

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ / BEYOĞLU İLÇESİ / KEMANKEŞ MAHALLESİ

84 ADA 2 PARSEL 8 KATLI BİNA

REVİZE DEĞERLEME RAPORU

2017/OZ/1221-5

REVİZE DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.12.2017
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, Necatibey Caddesi No:66, (Baş Cerrah Sokak No: 1) adresinde yer almaktadır.
RAPOR TARİHİ	28.12.2017
REVİZE RAPOR TARİHİ	09.10.2018
RAPOR NO	2017/OZ/1221-5
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Necatibey ve Başcerrah sokağı üzerinde konumlu 84 ada, 2 parsel, 236,50m ² arsa alanlı, "Kargir Tiyatro ve Dükkanlar" nitelikli taşınmazın 28.12.2017 tarihli piyasa değerlerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	26.12.2017 tarihinde, saat 11:24 'de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde "21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre taşınmazın bulunduğu parselin "Turizm + Hizmet + Ticaret" Alanı'nda yer almakta olup, Hmax:21.50 m. yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmaza ait son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; taşınmazın bulunduğu parseli içeren "21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" İstanbul 10.İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiş. Bu karar bir üst mahkemeye taşınarak bozulmuş ve "Beyoğlu Kentsel

	Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" geçerli hale gelmiştir. Taşınmazın bulunduğu parsel, Kentsel Sit Alanında kalmakta olup, eski eser olarak tescillidir. Taşınmazın tapu kayıtlarında "Eski Eser "olduğuna dair herhangi bir beyan/şerh/ bulunmamaktadır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV Hariç Piyasa Değerinin; 10.708.000,-TL (Onmilyonyediyüzsekizbin Türk Lirası) KDV Dahil Piyasa Değerinin; 12.635.440,-TL (Onikimilyonaltıyüzotuzbeşbindörtüyzkırk Türk Lirası) KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin; 60.550,-TL (Altmışbinbeşyüzelli Türk Lirası) KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin; 71.449,-TL (Yetmişbirbindörtüyzkırkdokuz Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporla Kullanılan Değer Tanımları
 - 2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
 - 2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
 - 2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
 - 2.5.3 Maliyet Yaklaşımı
 - 2.5.4 Geliştirme Yaklaşımı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
- 5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- Fotoğraflar
3- İmar Durumu

2- Özel İdare Kaydı
4- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.12.2017 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.12.2017 tarihinde, 2017/OZ/1221-5 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Necatibey ve Başcerrah sokağı üzerinde konumlu 84 ada, 2 parsel, 236,50m² arsa alanlı, "Kargir Tiyatro ve Dükkanlar" nitelikli, bodrum kat, zemin kat, asma kat, 4 normal kat ve çatı katından oluşan, toplam 8 katlı taşınmazın 28.12.2017 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında; Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerlendirme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanları Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 01.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış, 28.12.2017 tarihinde rapor tamamlanmıştır.

1.7 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 01.12.2017 tarihinde Alarko Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 01.12.2017 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2017/OZ/1221-5 numaralı rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6 Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi " hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır. Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı "AGMYO" 1996 yılının Temmuz ayında, 1978 yılında kurulmuş bir Alarko şirketinin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi ile kurulmuştur.

AGMYO'nun gerçekleştirdiği ilk işlem şirkete aynı sermaye olarak konulan, kaba inşaatı bitmiş 37.000m² lik bir ofis binasının Ekim 1996 tarihinde Osmanlı Bankası'na satılması işlemidir. Gerçekleştirilen bu ilk işlemten sonra, gerek Alarko Topluluğu'nun geliştirdiği projelere yatırım yaparak gerekse topluluk şirketlerinin elindeki gayrimenkulleri devralarak kira geliri elde etmektedir.

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-İSTANBUL adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye ait olan, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Necatibey ve Başcerrah sokağı üzerinde konumlu 84 ada, 2 parsel, 236,50m² arsa alanlı, "Kargir Tiyatro ve Dükkanlar" nitelikli taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,

2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiridir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.5.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.5.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.

Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Taşınmaz İstanbul İli Beyoğlu ilçesi Kemankuş Mahallesi, Necatibey Caddesi No:66, (Baş Cerrah Sokak No: 1) adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin bilinen noktalarından olan Galata Köprüsü üzerinde Karaköy yönüne doğru ilerlenir köprü çıkışından ~100 metre sonra sağ tarafta Necatibey caddesine girilir. Bu cadde üzerinde ~350 m ilerlenir ve sağ tarafta Başcerrah sokak girişi köşesinde konumlu konu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu bölge her türlü toplu taşıma aracı ile ulaşım için aktarma dağılım merkezi olup ve alt yapı problemi bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Taksim, Beşiktaş ve Eminönü, Topkapı istikametine doğru Otobüs durakları, Kabataş –Bağcılar hızlı tramvay hattı, Karaköy –Kadıköy hattı Vapur iskelesi, Karaköy – Beyoğlu İstiklal caddesi Füniküler hattı (Tünel) bulunmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Özel Saint Benoit Fransız Lisesi, Kılıç Ali Paşa Camii, Arap Camii, Tarihi Galata kulesi, Tophane Çeşmesi, Tophane-i Amire Binası, Bağımsız Türk Ortodoks Patrikhanesi Merkez Meryem Ana Kilisesi, Aziz Yahya Türk Ortodoks Kilisesi, Özel Getronagan Ermeni Lisesi, 2. Sultan Beyazıt Cami, ,Karaköy Polis Merkezi, Aya Nikola Kilisesi, MSU Kültür ve Sanat Merkezi, İstanbul Modern Sanat Müzesi bulunmaktadır.

180/2 PARSEL TAŞINMAZ 236,50m² / Koordinatları: 41.024856 – 28.978227



3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Takbis belgesi, tapu fotokopisi, imar durum belgesi ve taşınmazların mevcut konumlarına ait fotoğrafları, ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

İmar Durumu

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde "21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre taşınmazın bulunduğu parselin "Turizm + Hizmet + Ticaret" Alanı'nda yer almakta olup, Hmax:21.50 m. yapılaşma koşullarına sahiptir.

Taşınmaza ait son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; taşınmazın bulunduğu parseli içeren "21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" İstanbul 10.İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiş. Bu karar bir üst mahkemeye taşınarak bozulmuş ve "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" geçerli hale gelmiştir. Taşınmazın bulunduğu parsel, Kentsel Sit Alanında kalmakta olup, eski eser olarak tescillidir. Taşınmazın tapu kayıtlarında "Eski Eser" olduğuna dair herhangi bir beyan/şerh/ bulunmamaktadır.

