

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BEYOĞLU İLÇESİ'NDE
299 ADA 29 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN BİNADAKİ
4 BAĞIMSIZ BÖLÜM (1 ADET ASMA KATLI DEPOLU
DÜKKAN VE 3 ADET BÜRO)**

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-1410004 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| GİZLİLİK DERECESESİ | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ. |
| DEĞERLEME KONUSU | 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (3 ADET BÜRO, 1 ADET ASMA KATLI DÜKKAN) |
| DEĞERLEME ADRESİ | EVLİYAÇELEBİ MAHALLESİ, REFİK SAYDAM CADDESİ, ŞİMAL SOKAK, NO:28, DİM İŞ MERKEZİ, NO:1,2,3,4 |
| 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** - Yapı Kullanma İzin 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 4 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 4 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-1410004 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 taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|---------|
| Rapor Numarası | ALGYO-1211004 | ALGYO-1312011-REV | |
| Rapor Tarihi | 31.12.2012 | 28.08.2014 | |
| Rapor Konusu | 4 Adet Bağımsız Bölüm | 4 Adet Bağımsız Bölüm | |
| Raporu Hazırlayanlar | O.Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT | O.Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT | |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 2.025.000 | 2.400.000 | |

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

| | | |
|--------------|---|---|
| İli | : | İstanbul |
| İlçesi | : | Beyoğlu |
| Bucağı | : | |
| Mahallesi | : | Evliyaçelebi |
| Köyü | : | |
| Sokağı | : | Şimal Kuytu |
| Mevkii | : | |
| Pafta No | : | 12 |
| Ada No | : | 299 |
| Parsel No | : | 29 |
| Alanı | : | 158,50 m ² |
| Vasfı | : | Kargir İş Hanı |
| Sınırı | : | Planı Gibidir. |
| Tapu Cinsi | : | Kat Mülkiyeti |
| Sahibi | : | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Bağ. Böl. No | : | 1 |
| Niteliği | : | Asma Katlı Depolu Dükkan |
| Kat No | : | Zemin |
| Arsa Payı | : | 140/1000 |
| Yevmiye No | : | 349 |
| Cilt No | : | 5 |
| Sayfa No | : | 400 |
| Tapu Tarihi | : | 21.01.1997 |

2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

| | | |
|--------------|---|---|
| İli | : | İstanbul |
| İlçesi | : | Beyoğlu |
| Bucağı | : | |
| Mahallesi | : | Evliyaçelebi |
| Köyü | : | |
| Sokağı | : | Şimal Kuytu |
| Mevkii | : | |
| Pafta No | : | 12 |
| Ada No | : | 299 |
| Parsel No | : | 29 |
| Alanı | : | 158,50 m ² |
| Vasfı | : | Kargir İş Hanı |
| Sınırı | : | Planı Gibidir. |
| Tapu Cinsi | : | Kat Mülkiyeti |
| Sahibi | : | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Bağ. Böl. No | : | 2 |
| Niteliği | : | Büro |
| Kat No | : | 1 |
| Arsa Payı | : | 120/1000 |
| Yevmiye No | : | 349 |
| Cilt No | : | 5 |
| Sayfa No | : | 401 |
| Tapu Tarihi | : | 21.01.1997 |

3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

| | | |
|--------------|---|---|
| İli | : | İstanbul |
| İlçesi | : | Beyoğlu |
| Bucağı | : | |
| Mahallesi | : | Evliyaçelebi |
| Köyü | : | |
| Sokağı | : | Şimal Kuytu |
| Mevkii | : | |
| Pafta No | : | 12 |
| Ada No | : | 299 |
| Parsel No | : | 29 |
| Alanı | : | 158,50 m ² |
| Vasfı | : | Kargir İş Hanı |
| Sınırı | : | Planı Gibidir. |
| Tapu Cinsi | : | Kat Mülkiyeti |
| Sahibi | : | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Bağ. Böl. No | : | 3 |
| Niteliği | : | Büro |
| Kat No | : | 2 |
| Arsa Payı | : | 120/1000 |
| Yevmiye No | : | 349 |
| Cilt No | : | 5 |
| Sayfa No | : | 402 |
| Tapu Tarihi | : | 21.01.1997 |

