olması, il özel idare kaydının bulunması ve mevcut kullanımının belirtilen bu hususlara uyumlu olması nedeniyle parsel üzerindeki binanın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

02.09.1986 Tarihli yazılı belgede taşınmazın 1953 yılı yapımı olduğu ve 64 bina hesap tablosunun tetkikinden anlaşılmıştır. Belediye sınırı içinde bulunan alanlarda 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek iskan belgesi alınmış yapılar olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin (iskanının) bulunduğu kabul edilmektedir. Ayrıca bu belgede "Kemankeş Mah. Necatibey caddesi 84 ada 2 parsel sayılı ve 204-210/1 ve 204-210/1-1 kapı numaralı Han ve altındaki Mağazanın vergiye geçiş tarihlerinin 1953 yılı olduğu 64 Bina hesap tablosunun tetkikinden anlaşılmıştır." açıklaması bulunmaktadır. Bu açıklamadan da anlaşıldığı üzere 84 ada 2 parselde bulunan bina "Han ve altındaki mağaza" olarak tescillenmiştir. Ana gayrimenkulün tapu senedinde dükkan kullanımının belirtilmiş olması, il özel idare kaydının bulunması ve mevcut kullanımının belirtilen bu hususlara uyumlu olması nedeniyle parsel üzerindeki binanın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

Sonuç olarak yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin "Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olduğu" görülmüştür. Taşınmaza ilişkin 02.09.1986 tarihli İstanbul İl Özel İdare Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş onaylı vergi kaydı belgesi ekte sunulmuştur. Tüm bu verilere istinaden taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (r) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın bulunduğu bölgede kiralık birimlerin yoğun olduğu görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m²/ay bazında 20.-TL ile 50.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir.

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirilen binaya ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirin 38.060.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet taşınmazın

29.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

4.325.000 .-TL

(DörtmilyonüçyüzmibeşbinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.103.500 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
4.325.000	1.864.224	1.522.887	5.103.500

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.