



PERA GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

6. Vakıf Han
Beyoğlu / İSTANBUL
2020/PERAGYO/004

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Aralık 2020 tarih ve 004 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 28 Aralık 2020
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2020
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2020/PERAGYO/004
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Kira sözleşmesinden doğan hak
Raporun Konusu	: Bu rapor; Pera GYO A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazın Türk Lirası cinsinden kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) pazar / devir değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: 6. Vakıf Han, Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Galata Şarap İskelesi Sokak, No: 10, (Kemankeş Caddesi, No: 37) Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, Galata Şarap İskelesi ve Kemankeş Mevkii, 207 m ² alanlı, 122 pafta, 80 ada, 21 no'lu parselde kayıtlı altı adet dükkanı olan kargir han
Sahibi	: Davut Ağa Bin Abdusselam Vakfı
Kullanım Hakkı Sahibi	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Taşınmaz, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından kiralanmış ve yine aynı firma tarafından Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Tic. Ltd. Şti'ne kiraya verilmiştir.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Turizm – Hizmet – Ticaret (THT) Alanı", Plan notları: "İnşaat nizamı: Bitişik nizam"
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: İşyeri

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER

	KDV Hariç	KDV Dahil
Kira Sözleşmesinden Doğan Hakkının (Kalan Kullanım Hakkının) Pazar / Devir Değeri	500,-TL	590,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	6
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ.....	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	8
4.1.3.	KADASTRO İNCELEMESİ	8
4.1.4.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	8
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	9
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKKINA (KULLANIM HAKKI) İLİŞKİN İNCELEMELER.....	9
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	9
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	10
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	10
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	11
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	12
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	13
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	14

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	14
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	14
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	14
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	21
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	21
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	22
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	22
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	25
7.3.	GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	25
7.4.	NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR.....	26
7.5.	İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER	28
7.6.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ	29
7.7.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	29
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	29
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	29
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	29
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	29
8.4.	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	29
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	30
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ	30
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	30
8.8.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	30
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	31
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	31
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	31

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- Raporun Tarihi ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2020 tarihinde, 2020/PERAGYO/004 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Batuhan BAŞ – SPK Lisans No: 403692 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
- Değerleme Tarihi** : Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 28.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2020 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 004 no’lu ve 01 Aralık 2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler** : Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce SPK mevzuatına göre hazırlanan bir adet değerlendirme raporu mevcut olup, rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Rıhtım Caddesi, No: 51, Karaköy / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 243 44 50
FAKS NO	: +90 (212) 243 81 78
TESCİL TARİHİ	: 06 Eylül 2006
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 89.100.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 250.000.000,-TL
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde, yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren anonim ortaklıktır.

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazın Türk Lirası cinsinden kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) pazar / devir değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın Türk Lirası cinsinden kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) pazar / devir değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Davut Ağa Bin Abdusselam Vakfı.....1/2 Daruşşafaka Vakfı.....1/2
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beyoğlu
MAHALLESİ	: Kemankeş
MEVKİİ	: Galata Şarap İskelesi ve Kemankeş
PAFTA NO	: 122
ADA NO	: 80
PARSEL NO	: 21
NİTELİĞİ	: Altı adet dükkanı olan kargir han (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 207 m ²
CİLT NO	: 3
SAYFA NO	: 269
YEVMIYE NO	: 4880
TAPU TARİHİ	: 21.05.2020

(*) Parsel üzerindeki yapı için cins değişikliği yapılmıştır.

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

03.12.2020 tarihleri itibari ile Webtapu Portal Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre, rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü:

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

Şerhler Bölümü:

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

4.1.3. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Beşiktaş Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.4. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

T.C. Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne 25.12.2020 tarihinde güncel imar durumu başvurusunda bulunulmuş ancak yaşanan covid-19 pandemisi sebebiyle yazı hazırlanamamıştır. Ancak geçen sene; T.C. Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.11.2019 tarih ve 85296374/310.05.01/E/2019-9278 sayılı imar durumu yazısında yazan imar durumunun geçerli olduğu öğrenilmiştir. İlgili yazıya göre; rapor konusu taşınmaz 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda "**Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. Daha önce İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 12.04.2017 tarih, 2015/1869 esas 2017/804 kararı ile bölge planlarını iptal ettiği ancak yapılan görüşmede iptal kararının kaldırıldığı bilgisi alınmıştır. Ayrıca taşınmaz 12.02.2014 tarih ve 2074 sayılı koruma kurulu kararı ile geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul II No'lu Kültür Varlıkları Koruma Kurulu Müdürlüğü'nce belirlenmektedir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **İnşaat nizamı:** Bitişik nizam



4.1.5. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmaza ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

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

4.1.6. GAYRİMENKULÜN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKKINA (KULLANIM HAKKI) İLİŞKİN İNCELEMELER

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü (kiralayan) ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (kiracı) ile imzalanan, Beyoğlu 21. Noterliğinin 20.03.2020 tarih ve 01908 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş, 01.02.2020 tarihinde başlayan ve 31.01.2021 tarihinde bitecek olan kira sözleşmesi ile kiralanmıştır. İşbu sözleşme, 31.01.2020 tarihinde sona eren ve Beşiktaş 5. Noterliğinin 13.09.2007 tarih, 28008 yevmiye numarası ile aynı şartlarla devir işlemi yapılmış olan Beşiktaş 5. Noterliğinin 01/02/2005 tarih, 03888 yevmiye numaralı Ana Sözleşmenin 9. Maddesi kapsamında düzenlenmiştir.

Daha sonra söz konusu taşınmaz; Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (kiralayan) ile Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. (kiracı) ile imzalanan, 01.02.2020 tarihinde başlayan ve 30.01.2021 tarihinde bitecek olan kira sözleşmesi ile kiralanmıştır.

Belirtilen sözleşmelerin tüm maddelerini içeren suretleri rapor ekinde sunulmuştur. İncelenen sözleşmeler doğrultusunda Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kalan sözleşmeden doğan hakkı (kullanım hakkı) süresi 31.01.2021 yılında sona erecektir.

Tüm bu sözleşmelerde yapılan incelemelere göre; Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ödediği aylık kira bedeli **139.443,24 TL**, Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti.'nin Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödediği kira bedeli ise **140.000,-TL**'dir.