4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

| | | |
|--------------|---|---|
| İli | : | İstanbul |
| İlçesi | : | Beyoğlu |
| Bucağı | : | |
| Mahallesi | : | Evliyaçelebi |
| Köyü | : | |
| Sokağı | : | Şimal Kuytu |
| Mevkii | : | |
| Pafta No | : | 12 |
| Ada No | : | 299 |
| Parsel No | : | 29 |
| Alanı | : | 158,50 m ² |
| Vasfı | : | Kargir İş Hanı |
| Sınırı | : | Planı Gibidir. |
| Tapu Cinsi | : | Kat Mülkiyeti |
| Sahibi | : | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Bağ. Böl. No | : | 4 |
| Niteliği | : | Büro |
| Kat No | : | 3 |
| Arsa Payı | : | 120/1000 |
| Yevmiye No | : | 349 |
| Cilt No | : | 5 |
| Sayfa No | : | 403 |
| Tapu Tarihi | : | 21.01.1997 |

2.2 - Takyidat Bilgileri

Beyoğlu İlçe Tapu Müdürlüğü'nde 03.11.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

* Taşınmazlar üzerinde tasarrufu bağlayan takyidat bulunmamaktadır.

* Beyan: 12.12.1991 Tarih ve 6623 Yevmiye numarası ile yapılan inşaat 26 parsel 0,11 M² tecavüzlüdür.

(Parsel üzerindeki yapı iskanlı olup cins tashihi yapılmış ve kat mülkiyeti kuruşmuştur. Bu nedenle ilgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* Beyan: Tarih ve Yevmiye numarası belirtilmeyen ve beyanlar hanesinde bulunan "yönetim planı Beyoğlu 6. Noterliğinin 16.05.1991 Tarih sayı ve 26211 Sayılı" ibaresi bulunmaktadır.

(İlgili beyan yönetim planının onay tarihini göstermekte olup ilgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi 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 yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetli olması nedeniyle imar planlarındaki mevcut süreden 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.-7 kat irtifada yer almaktadır. Ancak ilgili plan 10. İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

- * 31.08.1989 Tarih onaylı mimari projesi Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde ve Beyoğlu İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir.
 - * 988/66 Numaralı yapı ruhsatı bulunmaktadır. (İncelenen dosyasında yapı ruhsatına ulaşılamamıştır.)
 - * 18.09.1991 Tarih ve 91/2995 Numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır. (Bu tarihten önce tutulan yapı tatil tutanağı ve alınan encümen kararlarının geçersiz olduğu kanaatine varılmıştır.)
- Taşınmazın belediyedeki dijital ortamda incelenen dosyasında 2014 yılı içerisinde herhangi bir işlem görmediği bilgisi alınmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

- * Yerinde yapılan incelemede herhangi bir değişikliğin yapılmadığı, mevcut ve yasal durumunun uyumlu olduğu 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 taşınmazlar; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Refik Saydam Caddesi ve Şimal Sokak kesişim noktasında yer alan 28 Kapı Numaralı DİM İş Merkezi zemin katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı depolu dükkan, 1. normal katta yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı büro, 2. normal katta yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı büro ve 3. normal katta yer alan 4 bağımsız bölüm numaralı bürodur.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaza ulaşım Refik Saydam Caddesi ve Meşrutiyet Caddesi üzerinden Şimal Sokak vasıtası ile sağlanmaktadır. Cadde cephesindeki binalar genel olarak tarihsel niteliği bulunan 6-7 katlı binalardan oluşmaktadır. Cadde cephesindeki binaların sanat merkezine ve otele dönüşme çalışmaları devam etmektedir. Refik Saydam Caddesi cephesindeki binaların zemin katları dükkân, normal katları ise genellikle ofis olarak; bulvara açılan sokaklarda yer alan ve restorasyonu yapılmış tarihi binaların büyük bir kısmı ise konut olarak kullanılmaktadır.