Mimari Proje

Beyoğlu Tapu Müdürlüğü ve Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü kayıtlarında taşınmazın herhangi bir mimari projesine ulaşılamamıştır. Taşınmaza ilişkin 02.09.1986 tarihli İstanbul İl Özel İdare Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş inşaa yılını ve vergi kaydını belirten belge bulunmaktadır. Taşınmaz 12.02.1972 Tarih ve 6110 Sayılı KTVKK kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eski eserdir. .

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazın dosyasında 02.09.1986 Tarihli Beyoğlu İlçe Özel İdare Müdürlüğü'nün düzenlemiş olduğu "Vergi Kaydı" konu ve 44 (789) sayılı yazılı belgede taşınmazın 1953 yılı yapımı olduğu 64 bina hesap tablosunun tetkikinden anlaşılmaktadır.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazla ilgili ruhsat bulunmamıştır. Taşınmazın cins tashih işlemi gerçekleştirilmiş olup, Tapu kayıtlarında yazılı hali ile işlem yapılmıştır.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İLİ	İSTANBUL	PAFTA	121
İLÇESİ	BEYOĞLU	ADA	84
MAHALLESİ	KEMANKEŞ	PARSEL	2
SOKAK/MEVKİİ	NECATİBEY VE BAŞCERRAH	TARİH / YEVMİYE	25.10.1999/5082
YÜZÖLÇÜMÜ	236,50 m ²	BLOK	-
ANA TAŞINMAZ VASFI		KARGİR TİYATRO VE DÜKKANLAR	
CİLT	4	SAYFA	302
MALİK	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (1/1)		
TAKYİDAT	Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır		

06.11.2017 tarihinde, saat 11:24 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu Taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (r) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmamaktadır.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli;

İstanbul, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir.

Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır.

Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul il nüfus bilgileri											
Yıl	Toplam	Değişim	Sıra	Oran	Kır - Şehir				Erkek - Kadın		
1965 ^[113]	2.293.823	—	1	%7.31	501.752	%22	%78	1.792.071	1.243.900	%54.2	%45.8 1.049.923
1970 ^[114]	3.019.032	%32 ▲	1	%8.48	815.695	%27	%73	2.203.337	1.624.658	%53.8	%46.2 1.394.374
1975 ^[115]	3.904.588	%29 ▲	1	%9.68	1.256.582	%32	%68	2.648.006	2.064.250	%52.9	%47.1 1.840.338
1980 ^[116]	4.741.890	%21 ▲	1	%10.6	1.832.435	%39	%61	2.909.455	2.482.247	%52.4	%47.7 2.259.643
1985 ^[117]	5.842.985	%23 ▲	1	%11.53	282.077	%5	%95	5.560.908	3.041.847	%52.1	%47.9 2.801.138
1990 ^[118]	7.309.190	%25 ▲	1	%12.94	555.261	%8	%92	6.753.929	3.796.761	%52	%48 3.510.429
2000 ^[119]	10.018.735	%37 ▲	1	%14.78	933.136	%9	%91	9.085.599	5.088.535	%50.8	%49.2 4.930.200
2007 ^[120]	12.573.836	%26 ▲	1	%17.81	1.399.579	%11	%89	11.174.257	6.291.763	%50	%50 6.282.073
2008 ^[121]	12.697.164	%1 ▲	1	%17.75	128.123	%1	%99	12.569.041	6.386.772	%50.3	%49.7 6.310.392
2009 ^[122]	12.915.168	%2 ▲	1	%17.8	132.198	%1	%99	12.782.960	6.498.997	%50.3	%49.7 6.416.161
2010 ^[123]	13.255.685	%3 ▲	1	%17.98	135.089	%1	%99	13.120.596	6.655.094	%50.2	%49.8 6.600.591
2011 ^[124]	13.624.240	%3 ▲	1	%18.23	141.188	%1	%99	13.483.052	6.845.981	%50.3	%49.8 6.778.259
2012 ^[125]	13.854.740	%2 ▲	1	%18.32	144.228	%1	%99	13.710.512	6.956.908	%50.2	%49.8 6.897.832
2013 ^[126]	14.160.467	%2 ▲	1	%18.47	0	%0	%100	14.160.467	7.115.721	%50.3	%49.7 7.044.746

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (795.010), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (14.478) olmuştur.

İstanbul'da yaşayanların % 64,68'i (9.575.748) Avrupa Yakası; % 35,31'u da (5.228.368) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Listesi'nde dünyanın en kalabalık 15. şehridir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir.

İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Beyoğlu İlçesi:

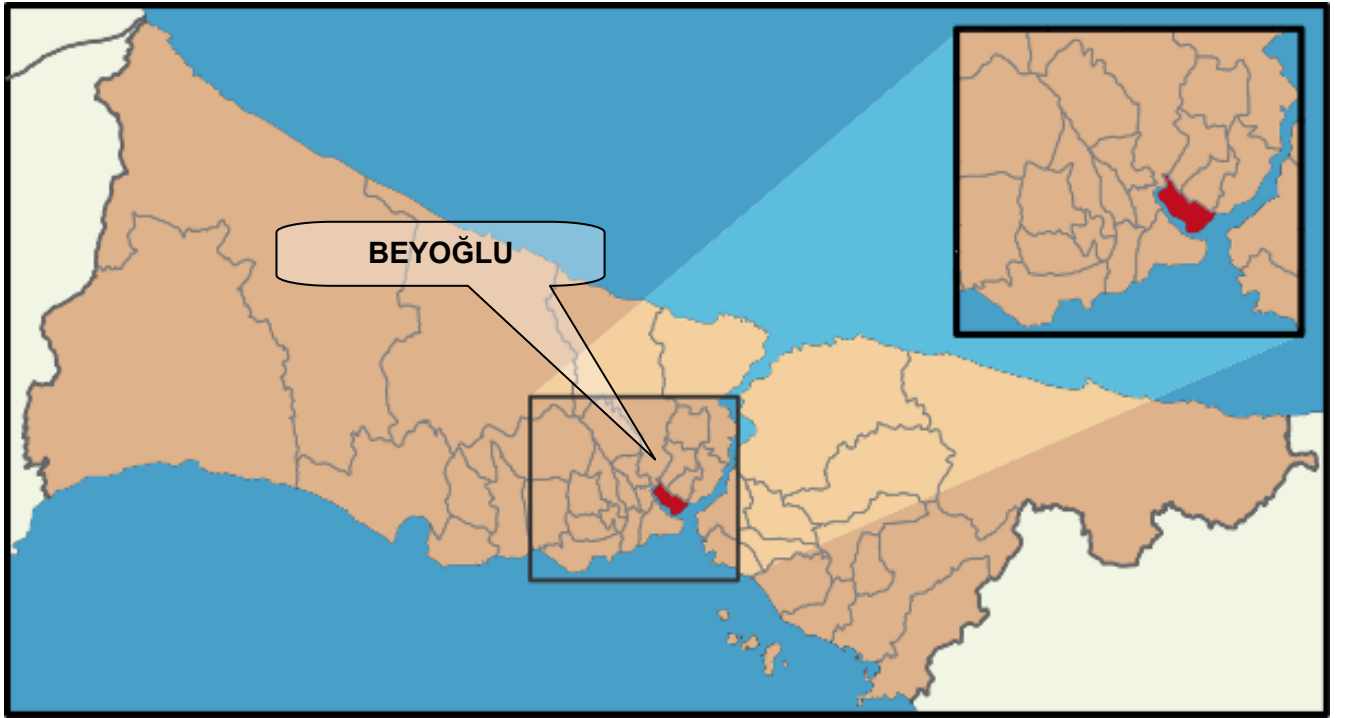
İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Beyoğlu ilçesini kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesi ve İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir. Nüfusu 2016 ADNKS sonuçlarına göre 238.762 kişidir.