4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde şerh ve beyanlar taşınmazın kuru mülkiyetini ilgilendirmekte olup Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmeden doğan kullanım hakkını engellemektedir. Bu nedenle de raporun; "4.1.2. Tapu Kayıtları İncelemesi" başlığı altında yer alan beyanların ve şerhlerin taşınmazın değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Ancak Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında olan sözleşmenin tapu kütüğüne tescil edilmesi önerilmektedir.

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

4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumundaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

- Taşınmazın mülkiyeti Vakıflar Umum Müdürlüğü adına kayıtlı iken, 16.10.2019 tarih ve 12152 yevmiye no ile tüzel kişilerin unvan değişikliği işlemi sonucu Davut Ağa Bin Abdusselam Vakfı adına tescil edilmiştir
- Daha sonra taşınmazın tamamının mülkiyeti; Davut Ağa Bin Abdusselam Vakfı adına kayıtlı iken; 21.05.2020 tarih ve 4880 yevmiye no'lu mülkiyet ve hisse oranlarının düzeltilmesi işlemi sonucu; 1/2 mülkiyeti Davut Ağa Bin Abdusselam Vakfı, 1/2 mülkiyeti ise Daruşşafaka Vakfı adına tescil edilmiştir.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Taşınmazın hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazın bulunduğu parselin imar durumu "Turizm – Hizmet – Ticaret (THT) Alanı"dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret, Turizm ve Hizmet Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu taşınmazla alakalı olarak değerlendirme tarihi itibariyle herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı da bulunmamaktadır.

4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkul cins tashihli bina niteliğindedir. Gayrimenkul için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan binanın gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun "4.1.6. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup yapı denetimle bir ilişkisi kalmamıştır.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konu taşınmaz için herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

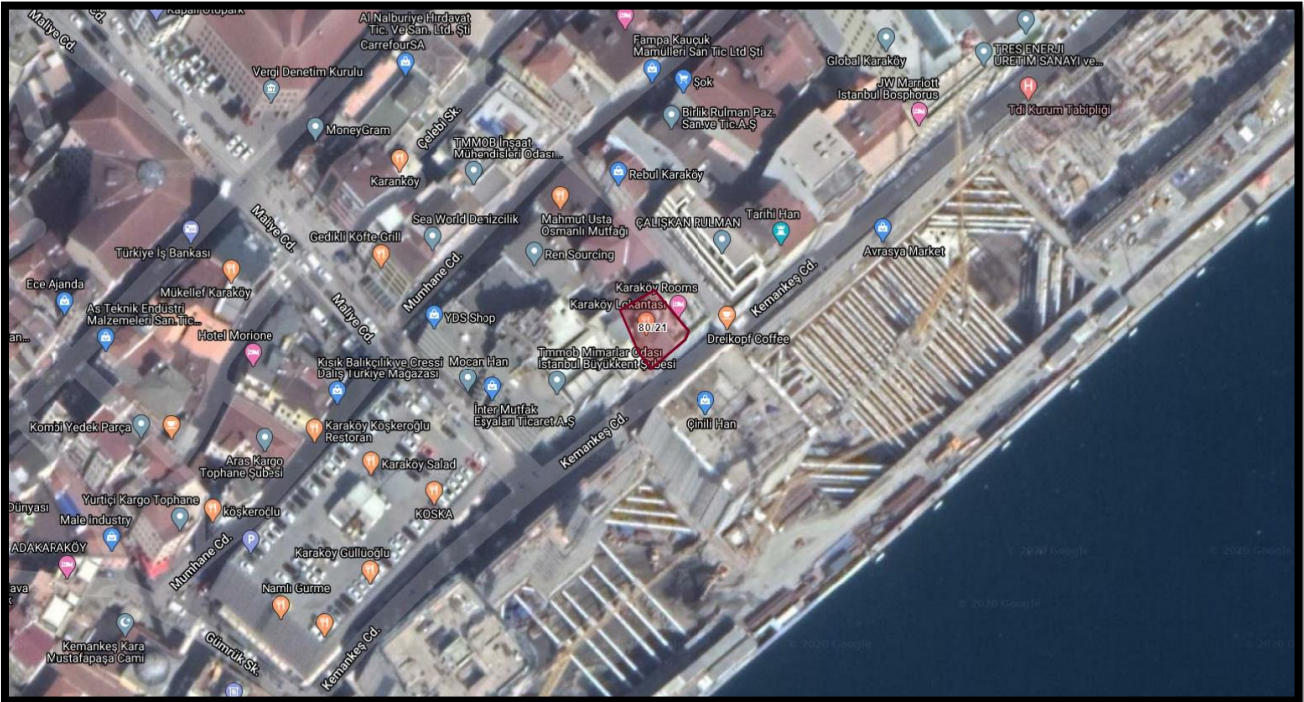
Taşınmazın tamamı kiracı firma Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. tarafından kullanılmaktadır.

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

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

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

Bölge, Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
YAŞI	Yapı eski eser niteliğinde olup 2006 yılında restorasyon ve güçlendirme çalışmaları tamamlanmıştır.
KAT ADEDİ	8 (Zemin, 6 normal ve çekme kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1.619,10 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
ASANSÖR	Mevcut
HAVALANDIRMA	Mevcut
KLİMA	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı merkezi kalorifer sistemi mevcut
JENERATÖR	Mevcut (1 adet 155 kVA kapasiteli)
YANGIN TESİSATI	Yangın alarmı ve yangın hortumları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut (Betonarme)
DIŞ CEPHE	Traverten + dış cephe boyalı
GÜVENLİK	Mevcut
PARK YERİ	Bina yanında kısmen iki araçlık yer mevcut
ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI	Yok

5.2.2. BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu taşınmazın katlara göre kullanım alanları ve halihazır kullanım şekilleri bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

KAT ADI	KULLANIM ALANI (M²)	HALİHAZIR KULLANIM ŞEKLİ
Zemin	188,65	Resepsiyon, lokanta ve kazan dairesi
1. Normal	192,55	Lokanta
2. Normal	211,98	1 adet büro ve ardiye
3. Normal	214,29	Odalar
4. Normal	214,46	Odalar
5. Normal	205,26	Odalar
6. Normal	205,26	Odalar
Çekme katı	186,65	Odalar
TOPLAM	1.619,10	