Beyoğlu İlçe Belediyesi, Denizpalas, Pera Palas Oteli, The Marmara Oteli yakın çevredeki nirengi noktalarıdır. Çevredeki yapıların restorasyonu devam etmektedir. İngiliz Konsoloslugu, Eski ABD Büyükelçiliği, Beyoğlu Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi, Ticaret Anadolu Meslek Lisesi, Ticaret Odası Terzi Meslek Lisesi, Öğretmen Evi yakın çevredeki birimlerdir. Bölgede Tarlabası Bulvarı'na İstiklal Caddesi ve Tünel ile Galata Kulesi'ne yakın konumu, bölgedeki boş arsaların azlığı, tarihi doku karakteristikleri ve tarihi binaların yoğunluğu özellikle son yıllarda çok sayıda otel, restoran, kafe ve turizme dönük ticaret biriminin açılmasına ve bölgenin değişim sürecine girmesine neden olmuştur.



Harita 1 - Taşınmazın Konumu



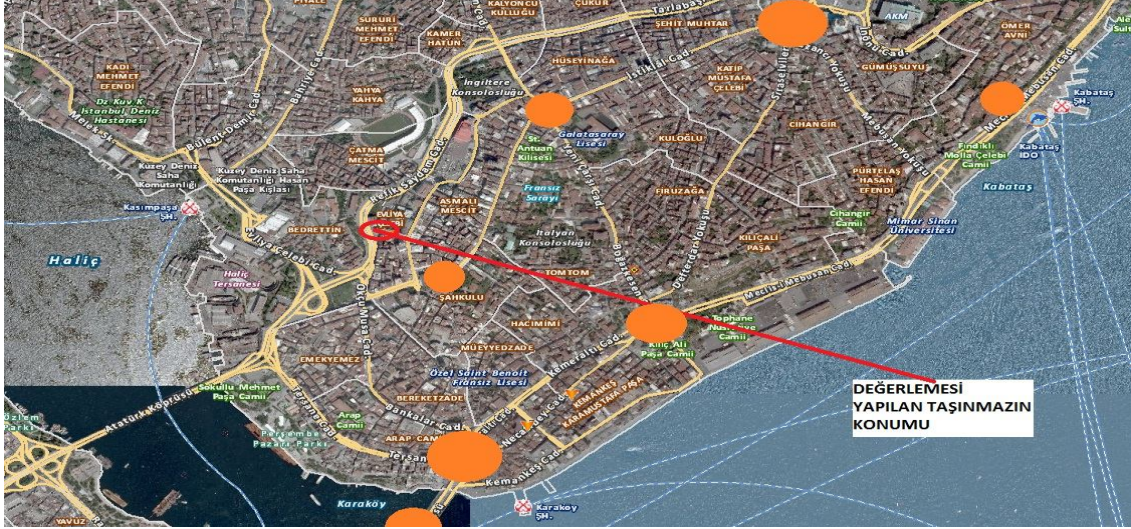
Harita 2 - Taşınmazın Konumu



Harita 3 - Taşınmazın Konumu

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Ulaşım genel olarak yaya ağırlıklı olarak gerçekleşmektedir. Tarlabası ve Taksim üzerinden toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı da bulunmaktadır. Tarlabası Bulvarı en önemli ticari akslardan biridir. Raylı ulaşım çalışmaları devam etmektedir.



Harita 4 - Taşınmazın Ulaşım İlişkileri

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Anagayrimenkul; 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat 7 normal kattan oluşmaktadır. 2.bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, depo, kazan dairesi ve hidrofor bölümleri yer almaktadır. 1.bodrum kat, zemin kat ve asma katta 1 adet asma katlı depolu dükkan, diğer katların her katında 1 adet büro bölümü bulunmaktadır. Anagayrimenkul 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Apartmanın dış cephesi plastik boyalıdır. İç koridorları mermerdir.

İncelenen projesine göre değerlemesi yapılan 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı depolu dükkanın bodrum katının yaklaşık brüt kullanım alanı 130 M²'dir. Zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 95 M²'dir. Asma katının yaklaşık brüt kullanım alanı 75 M²'dir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 300 M²'dir.