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. Hala bazı lüks mağazaların İstiklal Caddesi'ni terk etmeyişi 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. Beyoğlu İstanbul'un en İstanbul kokan ilçesi olarak tanımlanabilir, kozmopolit teriminin hayat bulduğu yerdir. İstiklal Caddesi ve çevresindeki sokaklar yalnızca Beyoğlu'nun değil İstanbul'un da merkezi sayılabilir. İstiklal Caddesi dışında Cumhuriyet, İnönü ve Cihangir caddeleri de ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. Sinemalar, tiyatrolar, gösteri merkezleri gibi yerler, Beyoğlu İlçesi'nde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir. Ayrıca Beyoğlu Gürcü ressamların oluşturduğu Pirosmani Sanat galerisine de ev sahipliği yapmaktadır.

Karaköy, İstanbul'un Beyoğlu ilçesine bağlı semtidir Bankaları ve iş hanlarıyla ünlü en eski ticaret merkezlerinden biridir. Eski Galata semtinin modern adıdır. Tarih boyunca bir liman ve ticaret merkezi olma özelliğiyle ön plana çıkmıştır. Boğaziçi'nin Avrupa tarafında Haliç'in ağzında yer alır. Karaköy, şehrin çok tarihsel bölgelerinden ve en eskilerinden biridir. 19. yüzyılın son çeyreğinde Osmanlı Devleti'nin finans merkezi haline gelmişti. Bugün ise, önemli bir ticaret ve ulaşım merkezidir.

Bölge Karaköy Meydanı'ndan kendisini çevreleyen semtlere bağlanır. Güneybatıda Galata Köprüsü Karaköy'ü Eminönü'ne bağlar. Tersane Caddesi batıda Azapkapı'ya, Voyvoda Caddesi kuzeybatıda Şişhane'ye, Yüksek Kaldırım Caddesi kuzeyde Beyoğlu'na, Kemeraltı ve Necatibey Caddesi kuzeydoğuda Tophane'ye açılır.



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge 2. Derece deprem bölgesi kuşağı içerisinde yer almaktadır.



4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir. Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık sekiz yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ulaştığını söylemek güçtür. Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde de sorunlar artmaya başlamıştır. Global kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için başlıca yol gösterici olmuş ve bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir.

2017 yılı ilk çeyrek büyüme hızı da oldukça yüksek bir seviyede gerçekleşmiş ve yüzde 5'e ulaşmıştır. İkinci çeyrekte yüzde 6 ile 7,7 arası bir büyüme hızı beklenmektedir. Türk ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince büyümemesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüebilme' olmuştur.

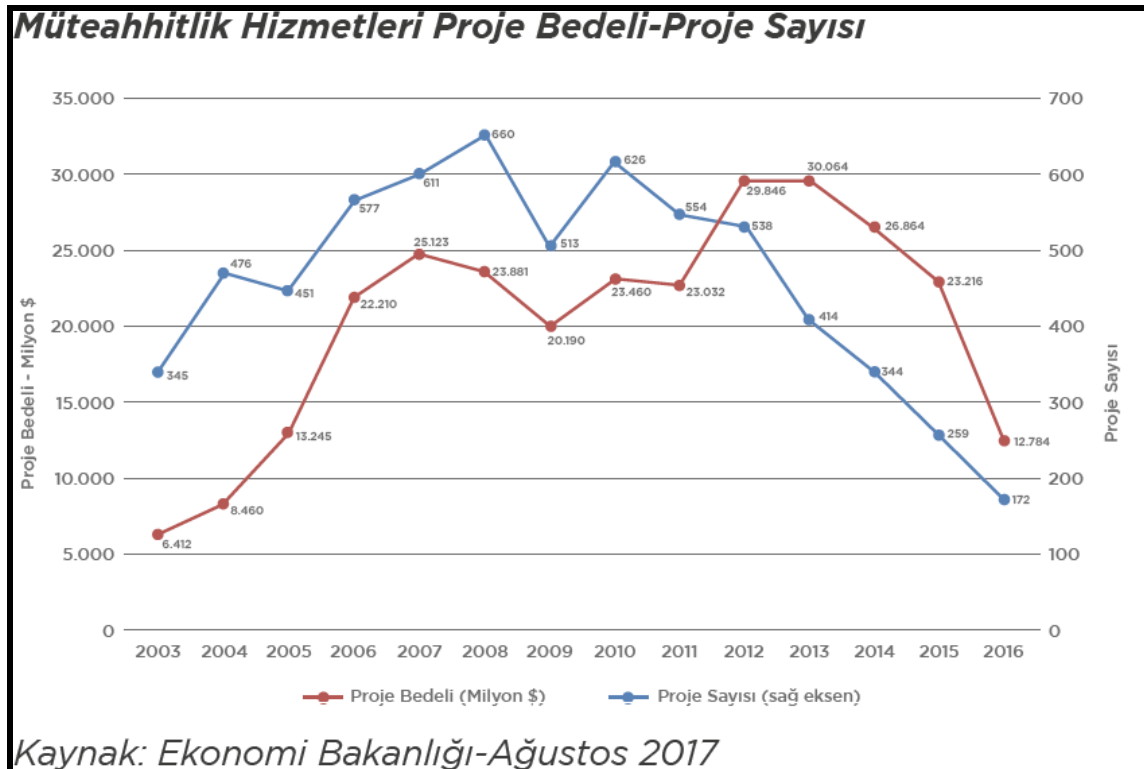
Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinden sonra sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

- Türkiye’de nüfus 79 milyon 814 bin 871 kişi olup, bunun yarısına yakını 31,4 yaşın altındadır.
- Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.
- Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortalama yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortalama ya- şın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt olmuştur.
- Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %013,4 iken, 2016 yılında %013,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik gelişmelerden çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir.



Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250’den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle ‘lokomotif sektör’ ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de ‘işsizliği emici’ bir özelliğe sahiptir. Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8’in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30’lara ulaşmış durumdadır.

Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç iç dinamikler nedeniyle görülen konut ve alt yapı yatırımlarına olan talep olmuştur. Özellikle son yirmi yıllık süreçte bu konularda önemli kazanımlar elde edilirken sektörde kendisini geliştirmiştir. İnşaat sektörünün en önemli birleşeni olan konut alt sektöründe ise kamunun yol göstericiliği 1980’lerde daha da önem kazanarak sağlıklı ve doğru yapılaşma için çalışmalara başlanılmıştır.

Bunun İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. TOKİ’nin işlevi Türkiye’de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

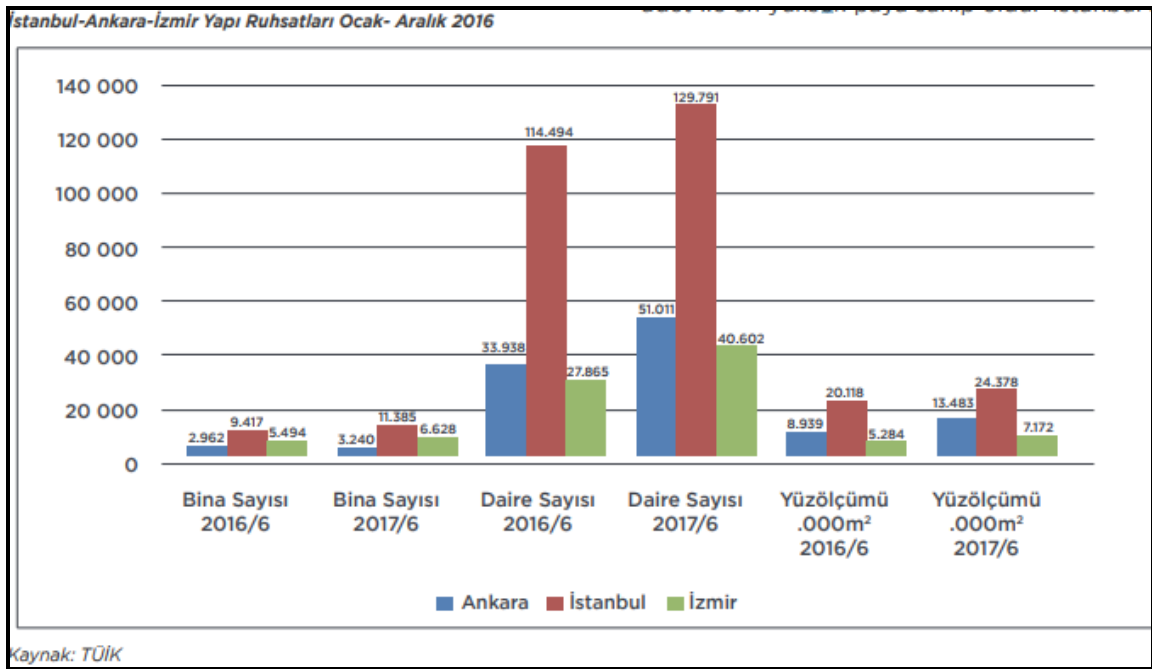
Sermaye piyasalarının 1980’lerde gelişmeye başlamasının diğer bir etkisi de inşaat sektörünün kurumsallaşması ve buna bağlı fonların yönetimi aşamasında da olmaya başlamıştır. İlgili mevzuatların zaman içinde hazırlanmasını takiben reel sektör olan inşaat kesimi ile finansal piyasalar arasında köprüler kurulmaktadır. Bu bağlamda Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları (GMYO) önemli kurumlardır. GYO’lar ilk olarak 1960’ta ABD’de oluşturulmuş, sonra dünyaya yayılmış yatırım kuruluşlarıdır.

Bugün itibarıyla 36 ülkede GYO rejimleri bulunmaktadır. Küresel yatırım fonları, en çok GYO’lara yatırım yapmayı tercih eder. Çünkü, GYO’lar; şeffaf, kurumsal, denetlenebilirler ve hepsinin portföyündeki gayrimenkuller gerçek ekspertiz değerine sahiptir. Ülkemizde 34 adet GYO bulunmaktadır. Türk Mevzuatına göre ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’ Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde tanımlanmış kurumlardır. Buna göre; düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır

Konut Sektörü Arz-Talep Yapısı Fiyat/Satış Değerlemesi

İnşaat ve buna bağlı konut sektöründeki gelişmeler hem ekonomi çevreleri hem de sade vatandaş için günlük hayatın bir parçası olan değişkenlerdir. Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir.

TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı(cari fiyatlarla) ortalama olarak %14,7 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %19,4 düzeyinde gerçekleşmiştir.2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte ivmelenmenin tekrar artabileceği beklentisi hâkim durumdadır. Sektör 2015 yılında GSYH'ın %8,2'lık kısmını oluştururken 2016 yılın da bu oran %8,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Özellikle 2016 yılı son çeyreği itibarı ile sektör gerek kampanyalar gerekse vergi teşviklerinin etkisiyle oldukça hızlı bir şekilde toparlanarak yılı 1.341.413 adetlik yeni bir konut satışı ile tamamlamıştır.



Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp beklentileri ve yatırım kararlarını da etkilemektedir.