- İç mekanların genel inşaat özellikleri aşağıdaki gibidir.
 - Zemin kat ve 1. normal kat:** Karaköy Lokantası olarak kullanılmaktadır. Zemin katta; yerler karo mozaik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Zemin ve 1. normal kat dekoratif demirden mamul merdiven ile irtibatlandırılmıştır. 1. normal katta mutfak ve yemek salonu yer almaktadır. Mutfak yer döşemesi ve duvarları renkli seramik kaplıdır. Yemek salonunda zeminler karo mozaik kaplı, duvarlar fayans kaplı, tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Mutfak tezgâhları renkli mermerdir. Bay-Bayan WC'lerinin zemini ve duvarları seramik kaplıdır.
 - 2. normal kat:** Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. firması tarafından yönetim birimi olarak kullanılmaktadır. İçerisinde 5 adet oda, sekreteryaya, mutfak ve banyo bulunmaktadır. Odalarda yer döşemesi, cilalı, balıksırtı masif meşe parke, duvarlar ithal duvar kâğıdı ile kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Odalar alüminyum seperatörlerle birbirinden ayrılmıştır. Islak hacimlerde zeminler dekoratif seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan tavadır. İçerisinde klozet ve lavabo bulunmaktadır.

- **3. 4., 5. ve 6. normal katlar ile çekme kat:** misafir odaları olarak kullanılmaktadır. Toplam 9 odadan oluşmaktadır. Odalar kartonpiyerlidir. Duvarları alçıpan üzeri mat yağlı boyalıdır. Katlar arası irtibatı sağlayan merdiven basamakları, rıht ve sahanlıkları Marmara beyazı cilalı mermerdir. Koridorlar renkli seramiktir. Tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. 3. normal kattan itibaren odalar deniz manzarasına sahiptir. Çatısız, izolasyonlu terası vardır.
- Binanın merdiven basamak ve rıhtları dökme mozaik, sahanlıkları Marmara beyazı mermerdir. Binanın pencere doğramaları alüminyumdan mamul olup çift camlıdır. Büroların giriş kapıları çelikten, iç kapılar ise mobilya tipi ahşaptan mamuldür. Duvarlar ithal duvar kâğıdı kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Binanın dış cephesi silikon esaslı renkli dış cephe kaplamalı olup, pencere altlarında kabartma süslemeler ve kat silmeleri ile eli böğründeler mevcuttur.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor konusu taşınmaz için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmaz için yapı izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz iş yeri / han niteliğinde olup, kiracısı tarafından ticari fonksiyonda kullanılmaktadır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2019 yılı son çeyreği ile 2020 yılı ilk iki aylık dönemde gerek ekonomik gerek ticari hareketliliğin oldukça yüksek olduğu ve toparlanma eğiliminin devam ettiği bir süreç olmuştur. Ancak 2019 yılı sonların Çin'de başlayan hastalığın küresel bir boyuta ulaşan salgın 2020 Mart ayı itibarıyla Türkiye'yi etkilemiş ve ekonomik aktivitede ivme kaybı gözlenmeye başlamıştır.

Mart ayına ilişkin veriler, tüketici güven endeksinde sınırlı bir düşüşe işaret etse de reel sektör güven endeksi ve imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) sert bir şekilde gerilemiştir. Salgının iktisadi faaliyet üzerindeki etkileri Nisan ayında derinleşmiştir. İktisadi faaliyetin yavaşlaması ve bazı sektörlerde faaliyetin neredeyse durma noktasına gelmesi, reel sektörün nakit akışları üzerinde baskı kurmuş ve ekonomideki ihtiyati likitide talebini arttırmıştır. Çoğu ülkede olduğu gibi, ülkemizde de politika yapıcılar salgının olumsuz yansımalarını sınırlamak amacıyla kapsamlı politika adımları atmıştır.

2020 yılı ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 yılı sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 yılı ilk çeyrek itibariyle 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Nisan'da iktisadi faaliyetlerin sert daralısından sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma gelmiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayı itibariyle 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

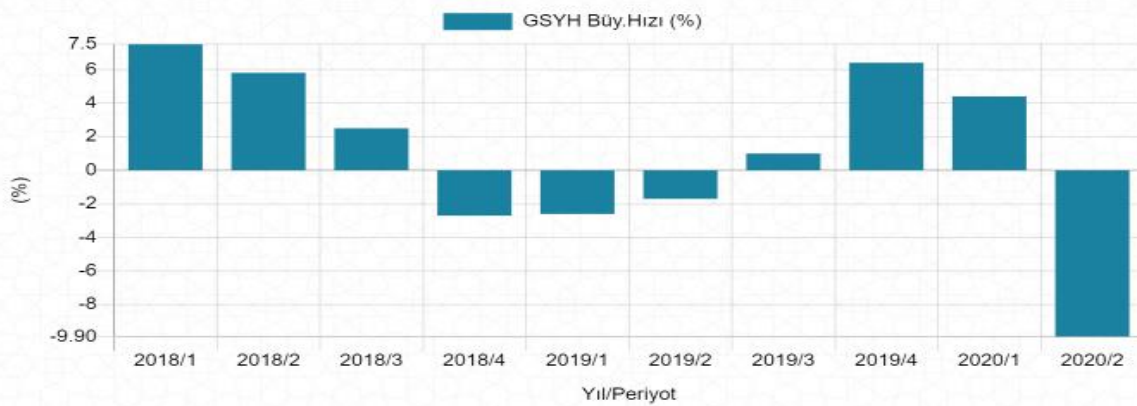
Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Diğer yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlenmektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likitide tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirime gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir. (*)

(*) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

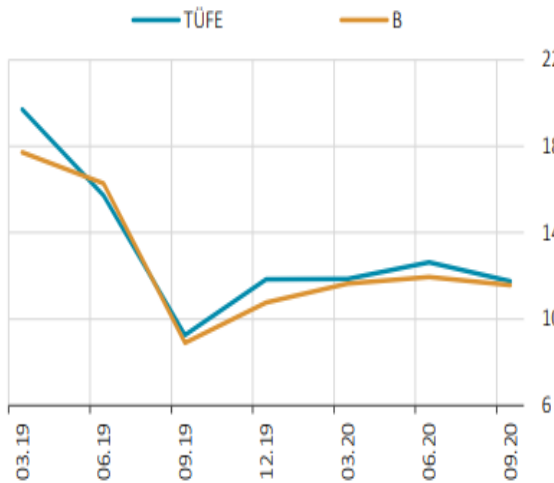
Türkiye Ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %9,9 daralmıştır. 2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.2. ENFLASYON