Yerinde yapılan incelemeye göre herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür. Halihazırda müzik aletleri satış dükkanı olarak kullanılmaktadır.

İncelenen projesine göre 1.normal katta yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı büronun yaklaşık brüt kullanım alanı 150 M²'dir. Yerinde yapılan incelemede brüt kullanım alanında herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür. Deniz manzaralıdır.

İncelenen projesine göre 2.normal katta yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı büronun yaklaşık brüt kullanım alanı 150 M²'dir. Yerinde yapılan incelemede brüt kullanım alanında herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür. Deniz manzaralıdır.

İncelenen projesine göre 3.normal katta yer alan 4 bağımsız bölüm numaralı büronun yaklaşık brüt kullanım alanı 150 M²'dir. Yerinde yapılan incelemede brüt kullanım alanında herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür. Deniz manzaralıdır.

Binanın Genel Özellikleri

| | | |
|-----------------|---|--|
| Yapı Tarzı | : | B.A.K. |
| Yapı Nizamı | : | Bitişik Nizam |
| Yapı Sınıfı | : | III-B |
| Kullanım Amacı | : | İşyeri |
| Elektrik | : | Şebeke |
| Su | : | Şebeke |
| Isıtma Sistemi | : | Doğalgaz/Kombi |
| Kanalizasyon | : | Şebeke |
| Su Deposu | : | Mevcut (10 Tonluk) |
| Hidrofor | : | Mevcut |
| Asansör | : | Mevcut |
| Jeneratör | : | Mevcut (65 KVA) |
| Intercom Tesis | : | Mevcut |
| Yangın Tesisatı | : | Mevcut |
| Çatı Tipi | : | Diğer |
| Dış Cephe | : | Dış Cephe Boyası |
| Park Yeri | : | - |
| Güvenlik | : | Mevcut |
| Manzarası | : | Deniz Manzaralı |
| Cephesi | : | Cadde Cepheli |
| 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

İncelenen projesine göre değerlendirilmesi yapılan 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı depolu dükkanın bodrum katının yer döşemesi pvc zemin kaplama, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Zemin katının yer döşemesi pvc, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Asma katın yer döşemesi pvc, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Pencere vitrin doğramaları alüminyum ve çift camdır.

1.normal katta yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı büronun kendi içinde bölümlerin oluşturulduğu görülmüştür. Ofislerin yer döşemesi halı, duvarları alçı siva üzeri plastik boyalıdır. Ayrıca wc bölümü bulunmaktadır.

2.normal katta yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı büronun kendi içinde bölümleri oluşturulduğu görülmüştür. Ofislerin yer döşemesi halı, duvarları alçı siva üzeri plastik boyalıdır. Ayrıca wc bölümü bulunmaktadır. Yine yemekhane bölümü bu katta yer aldığı görülmüştür.

İncelenen projesine göre 3.normal katta yer alan 4 bağımsız bölüm numaralı büronun kendi içinde bölümlerin oluşturulduğu görülmüştür. Ofislerin yer döşemesi halı, duvarları alçı siva üzeri plastik boyalıdır. Ayrıca wc bölümü bulunmaktadır.

Bağımsız bölümler mevcutta boş olup, tapu tescillerindeki niteliklerine göre kullanımlarına uygun oldukları görülmüştür.

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, ardından 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.