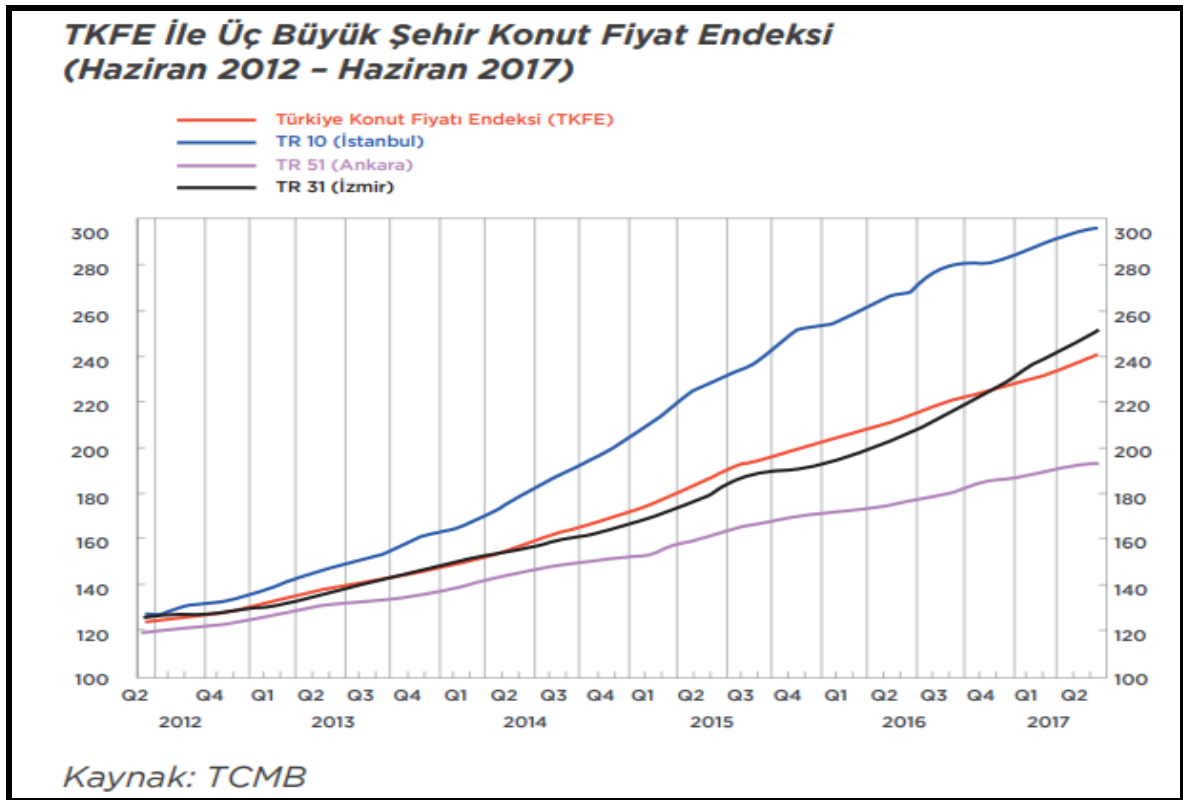
Özellikle inşaat ve buna bağlı alt sektörlerdeki ana girdi fiyatlarındaki değişimler yakından takip edilmesi gereken maliyet unsurları olabilmektedir. 2014 yılı boyunca inşaat maliyetlerini etkileyen en önemli unsur olarak karşımıza artan döviz fiyatları ile birlikte yükselen faiz oranları çıkmaktadır. İşçilik maliyetleri de artışa katkı sağlamıştır. 2015 yılında ise döviz ve faize bağlı unsurlar maliyetleri etkilese de artan işçilik maliyetleri de azımsanamayacak düzeyde olmuştur.

Türkiye'nin üç büyük (İstanbul, Ankara, İzmir) ili gayrimenkul konusunda en yoğun faaliyetin yaşandığı yerlerdir. Bu üç il içindeki amiral gemisi ise İstanbul'dur. Dolayısıyla söz konusu bölgelerdeki eğilim tüm Türkiye'nin gayrimenkul sektörünü analiz etmek için önemlidir. 2016 konut satışları toplam açısından yeni bir rekor kırarak sonuçlanmıştır.

2017 yılı yedi aylık verilerine baktığımızda ise İstanbul da satılan konut sayısı 132.439 adet olmuştur. Geçen yılın aynı döneminde ise söz konusu rakam 129.145 adet olarak gerçekleşmiştir. Ankara da 2017 yılı ilk yedi ayında satılan konut sayısı 84.788 olurken, İzmir de ise 46.092 adet olmuştur.

Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

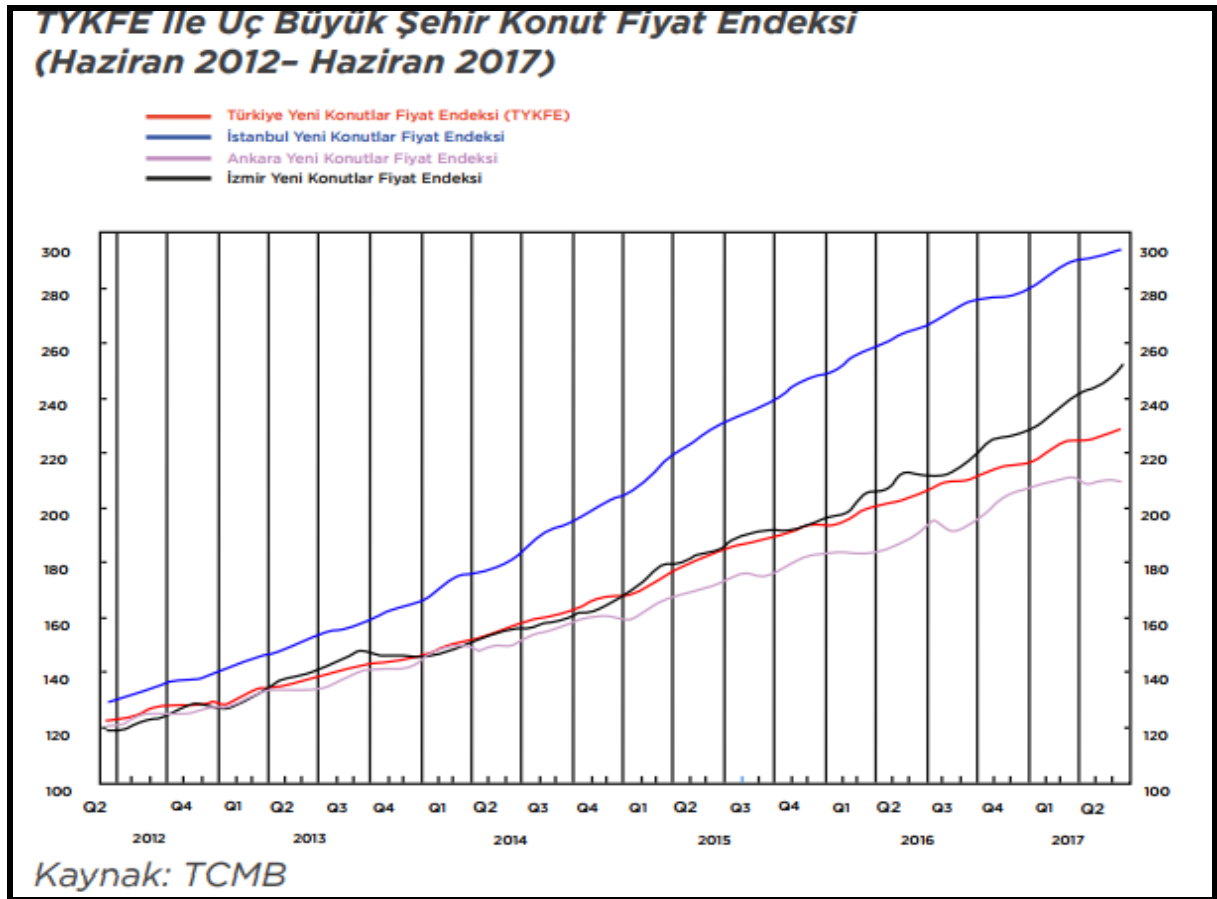
Konut bir servet unsuru olmasının yanı sıra hane halkının geçim maliyeti konusundaki en önemli belirleyicilerinden birisidir. Bir konutun fiyatı onun sağladığı konut hizmetlerinin toplamından farklı bir değer ifade etmektedir. TCMB 2010 yılından beri ülkemiz de ki konut fiyatlarına yönelik iki endeks hazırlayarak önemli bir boşluğu doldurmuştur. Bu endekslerden birincisi 'Türkiye Konut Fiyatları Endeksi' diğeri ise 'Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi'dir.