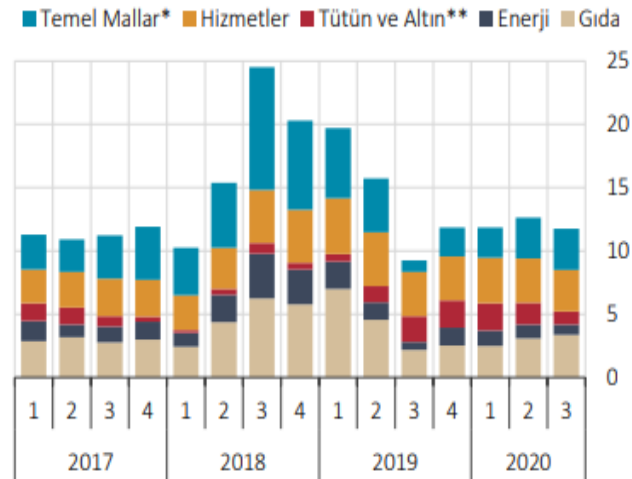
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Enflasyon Raporu'na göre yıllık tüketici enflasyonu üçüncü çeyrekte yüzde 11,75 ile Temmuz Enflasyon Raporunda sunulan tahmin bandı üst sınırına yakın seyretmiştir. Talep yönlü dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale gelmesiyle yılın ikinci yarısında enflasyonun düşüş eğilimine gireceği yönündeki geçmiş değerlendirmelere karşın, güçlü kredi ivmesi ve Türk Lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyon öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemiştir. Yıllık enflasyon alkollü içecekler-tütün ile enerji gruplarındaki baz etkileriyle Haziran ayındaki yüzde 12,62 düzeyinden yüzde 11,75 gerilerken, çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimleri yüksek seviyelerini korumuştur. Bu dönemde tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış yüzde 2,92 olmuştur. Salgının birim maliyetler üzerindeki etkileri normalleşme adımları neticesinde, azalarak da olsa, üçüncü çeyrekte de hissedilmiştir. Diğer yandan, döviz kuru ve petrol fiyatlarındaki gelişmelere bağlı olarak üretici fiyatlarında gözlenen yüksek artışlar, tüketici fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmiştir. Bu dönemde enflasyon beklentileri artarken, fiyatlama davranışlarında sektörel farklılıklar dikkate çekmiştir. Talep koşullarının güçlü seyrettiği dayanıklı mal gruplarında maliyet artışlarının güçlü bir şekilde fiyatlara yansıtıldığı gözlenirken, giyim ve hizmetler gibi faaliyeti salgından en çok etkilenen gruplarda enflasyon nispeten düşük seyretmektedir. Nitekim döviz kuru gelişmelerinin de etkisiyle temel mal ve hizmet enflasyonlarının eğiliminde belirgin bir ayrışma görülmektedir.



Grafik: TÜFE ve B Endeksi* (Yıllık % Değişim)

Kaynak: TÜİK

* İşlenmemiş gıda, enerji, alkol-tütün, altın dışı TÜFE



Grafik: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)

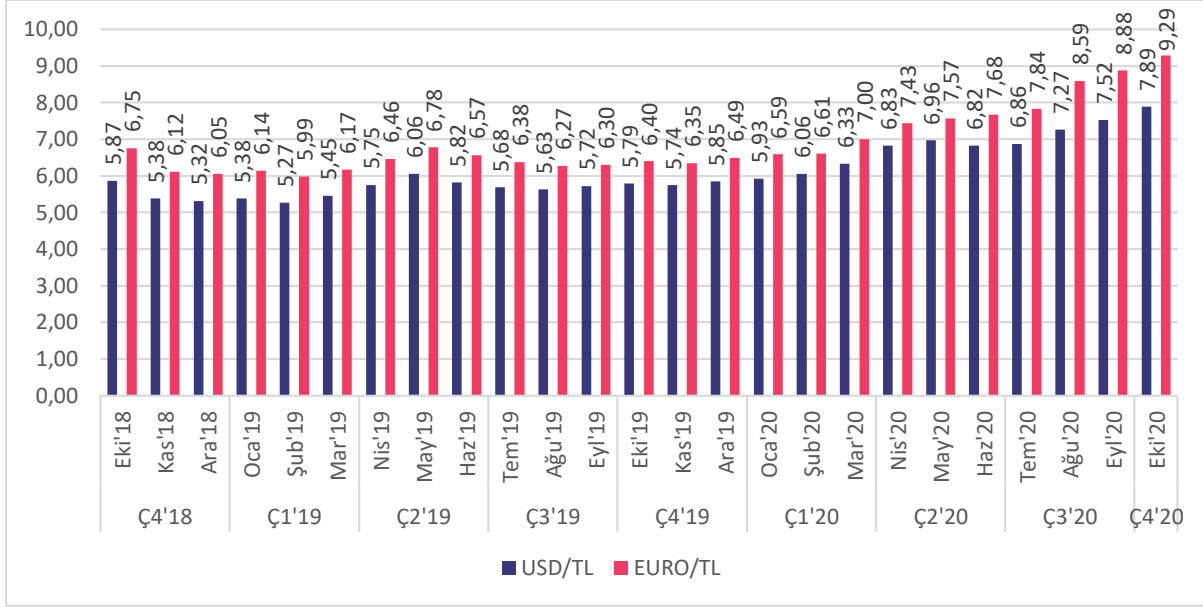
Kaynak: TCMB, TÜİK

* Temel Mallar: Gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışında kalan mallar.