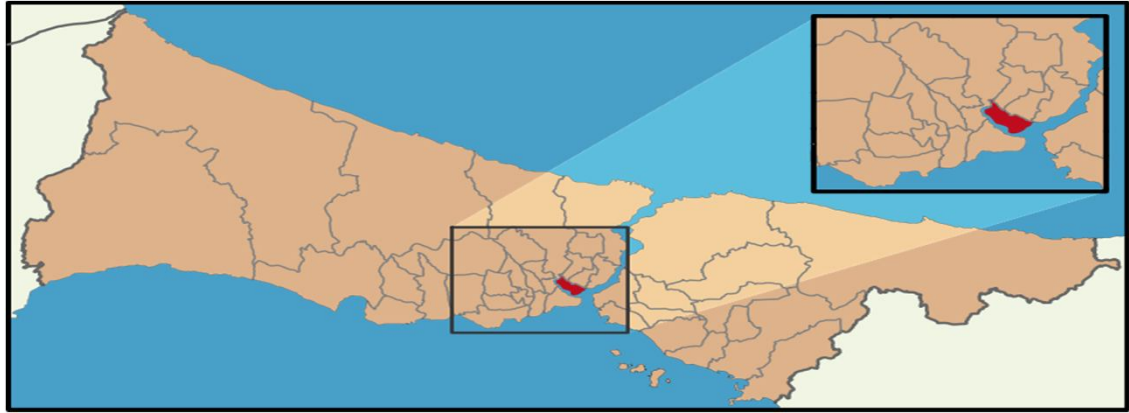
Galata'nın ilk çağlara dek uzanan tarihine karşın, Beyoğlu , 16. yy'ın ilk yarısında, içinde tek tek yapıların yer aldığı, bahçelik bir alandır. Beyoğlu, Galata'dan gelen Hıristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle 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 gözükmektedir.

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, alış veriş 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 özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş 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 iç 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.

Bölgede Tarlabası Bulvarı'na İstiklal Caddesi ve Tünel ile Galata Kulesi'ne yakın konumu, bölgedeki boş arsaların azlığı, tarihi doku karakteristikleri ve tarihi binaların yoğunluğu özellikle son yıllarda çok sayıda otel, restoran, kafe ve turizme dönük ticaret biriminin açılmasına ve bölgenin değişim ve dönüşüm sürecine girmesine neden olmuştur. Özellikle Şişhane Bölgesi' nde değerlerin artacağı öngörülmüştür.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör ile karşılaşılmamıştır.

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

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Bürolar deniz manzaralıdır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Donatı alanlarına yakındır.
- * Tarlabası' ndaki dönüşüm çalışmaları başlamış ve değerlerin artacağı öngörülmüştür.
- * Yapı kullanma izin belgesi mevcut olup , kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede yer alan otopark alanları yetersiz kalmıştır.
- * Yaya trafiğinin az olduğu ve eğimli bir konumda yer almaktadır.

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;
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* KW GAYRİMENKUL

Tel 0532 560 24 34

Meşrutiyet Caddesi üzerinde dekorasyonlu, yüksek tavanlı 80 m² ofis katı için 700.000.-TL istenmektedir. M² değerine 8.750.-TL/M² istenilmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak ve inşai özellikleri bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha iyidir.

* FIRST CLASS EMLAK

Tel 0 532 211 23 04

Refik Saydam Caddesi cepheli (Tarlabası Caddesi), zemin kat 100 M² , bodrumkat 80 m², toplam 180 m² kullanımlı dükkana 1.100.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 6.111.-TL/M² istenilmektedir. Emsal taşınmazın alanı değerlendirme konusu taşınmazlardan dükkan niteliğindeki taşınmaza göre daha küçük alana sahiptir. Bu durumun istenen birim m² değerine yansıtılabileceği görülmüştür.

* OPTİMUM GAYRİMENKUL

Tel 0532 262 92 84

Taşınmazın sırasında 3. kat haliç manzaralı 85 m² tadilatlı ofis katı için 600.000.-TL istenmektedir. M² birim değerine 7.058.-TL/M² istenilmektedir. Emsal taşınmaz inşai özellikleri bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha iyidir.

* REMAX KAPTAN

Tel 0554 215 42 99

İstiklal Caddesi üzerinde Galatasaray Lisesi' ne yakın konumda 7. kat 110 m² tadilatlı ofis katı için 875.000.-TL istenmektedir. M² birim değerine 7.954.-TL/M² istenilmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak ve inşai özellikleri bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha iyidir.

* REMAX FOREVER

Tel 0532 232 23 99

Siraselviler Caddesi üzerinde Taksim Eğitim ve Araştırma Hastanesine yakın konumda yer alan 120 M² kullanım alanlı bölümlere ayrılmış ofis katı için 750.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 6.250.-TL/M² istenilmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak ve inşai özellikleri bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha iyidir.