Türkiye Konut Fiyatları Endeksi(TKFE) ile üç büyük(İstanbul, Ankara, İzmir) şehrin konut fiyat endekslerini karşılaştırdığımızda ise İstanbul konut fiyat endeksinin 2012 yılı 3. Çeyreğinden sonra TKFE'den farklılaşarak daha hızlı bir momentum yaşadığı görülmektedir. Ancak bu ayrışma ve momentum hızı 2016 yılı 3. Çeyreğinden sonra yavaşlamaya başlamıştır.

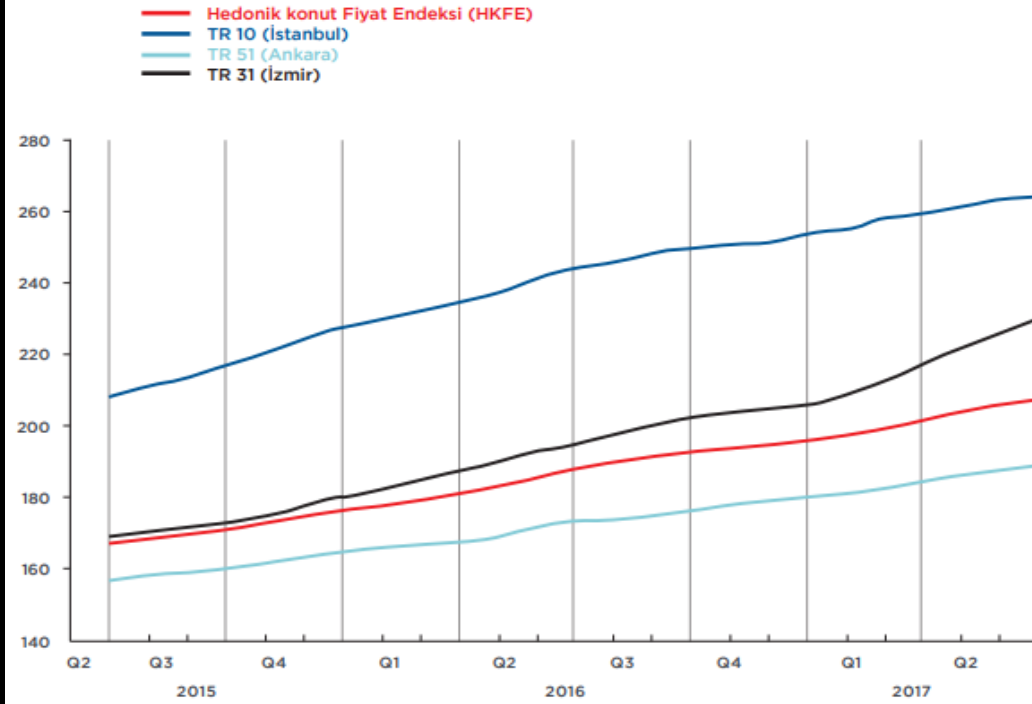
İzmir konut fiyat endeksi 2016 yılı 4.çeyreğine kadar TKFE ile oldukça benzer bir hareket sergilemekteyken bu tarihten sonra hızlı bir hareket ile Türkiye ortalamasının üzerine çıkmıştır. Ankara konut fiyat endeksi ise üç büyük şehir içinde TKFE ortalamasının altında kalan tek şehir olmuştur.

Yeni Konut Fiyat Endeksinin son bir yıllık değişiminde Bir önceki aya göre en hızlı artışı Şubat 2017’de yaptığını görmekteyiz. En düşük artış dönemleri ise Ağustos 2016 ve Nisan 2017’de meydana gelmiştir. 2017 yılı itibarı ile yeni konut fiyat endeksleri oldukça tedrici bir artış göstermektedir. Türkiye Yeni Konut Endeksi (TYKFE) ile üç büyük şehir konut fiyat endeksini analiz ettiğimiz de ise İstanbul’un yukarıda ifade ettiğimiz (TKFE) endekse benzer bir hareketi burada da tekrarladığını görmekteyiz TYKFE de dikkat çeken diğer bir nokta da Ankara TYKFE endeksinin 2014 yılı 2. Çeyreğinden bu yana fiyat artışının Türkiye ortalamasının altında kalmasıdır.



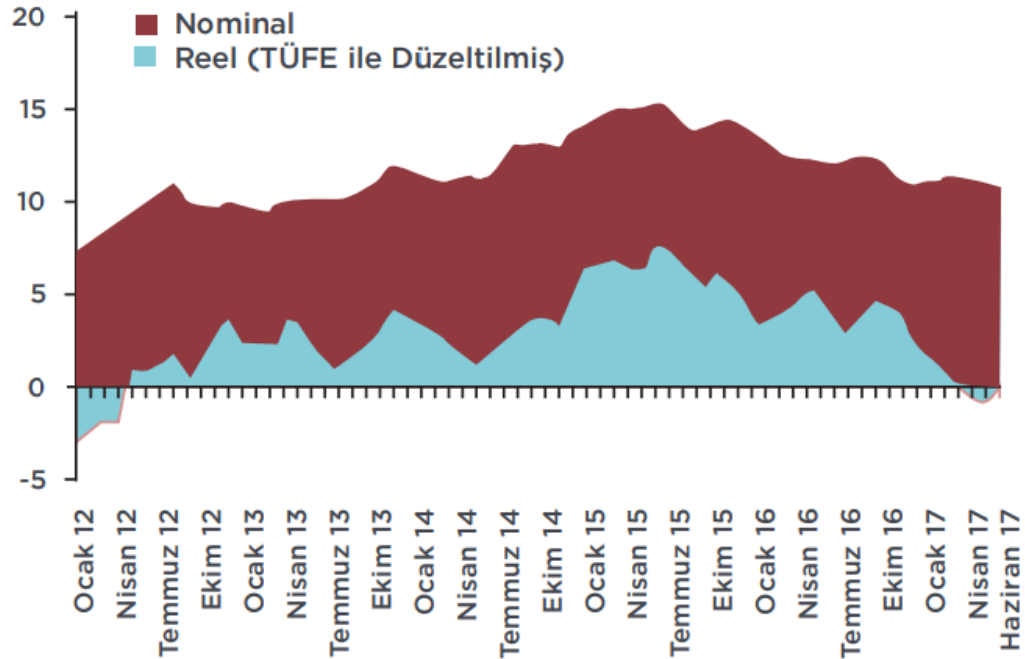
TCMB tarafından hesaplanan KFE'nin kalite etkisinden ayrıştırılması amacıyla hedonik regresyon analizi kullanılarak Hedonik Konut Fiyat Endeksi'ni hesaplamaktadır. Sonuçlara göre, Türkiye genelinde konut fiyatlarında meydana gelen nominal artışın yaklaşık dörtte birinin, reel artışların ise yaklaşık yarısının kalite artışlarından kaynaklandığı söylenebilir.