** Tütün ve Altın: Alkollü içecekler ve tütün ürünleri ile altın

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

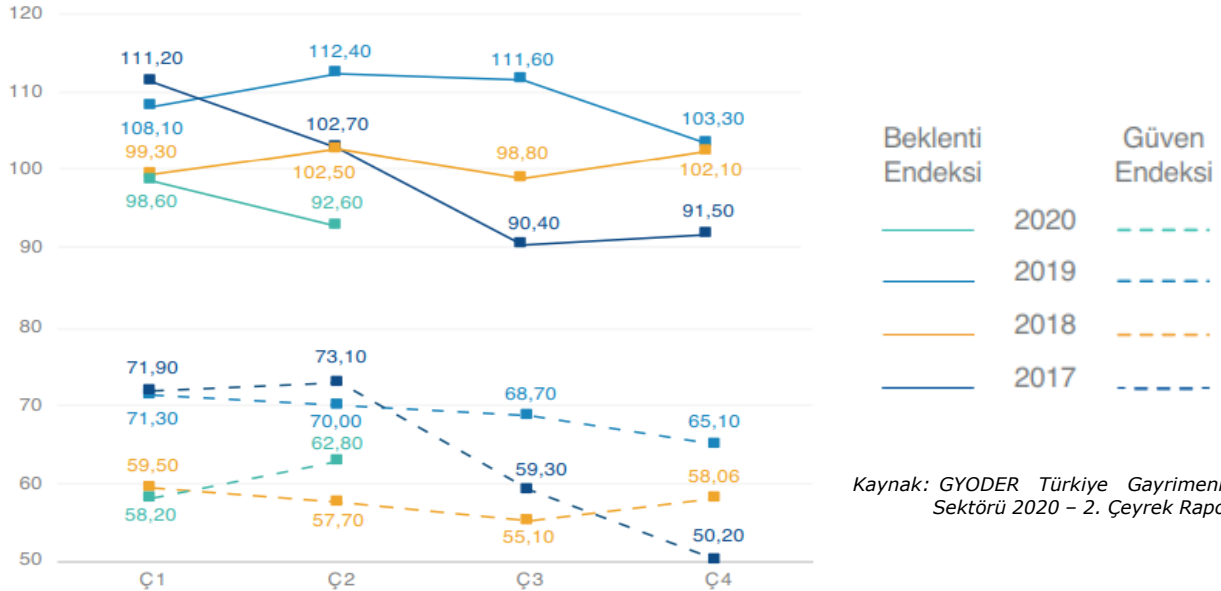
2020 yılının 2. çeyreğini 7,52 ile kapatan Amerikan Doları 2020 Ekim ayında 7,89'e; 8,88 ile kapatan Euro ise 2020 Ekim ayında 9,29 seviyesine yükselmiştir.



Kaynak: TCMB

6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSLERİ

Beklenti Endeksi 2020 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre 9,7'lik düşüşle 92,60; Güven endeksi ise %8,8'lik artışla 62,80 olarak açıklandı.

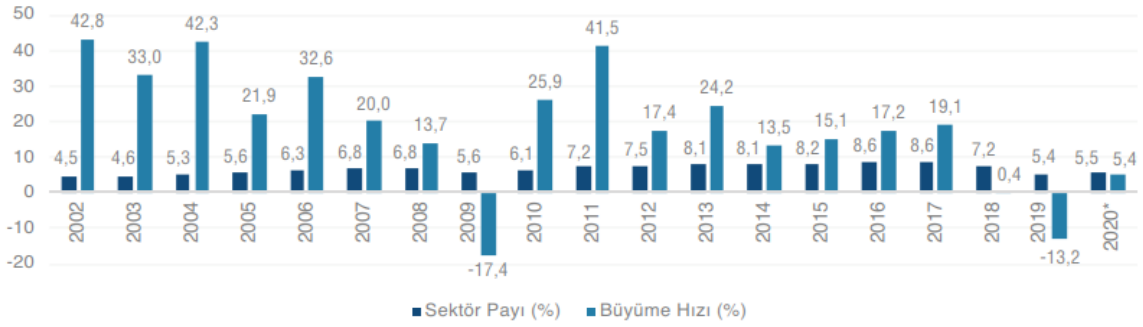


Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 - 2. Çeyrek Raporu

6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

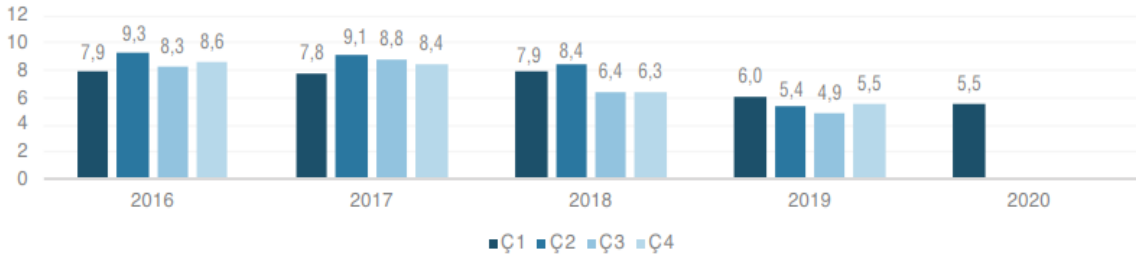
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 1. Çeyrek dönem itibariyle %5,5 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %5,4 büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,7 oldu. GSYH ise, %16,2artarak 1 trilyon 71 milyar 98 milyon TL oldu.

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



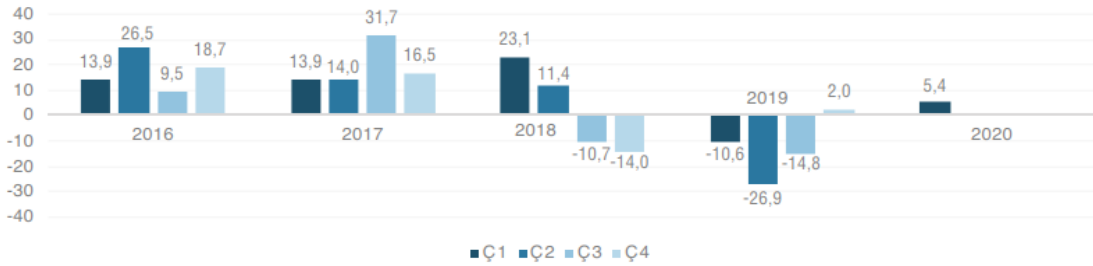
Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

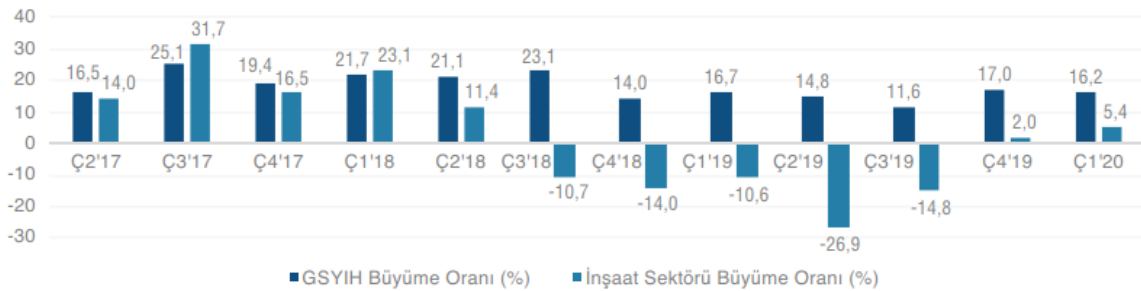
Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslaması

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslaması

6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

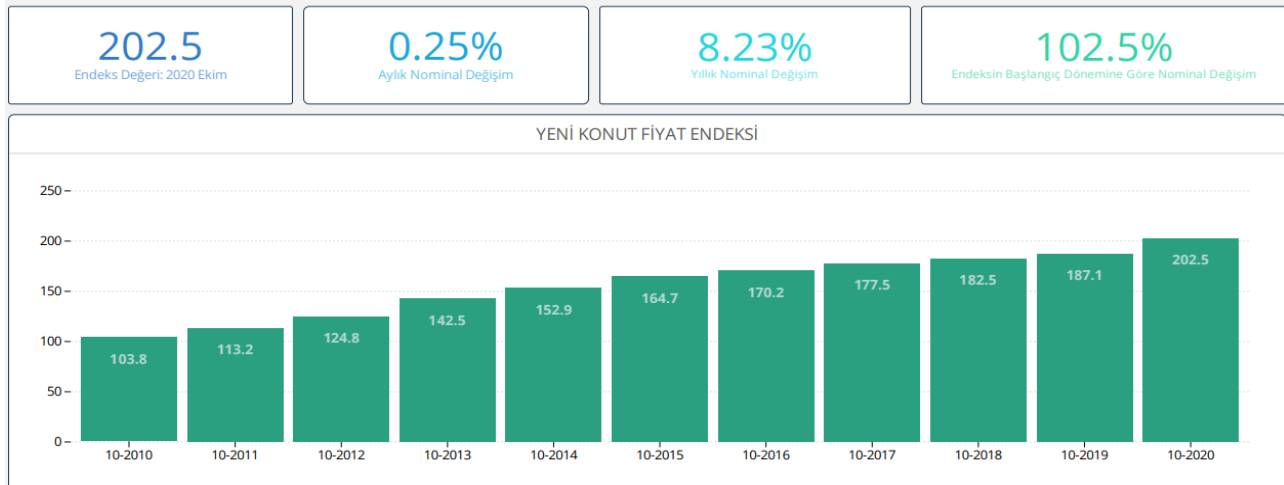
2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6.4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %28 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilen açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir.

Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

Yabancılara yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,80 pay ile Antalya bulunmaktadır.

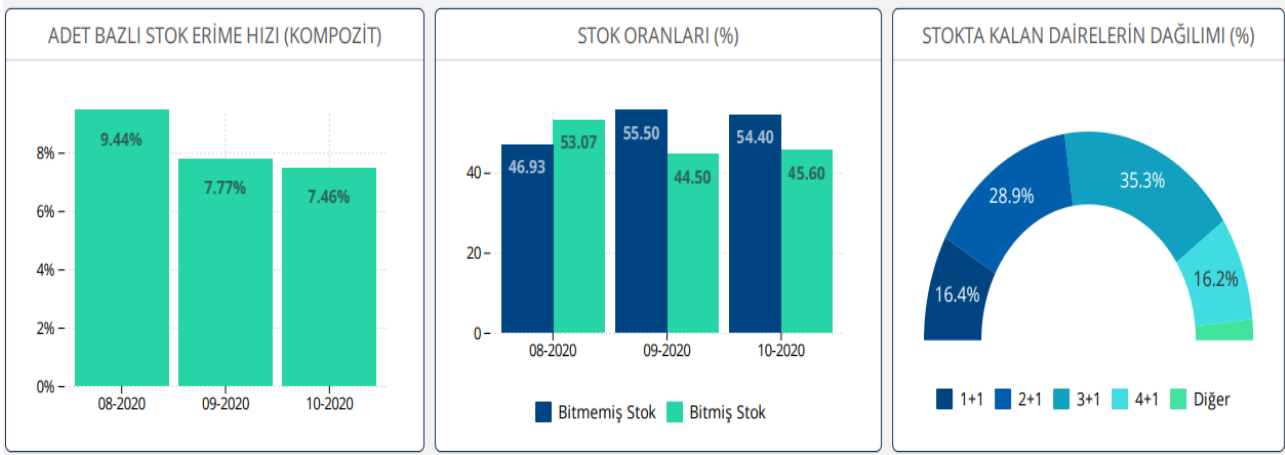
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2020 Ekim Ayı sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %0,25, geçen yılın aynı dönemine göre %8.23 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %102.50 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



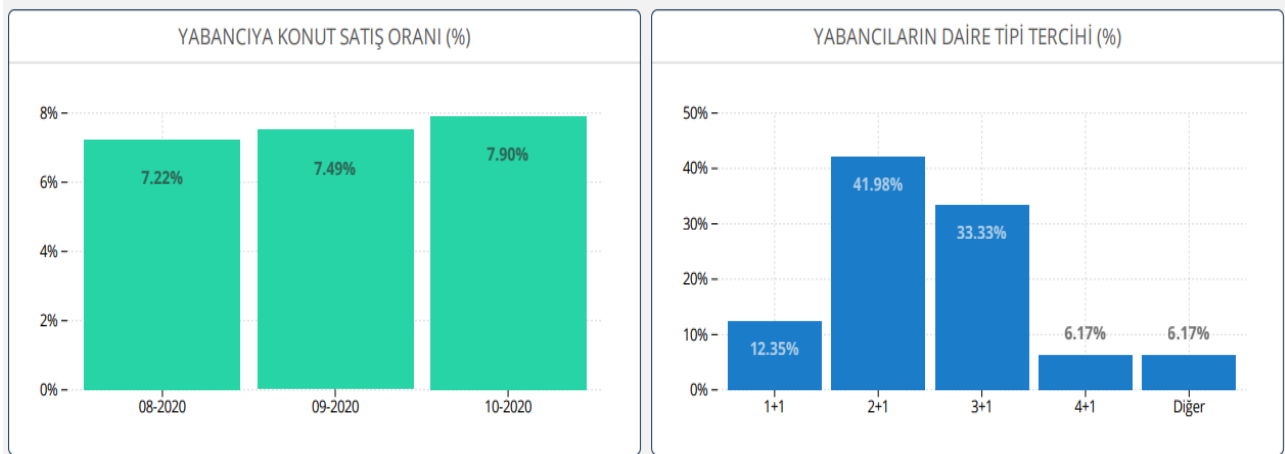
Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.42 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.21 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.15 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.18 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