Kiralık Emsaller

*
YAKIN GAYRİMENKUL

Tel 0530 827 04 42

Refik Saydam Caddesi cepheli (Tarlabaşı Caddesi), 135 m² kapalı alan 45 m² teras kullanımlı, ofis katı için 4.000.-TL/AY istenilmektedir. M² birim değerine 29,62.-TL/M² istenilmektedir. Kapanmaz deniz manzarası mevcuttur.

*
ÇEŞME EMLAK

Tel 0535 638 93 28

Taşınmaza yakın bir konumda, Tünel e yakın konumlu yüksek tavanlı tarihi eser bina da 180 M² olarak pazarlanan büroya 4.500.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 25,00.-TL/M² istenilmektedir. Emsal taşınmazın kısmi deniz manzaralı ve dekorasyonlu olduğu belirtilmiştir.

*
EMLAKÇI

Tel 0533 623 25 90

Taşınmaza yakın konumda Okçu Musa Caddesi üzerinde, banka şubelerinin bulunduğu işlek cadde üzerinde 165 M² olarak pazarlanan, bulunduğu kat nedeniyle deniz manzarası bulunan büro için 4.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 24,24-TL/M² istenilmektedir.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kat irtifakı kurulmuş Haliç manzaralı normal kat büroların m² birim satış fiyatlarının istenen değerler üzerinden, iç mekan özelliklerine, alanlarına ve buldukları binanın özelliklerine de bağlı olarak 3.500.-TL ile 7.000.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Zemin katta yer alan depolu asma katlı dükkanların ortalama m² satılık değerlerinin ise yine istenen değerler üzerinden, iç mekan özelliklerine, alanlarına ve buldukları binanın özelliklerine de bağlı olarak 4.000.-TL/M² ile 7.000.-TL/M² arasında değiştiği gözlenmiştir.

Yine yerinde yapılan incelemede kiralık değerlerinin normal kat bürolar için M² birim değerinin 20.-TL/M² ile 25.-TL/M² arasında değiştiği, depolu ve asma katlı dükkanların kiralama ortalama M² birim değerinin 25.-TL/M² ile 40.-TL/M² arasında değiştiği gözlenmiştir. (Sadece zemin kat dükkanların M² birim değeri 75.-TL/M²-100.-TL/M² civarındadır.)

Taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede yer alması, şehrin ana merkezlerine yakın konumda olması, yıpranmışlık durumu, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, yapılaşma koşulu, dikkate alındığında Zemin kattaki depolu dükkan için ortalama 4.000 TL/m², normal kattaki ofisler için ise 3.900 TL/m² değer takdir edilmiştir.

1 Bağımsız Bölüm Numaralı Asma Katlı Depolu Dükkan

| | | | | | |
|-----------|---------------------------|---|-----------------------|---|----------------|
| 1 B.Bölüm | 4.000 .-TL/M ² | X | 300,00 M ² | = | 1.200.000 .-TL |
|-----------|---------------------------|---|-----------------------|---|----------------|

2 Bağımsız Bölüm Numaralı Büro

| | | | | | |
|-----------|---------------------------|---|-----------------------|---|--------------|
| 2 B.Bölüm | 3.900 .-TL/M ² | X | 150,00 M ² | = | 585.000 .-TL |
|-----------|---------------------------|---|-----------------------|---|--------------|

3 Bağımsız Bölüm Numaralı Büro

| | | | | | |
|-----------|---------------------------|---|-----------------------|---|--------------|
| 3 B.Bölüm | 3.900 .-TL/M ² | X | 150,00 M ² | = | 585.000 .-TL |
|-----------|---------------------------|---|-----------------------|---|--------------|

4 Bağımsız Bölüm Numaralı Büro

| | | | | | |
|-----------|---------------------------|---|-----------------------|---|--------------|
| 3 B.Bölüm | 3.900 .-TL/M ² | X | 150,00 M ² | = | 585.000 .-TL |
|-----------|---------------------------|---|-----------------------|---|--------------|