Hedonik Konut Fiyat Endeksi ve Üç Büyük Şehir (Haziran 2017)



Kaynak: TCMB

Reel Hedonik Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2017)



Kaynak: TCMB

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde 0,76 oranında artarak 207,03 seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre ise %10,80 oranında artmıştır.

Ülkemiz Konut Piyasasını daha iyi analiz etmek için pazarın en yoğun olduğu üç büyük (İstanbul-Ankara-İzmir) ilimizdeki fiyat değişimleri takip edilmelidir. Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,17, 0,43 ve 1,98 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 8.41, 9.08 ve 17.99 oranlarında artış göstermiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Necatibey Caddesi üzerinde konumlu "Kargir Tiyatro ve Dükkanlar" nitelikli 66 kapı numaralı bodrum kat, zemin kat, asma kat, 4 normal kat ve çatı katından oluşan, toplam 8 katlı binadır. Değerleme konusu taşınmaz betonarme yapı tarzında olup, Tapu kayıtlarında belirtildiği üzere zamanın "Tiyatro Binası" olarak inşa edilmiş ve inşa edildiği dönemin yapım tekniği, mimarisi, dış cephesindeki estetik ile tüm özelliklerini yansıtmaktadır.

Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 1.730 m²'dir. Günümüzde işyeri ve ofis binası, zemin kat restoran olarak kullanılmaktadır. Giriş kapısı camlı demir doğrama olan binada bir adet asansör mevcuttur. Binanın ısıtma sistemi bireysel doğalgaz kaloriferlidir. Binada pencerelerin tamamı ahşap doğramadır.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde;

Bodrum kat; bu kat kot farkı ile oluşturulmuş olup, depo ve restoran tarafından kullanılan personel soyunma odası ve lavabo- wc hacimleri bulunmaktadır. Zemin katta bulunan restoran bölümünden girişi bulunmaktadır. Bodrum hacminde zeminler seramik, duvarları plastik boya, tavanı ise tavan boyası ile kaplıdır. Bodrum hacminde zeminler seramik, duvarları plastik boya, tavanı ise tavan boyası ile kaplıdır.

Zemin katta; Zemin ve Asma kat aynı hacimde birlikte kullanılmaktadır. Bina girişi ve restoran hacimleri yer almaktadır, restoran hacminin girişi bina girişinden bağımsız olarak binanın ön cephesinden sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın zemin katında konumlu restoran bölümünde zeminler laminant parke, duvarlar kısmen tuğla kısmen duvar kağıdı, tavan ise ahşap lambri kaplanmış şeklindedir.

Asma kat; bu katta Restoranın mutfak bölümü bulunmaktadır. Restoranın mutfak bölümü zemin kat ile aynı hacimde birlikte kullanılmakta olup girişe göre arka tarafta zemine göre 7-8 basamak yüksekte ~20m2 alana sahiptir

1 normal kat; değerleme konusu taşınmazın asma katı zemin kattan ayrı olarak kullanılmakta olup, ekspertiz tarihi itibarıyla ofis olarak kullanılmaktadır. Asma katta zeminler laminat parke, duvarlar kısmen taş, kısmen duvar kağıdı, tavanı ise tavan boyasıdır

2.normal kat; Katta yer alan bölüm mimarlık ofisi olarak kullanılmaktadır. tavan-taban yüksekliği 6 metredir. Bölümün kapıya göre sol tarafında kalan kısımda, sonradan inşa edilmiş yaklaşık 35m2 alanı bulunan asma kat bölümü bulunmaktadır. Bu katta zeminler taş, duvarları plastik boya, tavanı ise tavan boyalıdır

3.normal kat; bu katta yer alan bölüm 1. katta yer alan firmanın üretim birimi olarak kullanılmakta olup, ofis içinde pvc ve ahşap mamuller ile bölümler oluşturulmuştur. Ofis hacminde zemin döşemesi laminat parke, duvarları saten boya, tavanı ise spot lambalı asma tavandır.

4.normal kat; bu kat züccaciyeciler derneği tarafından dernek merkezi olarak kullanılmaktadır, kat içinde pvc ve ahşap mamuller ile bölümler oluşturulmuştur. Zemin döşemesi laminat parke, duvarları saten boya, tavanı ise spot lambalı asma tavandır.

Çatı kat; bu katta yer alan hacim ofis bölümü olarak kullanılmakta olup, ofis içinde pvc ve ahşap mamuller ile bölümler oluşturulmuştur. Ofis hacminde zemin döşemesi laminat parke, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boya şeklindedir.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mevcut durumları ve amacına uygun kullanılabilirlik durumları dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır. Taşınmazın mevcut hali ve teknik donanımının yapının tamamlayıcı unsurları olduğu varsayılarak teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Ana ulaşım akslarına ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Turizm, Hizmet ve Ticaret alanında bulunması,
- Mülkiyet sahibinin tek olması,
- Eski Eser olarak tescilli olması,
- Cins tashihiinin yapılmış olması,

Olumsuz Faktörler

- Eski eser olması nedeniyle tadilat ihtiyacı ve maliyetinin yüksek olması
- Otopark imkanlarının yetersiz olması.

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile Gelir İndirgemesi yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır.

Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış (satılık) benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir. Bulunan emsaller, görülebilirlik, imar durumu, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü, ticaret potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Geliştirme Yöntemi Yaklaşımı:

Arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler, varsayımlarla modellenir. Modellemenin yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olması beklenir.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılır.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiki verileri, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunularak, projenin performans tahmini yapılır. Projenin net bugünkü değer hesabı, gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile yapılır.

Geliştirme yöntemi ile mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında pazarda değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özellikler taşıyan satışa ve kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller temin edildiği için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan emsallerin kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu Bodrum, zemin, asma kat ve 4 normal kat ve çatı kat olmak üzere toplam 1.730 m²’lik alanın aylık birim kira bedelinin 35,00-TL/m² aylık toplam kira bedelinin ise 60.550,00 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bölgede bulunan dükkan ve işyerleri için brüt kira çarpanı 14 yıl olarak öngörülmüş ve değer hesaplanmıştır.

KDV Hariç Satış Değeri:

1.730 m² x 35,00-TL/m² x 12 ay x 14 yıl= **10.172.400,00,-TL.**

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyeti kurulmuş olup, değerlemede maliyet analizi yöntemi kullanılmamıştır.