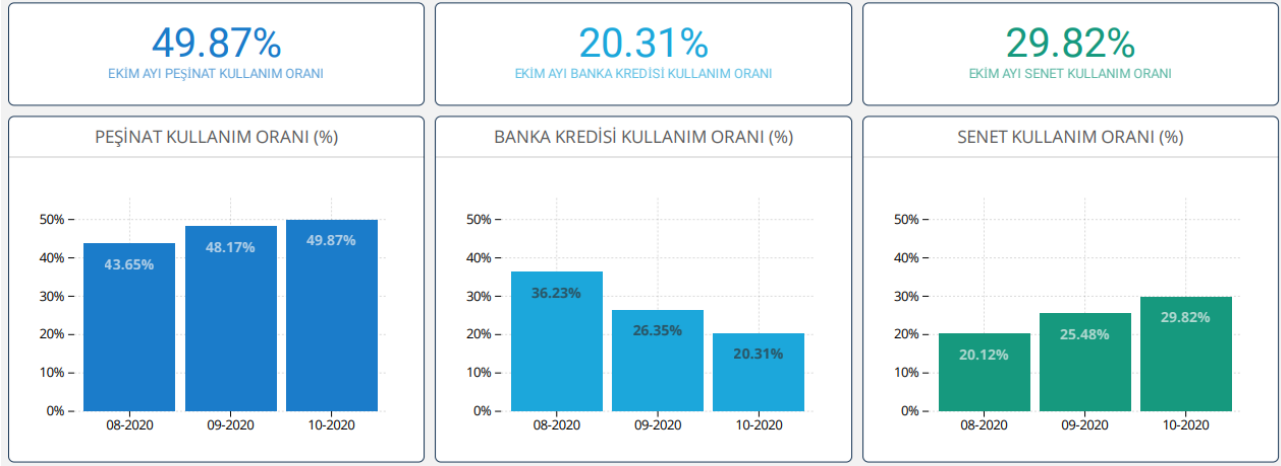
Ekim ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.46 oranında erime gözlenmiştir. Temmuz ayında satışı gerçekleştirilen markalı konutların %45.60'ı bitmiş konut stoklarından, %54.40'ı ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



2020 Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.90'lık (son 6 aylık ortalama %6) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir. Ekim ayında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların %41.98lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %49.87, banka kredisi kullanım oranı %20.31 ve senet kullanım oranı %29.82 olarak gerçekleşmiştir.



6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. BEYOĞLU İLÇESİ

İlçe, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Beyoğlu ilçesini kuzeybatıdan Kâğıthane, kuzeyden Şişli, doğudan Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyden ve batıdan Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir. İlçe 45 mahalleden oluşmaktadır.

Beyoğlu İlçesi, Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Merkez, Beşiktaş, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. Ancak 1930'da Beşiktaş ve 1954'te Şişli İlçesinin kurulmasıyla Beyoğlu İlçesini Merkez ve Taksim Bucağı oluşturmuştur. Beyoğlu İlçesi, 1970'den beri mahallelerden oluşan bir yapıya sahiptir. İstanbul'un merkez İlçesi olan Beyoğlu ilçesinin Bucak ve köyleri bulunmamakta olup, 45 mahalle muhtarlığı vardır.

İlin kültür, eğlence ve iş merkezi bakımından cazibe merkezi durumunda olan ilçede değişik türde faaliyet gösteren atölyeler, Kasımpaşa, Hasköy bölgesinde, şirket ve ticaret merkezleri ise Taksim, Gümüşsuyu ve Bankalar Caddesi'nde bulunmaktadır. Taksim ve Büyükparmakkapı civarında da konak ve eğlence yerleri vardır.

Beyoğlu ilçesi sınırları dahilinde yer alan başlıca eğitim kurumları arasında Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi merkez kampüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi Gümüşsuyu Kampüsü, Galatasaray Lisesi, Beyoğlu Anadolu Lisesi, İtalyan Lisesi, Saint Benoît Fransız Lisesi, Sainte-Pulchérie Fransız Lisesi Beyoğlu'ndaki yüzyıldan eski eğitim kurumlarıdır.

2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 233.323 kişidir.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı ve ulaşım alternatiflerinin çeşitliliği,
- Bölgenin yüksek turizm ve ticaret potansiyeli,
- Eski eser niteliğinde bir bina olması,
- Binanın bakımlı durumda olması,
- Kullanılan malzemenin kaliteli olması,
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- 3. normal kattan sonra deniz manzarasına sahip olması,
- Bölgedeki Galataport Projesi nedeniyle gayrimenkul fiyatlarındaki artış,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Bölgenin genel otopark sorununun olması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

2020 yılı 3 çeyreklik dönem incelendiğinde enflasyon ve gösterge faizlerinin arttığı, konut ve ofis satışlarında bir önceki yıla göre düşüş yaşandığı ve azaldığı, buna karşılık olarak ise inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ayrıca yaşanan pandemi etkileri tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak 2020 yılı 2. çeyrek sonu 3. çeyrek başında konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla bu durumun desteklenmesi ile özellikle konut sektöründe hareketlenme görülmüştür. Bununla birlikte yaz ayları sonunda Covid-19 salgının da vaka sayılarındaki artışla birlikte özellikle ev-ofis çalışma sistemine geçen ve/veya ofislerde dönüşümlü çalışmaya başlayan şirketlerin ofis alanlarındaki optimizasyonları hız kazanmasıyla birlikte ofis piyasasında "bekle ve gör" dönemine girmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış/kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde gayrimenkul kira fiyatlarının bir önceki yıla göre çok az da olsa enflasyon bandında artış olduğu gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazlar konuları, mimari-inşaat özellikleri ile sahip oldukları manzara ve raporda "Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler" bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmaz pazar değeri takdirinde bulunulmuştur.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye gidilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." yazmaktadır.