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 4 adet bağımsız bölüm için toplam değer 2.955.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların içinde bulunduğu bölgenin İstanbul'un ticari potansiyeli yüksek ve en eski semtlerinden biri olması, gayrimenkullerin yüksek kâr oranları ile alınıp satılması, taşınmaz değerlerinin her zaman yüksek olması ve taşınmazların yakın çevresinde yapılaşmanın tamamlanmış olması nedenleriyle; satılık arsa bulunmamıştır. Taşınmazların bulunduğu binanın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Bu nedenlerden ötürü 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 % 8,5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden zemin katta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı depolu dükkanın aylık kira değerinin 7.500.-TL/AY normal katta yer alan büroların her birinin aylık kira değerinin 3.500.-TL/AY olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazların toplam aylık kira değeri 18.000.-TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların günümüz ekonomik koşulları doğrultusunda direkt kapitalizasyon oranı % 8,5 olarak öngörülmüştür.

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak 1 bağımsız bölüm numaralı zemin kat asma katlı depolu dükkanın değeri;

Taşınmazın Değeri: 90.000.-TL / 0,085 = 1.058.824.-TL

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak 2 bağımsız bölüm numaralı büronun değeri;

Taşınmazın Değeri: 42.000.-TL / 0,085= 494.118.-TL

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak 3 bağımsız bölüm numaralı büronun değeri;

Taşınmazın Değeri: 42.000.-TL / 0,085= 494.118.-TL

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak 4 bağımsız bölüm numaralı büronun değeri;

Taşınmazın Değeri: 42.000.-TL / 0,085= 494.118.-TL

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi ile 4 adet bağımsız bölüm için toplam değer 2.541.176.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Hali hazırdaki kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre;
1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 1.200.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 585.000-TL olarak hesaplanmıştır.
3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 585.000-TL olarak hesaplanmıştır.
4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 585.000-TL olarak hesaplanmıştır.
TOPLAM 2.955.000-TL'dir.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 1.058.824.-TL olarak hesaplanmıştır.
2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 494.118.-TL olarak hesaplanmıştır.
3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 494.118.-TL olarak hesaplanmıştır.
4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 494.118.-TL olarak hesaplanmıştır.
TOPLAM 2.541.176-TL 'dir.
- 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 yöntemi verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne 4 adet taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

4 adet bağımsız bölüm için **toplam değer 2.955.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bağımsız bölümler kat, konum ve cephelerine göre farklı değerler öngörülmüştür. Bağımsız bölümlere ait değerler yukarıda sunulmuştur. Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilmesine kapsama alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul 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, değerlendirilmede 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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olduğu kanaati edinilmiştir. Taşınmazların bulunduğu binanın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, kat mülkiyetine geçilmiştir. Bağımsız bölümler mevcutta boş olup, tapu tescillerindeki niteliklerine göre kullanımlarına uygun oldukları görülmüştür.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların bulunduğu bölgede kiralık birimlerin yoğun olduğu görülmüştür. Yine yerinde yapılan incelemede kiralık değerlerinin normal kat bürolar için M² birim değerinin 20.-TL/M² ile 25.-TL/M² arasında değiştiği, depolu ve asma katlı dükkanların kiralama ortalama M² birim değerinin 25.-TL/M² ile 40.-TL/M² arasında değiştiği gözlenmiştir. (Sadece zemin kat dükkanların M² birim değeri 75.-TL/M²-100.-TL/M² civarındadır.)

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden zemin katta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı depolu dükkanın aylık kira değerinin 7.500.-TL/AY normal katta yer alan büroların her birinin aylık kira değerinin 3.500.-TL/AY olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazların toplam aylık kira değeri 18.000.-TL olarak belirlenmiştir.

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

Rapora konu taşınmazların 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 değerlemeye konu olan bağımsız bölümlerin "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 4 adet taşınmazın

29.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

2.955.000 .-TL

(İkimilyondokuzyüzellibeşbinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.486.900 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

| 4 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
| TL | USD | EURO | TL |
| (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV DAHİL) (18%) |
| 2.955.000 | 1.273.707 | 1.040.493 | 3.486.900,00 |

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı


 Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı


 Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

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.