4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır. Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmaz için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

Kiralık Emsaller:

1- Şenol Şamdancı Gayrimenkul (Tel: 0 212 669 30 80)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Karaköy liman bölgesi içerisinde 5 katlı, 350,00 m² brüt alanlı olduğu beyan olunan 40 yaşındaki binanın 20.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %40 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	350 m ²	57,14-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	350 m ²	34,28-TL/m ² /ay

2- Partners Gayrimenkul (Tel: 0 212 252 77 90)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Karaköy liman bölgesi içerisinde 7 katlı, 1.400,00 m² brüt alanlı olduğu beyan olunan 35 yaşındaki binanın 50.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Birim kira değeri : 35.71 TL/Ay)

3- Optimum Gayrimenkul (Tel: 0 212 252 35 69)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Karaköy liman bölgesi içerisinde 5 katlı, 1.150,00 m² brüt alanlı olduğu beyan olunan 42 yaşındaki binanın 75.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %45 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1.150 m ²	65,21-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	1.150 m ²	35,86-TL/m ² /ay

4- Home Work Gayrimenkul (Tel: 0 212 325 04 40)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Karaköy liman bölgesi içerisinde 5 katlı, 600,00 m² brüt alanlı olduğu beyan olunan 34 yaşındaki binanın 45.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %50 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	600 m ²	75,00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	1.150 m ²	37,50-TL/m ² /ay

5- Optimum Gayrimenkul (Tel: 0 212 252 35 69)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Karaköy liman bölgesi içerisinde 4 katlı, 300,00 m² brüt alanlı olduğu beyan olunan 42 yaşındaki binanın 8.500 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, pozitif yönde %25 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	300 m ²	28,33-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	300 m ²	35,41-TL/m ² /ay

Satılık Emsaller;

1- Oveo Gayrimenkul (Tel: 0 531 813 34 95)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Karaköy liman bölgesi içerisinde 5 katlı, 600,00 m² brüt alanlı olduğu beyan olunan 38 yaşındaki binanın 5.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, pozitif yönde %30 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	600 m ²	9.166-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	600 m ²	6.416-TL/m ²

2- Flamingo Gayrimenkul (Tel: 0 212 257 50 73)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Karaköy liman bölgesi içerisinde 7 katlı, 1.850,00 m² brüt alanlı olduğu beyan olunan 36 yaşındaki binanın 11.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1.850 m ²	6.216-TL
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	1.850 m ²	6,527-TL

3- Century-21 Gayrimenkul (Tel: 0 532 213 44 42)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Karaköy liman bölgesi içerisinde 6 katlı, 700,00 m² brüt alanlı olduğu beyan olunan 33 yaşındaki binanın 10.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen avantajlı olup, negatif yönde %55 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1.850 m ²	15.000TL
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	1.850 m ²	6,750-TL

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde cepheci yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş müstakil bina emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen bina emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş müstakil bina emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen bina emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri, amacına uygun kullanılabilirlik durumları göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılarak, bulunan birim m² değerleri aşağıda belirtildiği gibi olmuştur.

Taşınmazın birim satış değeri **5.450,-TL/m²**

Aylık birim kira değeri de **35.00,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

KDV Hariç Satış Değeri: 1.730 m² x 6.500,-TL/m²= **11.245.000,-TL.**

4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binaların kira bedelleri incelenmiş, aylık birim kira değerleri tespit edilmiştir. Taşınmazların alanları, mimari ve fiziksel özellikleri, cephe ve reklam kabiliyetleri ile kullanım amaçları göz önünde bulundurularak Bodrum, zemin, asma kat ve 4 normal kat ve çatı kat olmak üzere toplam 1.730 m²'lik alanının aylık birim kira bedelinin 35,00,-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 60.550,-TL olabileceği taktir edilmiştir.

KDV Hariç Bina Aylık Kira Değeri;
60.550,-TL (Atmışbinbeşyüzelli Türk Lirası)

KDV Dahil Bina Aylık Kira Değeri;
71.449,-TL (Yetmişbirbindörtyüzkırkdokuz Türk Lirası)

4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 1.730 m² x 750.- TL/m² = **1.297.500,-TL** Olarak hesaplanmıştır

4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, Belediye ve Tapu Müdürlüklerinde yapılan incelemelere göre, Değerleme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Konu Değerleme işlemi üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Değerleme konusu binanın mevcut durumda. İmar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Turizm, Ticaret ve Hizmet Binası " olduğu düşünülmektedir.

4.19 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar tek bir malike ait olup, müsterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

4.19 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin bulunmasında benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya sunulmuş olan gayrimenkuller tespit edilerek Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır. Elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden KDV hariç nakit veya nakit karşılığı değer takdiri yapılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	11.245.000,-TL
GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	10.172.400,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	10.708.000,-TL
KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	60.550,00 TL

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde taşınmaza ilişkin olarak; Beyoğlu İl Özel İdare Müdürlüğü'nün, Beyoğlu Belediyesine hitaben yazılmış, 02.09.1986 tarihli yazılı belge üzerinden taşınmazın 1953 yılı yapımı olduğu ve 64 bina hesap tablosu bulunduğu anlaşılmıştır. Belediye sınırı içinde bulunan alanlarda 17 Ocak 1957 tarihinden önce inşa edilmiş yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek iskan belgesi alınmış yapılar olarak kabul edilmektedir.

Ana gayrimenkulün cins tashihiinin gerçekleştirilmiş olması mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin "Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olduğu" ve mevcut kullanımının belirtilen bu hususlara uyumlu olması, yasal gereklerinin yerine getirilmesi nedeniyle parsel üzerindeki binanın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Değerleme konusu gayrimenkulün, tapu kayıtları ile mevcut kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (r) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "SATILABİLİR/KİRALANABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mahallesi, 84 ada, 2 parselde "Kargir Tiyatro ve Dükkanlar" nitelikli kayıtlı taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgemesi yaklaşımı ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda 28.12.2017 tarihli mevcut durum değerlerinin;

KDV Hariç Piyasa Değerinin;

10.708.000,-TL (Onmilyonyediyüzsekizbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

12.635.440,-TL (Onikimilyonaltıyüzotuzbeşbindörtüzyüksek Türk Lirası)

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;

60.550,-TL (Altmışbinbeşyüzelli Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;

71.449,-TL (Yetmişbirbindörtüzyüksek dokuz Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

ALİŞ : 1 USD: 3,8104-TL, 1 EURO: 4,5478-TL , SATIŞ : 1 USD: 3,8173-TL, 1 EURO: 4,5560-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400699

REHBER GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Genel Cad. Emlak Bankası Konutları No:74
A3 Blok Kat:1 D:6 FATİH-İSTANBUL
Tel:0212 635 11 61-62 Fax: 0212 635 11 63
FATİH V.D 734 063 92 83

Aydil ÇEVEN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401407