Rapor; taşınmazın çıplak mülkiyeti için yapılmamış olup, taşınmazın kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) pazar / devir değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Çıplak mülkiyet değerlemesi yapılmadığından; maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Raporun konusu; taşınmazın kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) pazar / devir değerinin hesaplanmasına yönelik olduğundan gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın aylık Pazar kira değerinin tespitinde ise pazar yaklaşımı yönteminden faydalanılmış olup, mevcut kira sözleşmesinde bedel kıyaslanmıştır.

7.3. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer" in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu taşınmazın kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) pazar / devir değerinin hesaplanmasında; taşınmazın kiralama süresinin tamamlanmasına kadar olan süre esas alınmıştır.

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek kiralık emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

7.4.1. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan kiralık binalara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 30 yıllık, brüt 630 m² olarak pazarlanan, tadilat ihtiyacı bulunmayan, 5 katlı bina aylık 75.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 119,-TL)
İlgili tel.: 0532 361 24 67
- 2) Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5 yıllık, brüt 900 m² olarak pazarlanan, tadilat ihtiyacı bulunmayan, 6 katlı bina aylık 105.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 116,70 TL)
İlgili tel.: 0532 522 32 57
- 3) Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1 yıllık, brüt 500 m² olarak pazarlanan, tadilat ihtiyacı bulunmayan, 5 katlı bina aylık 55.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 110,-TL)
İlgili tel.: 0532 522 32 57
- 4) Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 25 yıllık, brüt 250 m² olarak pazarlanan, tadilat ihtiyacı bulunmayan, 10 katlı binanın ilk 7 katı aylık 25.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 100,-TL)
İlgili tel.: 0532 442 26 00

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.4.1.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazın aylık pazar kira değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan binalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte kiralanması gerçekleşmiş verilere ulaşılammış olup halihazırda piyasada kiralık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler ve binalar için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel kiralama koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.4.1.2. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.4. Nakit Giriş Ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Kiralık bina emsalleri; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	119,00	10%	-5%	-10%	-10%	-10%	89,30
Emsal 2	116,70	5%	-10%	-5%	-5%	-10%	87,50
Emsal 3	110,00	5%	0%	-5%	-10%	-10%	88,00
Emsal 4	100,00	15%	0%	-5%	-15%	-10%	85,00
Ortalama							87,45

7.4.2. YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü (kiralayan) ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (kiracı) ile imzalanan, Beyoğlu 21. Noterliğinin 20.03.2020 tarih ve 01908 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş, 01.02.2020 tarihinde başlayan ve 31.01.2021 tarihinde bitecek olan kira sözleşmesi ile kiralanmıştır. İşbu sözleşme, 31.01.2020 tarihinde sona eren ve Beşiktaş 5. Noterliğinin 13.09.2007 tarih, 28008 yevmiye numarası ile aynı şartlarla devir işlemi yapılmış olan Beşiktaş 5. Noterliğinin 01/02/2005 tarih, 03888 yevmiye numaralı Ana Sözleşmenin 9. Maddesi kapsamında düzenlenmiştir.

Daha sonra söz konusu taşınmaz; Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (kiralayan) ile Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. (kiracı) ile imzalanan, 01.02.2020 tarihinde başlayan ve 30.01.2021 tarihinde bitecek olan kira sözleşmesi ile kiralanmıştır.

Belirtilen sözleşmelerin tüm maddelerini içeren suretleri rapor ekinde sunulmuştur. İncelenen sözleşmeler doğrultusunda Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kalan sözleşmeden doğan hakkı (kullanım hakkı) süresi 31.01.2021 yılında sona erecektir.

Tüm bu sözleşmelerde yapılan incelemelere göre; Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ödediği aylık kira bedeli **139.443,24 TL**, Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti.'nin Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödediği kira bedeli ise **140.000,-TL**'dir. Raporun "7.4.1.2. Kiralık Emsallerin Analizi" başlığı altında değerlemeye konu taşınmazın aylık m² birim pazar kira değeri **87,45 TL**, aylık pazar kira değeri ise **~ 141.600,-TL** (1.619,10 m² x 87,45 TL/m²) olarak bulunmuştur.

Mevcut kira sözleşmelerinin varlığı göz önünde bulundurularak taşınmaz için; Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ödediği aylık kira bedeli **139.443,24 TL**, Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti.'nin Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödediği kira bedeli ise **140.000,-TL** olarak alınmıştır.

İndirgenmiş nakit akımı tablosunda kira süresinin bitiş tarihi; İstanbul Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü (kiralayan) ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (kiracı) ile imzalanan, Beyoğlu 21. Noterliğinin 20.03.2020 tarih ve 01908 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş kira sözleşmesindeki bitiş tarihi olan 31.01.2021 olarak dikkate alınmıştır.

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

7.5. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.

Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 12,77'dir. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 12,50 olarak dikkate alınmıştır.

Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlanmanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,5 olarak kabul edilmiştir.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 17 (Risksiz Getiri Oranı (% 12,50) + Risk primi (% 4,50)) olarak kabul edilmiştir.

7.6. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) pazar / devir değeri ~ **500,-TL** olarak bulunmuştur.

7.7. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "iş yeri" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) pazar / devir değerinin tespitinde; gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazın kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) pazar / devir değeri için **500,-TL (Beşyüz Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazın gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde şerh ve beyanlar taşınmazın kuru mülkiyetini ilgilendirmekte olup Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmeden doğan kullanım hakkını engellemektedir. Bu nedenle de raporun; "4.1.2. Tapu Kayıtları İncelemesi" başlığı altında yer alan beyanların ve şerhlerin taşınmazın değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Ancak Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında olan sözleşmenin tapu kütüğüne tescil edilmesi önerilmektedir.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) devredilmesinde (satışında) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ

Rapor konusu taşınmaz işyeri / han niteliğindedir.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

8.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Rapor konusu taşınmazdaki sözleşmeden doğan hakkın (kullanım hakkı) tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Gayrimenkule Dayalı Haklar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "gayrimenkule dayalı haklar" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla taşınmazın kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) pazar / devir değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAKKININ (KALAN KULLANIM HAKKININ) PAZAR / DEVİR DEĞERİ	500,-TL	590,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer 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 ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2020

(Değerleme tarihi: 28 Aralık 2020)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
(SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
(SPK Lisans Belge No: 401814)
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İNA Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Taşınmaza Ait Tapu Kayıt Örneği
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İmar Durum Yazısı
- Kira Sözleşmeleri Suretleri
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri