

# REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ / BEYOĞLU İLÇESİ / EVLİYAÇELEBİ MAHALLESİ**

**299 ADA 29 PARSEL**

**1 ADET ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN / 3 ADET BÜRO**

**REVİZE DEĞERLEME RAPORU**

**2019/OZ/1578-7**

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

## **REVİZE DEĞERLEME RAPORU**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>     | ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>         | 02.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ</b> | Evliya Çelebi Mahallesi, Şimal Sokak Alarko DİM İş Merkezi, No:16 posta adresinde yer almaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 30.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>        | 29.05.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>RAPOR NO</b>                   | 2019/OZ/1578-7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>             | Mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, 299 Ada, 29 parsel sayılı, "Kargir İş Hanı" nitelikli ana gayrimenkul içerisinde bulunan 1-2-3-4 nolu bağımsız bölümlerin 30.12.2019 tarihli piyasa değerlerinin tespiti.                                                                                                                                                     |
| <b>TAPU İNCELEMESİ</b>            | 30.12.2019 tarihinde, saat 13:57 itibari ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>İMAR DURUMU</b>                | 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, Hmax:21.50 m. yapılaşma koşullarında kalmakta olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz riskli alan ilan edilen alanlar ve kentsel dönüşüm bölgeleri içerisinde yer almamaktadır. |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KISITLILIK HALİ</b>                            | Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>PİYASA DEĞERİ</b>                              | <b>KDV Hariç Piyasa Değeri;</b><br><b>10.900.000,-TL</b> (Onmilyondokuzyüzbin Türk Lirası)<br><br><b>KDV Dahil Piyasa Değeri;</b><br><b>12.862.000,-TL</b><br>(Onikimilyonsekiyüzaltmışikibin Türk Lirası)<br><br><b>KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri;</b><br><b>43.950,-TL</b> (Kırküşbindokuzyüzelli Türk Lirası)<br><br><b>KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değeri;</b><br><b>51.861,-TL</b> (Ellibirbinsekiyüzaltmışbir Türk Lirası)                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>RAPORU<br/>HAZIRLAYAN<br/>DEĞERLEME UZMANI</b> | Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>SORUMLU<br/>DEĞERLEME UZMANI</b>               | Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>UYGUNLUK BEYANI</b>                            | Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu;<br>Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;<br>Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu,<br>Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;<br>Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;<br>Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;<br>Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;<br>hususlarını beyan ederiz. |

## BÖLÜM 1

### 1.1 İÇİNDEKİLER

#### BÖLÜM 1

##### RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.5 Değerleme Tarihi
- 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

#### BÖLÜM 2

##### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

#### BÖLÜM 3

##### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 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
- 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

#### 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 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
- 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
  - 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
  - 4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
  - 4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
  - 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
  - 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
  - 4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
- 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının 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

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

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

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| EKLER: 1- TAKBİS Belgeleri    | 2- Tapu Suretleri       |
| 3- Yapı Kullanma İzin Belgesi | 4- İşletme Belgeleri    |
| 5- Vaziyet Planı              | 6- Üst Hakkı Sözleşmesi |
| 7- Taşınmaz Fotoğrafları      | 8- Lisans Belgeleri     |

## 1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2019 tarihinde, 2019/OZ/1578-7 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

## 1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

## 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

## 1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 23.12.2019 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.12.2019 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

## 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 02.12.2019 tarihinde Alarko Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 02.12.2019 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2019/OZ/1578-7 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

## **1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Konu taşınmaz için firmamızca 28.12.2017 tarihinde 2017-OZ-1221-7 numaralı, 30.06.2018 tarihinde 2018-OZ-1076-7 numaralı ve 28.12.2018 tarihinde 2018-OZ-1137-7 numaralı gayrimenkul değerleme raporları hazırlanmıştır. Söz konusu raporlarda değerleme konusu taşınmazlar için hesaplanan piyasa değerleri aşağıdaki şekildedir.

28.12.2017 Tarihinde Düzenlenen

2017-OZ-1221-7 Numaralı Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 8.895.000 TL  
Kdv Dahil Piyasa Değeri = 10.496.100 TL  
olarak hesap ve takdir edilmiştir.

30.06.2018 Tarihinde Düzenlenen

2018-OZ-1076-7 Numaralı Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 9.510.000 TL  
Kdv Dahil Piyasa Değeri = 11.221.800 TL  
olarak hesap ve takdir edilmiştir.

28.12.2018 Tarihinde Düzenlenen

2018-OZ-1137-7 Numaralı Revize Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 9.650.000 TL  
Kdv Dahil Piyasa Değeri = 11.387.000 TL  
olarak hesap ve takdir edilmiştir.

## 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 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 37.000m<sup>2</sup> 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 Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, 299 Ada, 29 parsel sayılı, "Kargir İş Hanı" nitelikli ana gayrimenkul içerisinde bulunan 1-2-3-4 nolu bağımsız bölüm nolu, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

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

## **2.4 Raporun Kapsamı**

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye ait olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, 299 Ada, 29 parsel sayılı, "Kargir İş Hanı" nitelikli ana gayrimenkul içerisinde bulunan 1-2-3-4 nolu bağımsız bölümlerin günümüz piyasa koşullarında 30.12.2019 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

# **BÖLÜM 3**

## **DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER**

### **3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

Taşınmaz İstanbul İli Beyoğlu ilçesi Evliya Çelebi Mahallesi, Şimal Sokak Alarko DİM İş Merkezi, No:16 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Atatürk (Unkapanı) Köprüsü çıkışından Refik Saydam caddesi üzerinden Taksim istikametine doğru ~700 metre devam edilir ve sağ tarafta Kuytu sokak girişi köşesinde konumlu konu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu bölge merkezi konumda olup, toplu taşıma araçları ile ulaşım mümkündür. Taşınmazların yer aldığı bölge, yaya ve taşıt trafiğinin fazla olduğu merkezi konumda, eğlence, ticaret ve otel yapılaşmasının oldukça yoğun olduğu bir yerleşim bölgesidir.



299 ADA / 29 PARSEL TAŞINMAZ 158,50m<sup>2</sup> / Koordinatları: 41.029785 – 28.972031



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

Değerleme konusu taşınmazlar 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, Hmax:21.50 m. yapılaşma koşullarında kalmakta iken, taşınmazın bulunduğu parseli içeren "21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 2015/1869 E.2017/804 K. ve 12/04/2017 tarihli kararı gereği iptal edildiği ve yeni plan çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetli olması nedeniyle imar planlarındaki mevcut süreçten olumsuz olarak etkilenmemektedir.

#### **Mimari Proje**

Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde ve Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde ana taşınmazın 31.08.1989 tarihli Mimari Uygulama Projesi incelenmiştir. Proje; 2 bodrum + zemin + asma kat + 7 normal katlı 1 dükkân ve 7 büro olarak onaylanmıştır. Taşınmazlar kat, konum, alan bazında proje ile uyumludur. Belediyede yapılan incelemede İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, Taşınmaza ait "Otel Fonksiyonlu Mimari Tadilat Projesinin" 06.05.2016 tarih ve 44417 sayılı kararla uygun bulunmuş olduğu öğrenilmiştir. Taşınmaz için 10.06.2016 tarih 7261 sayılı dilekçe ile Yapı ruhsatı müracaatı yapılmış ve taşınmaza halihazırda herhangi bir yıkım belgesi tanzim edilmemiştir.

#### **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazla Konu taşınmazların konumlu olduğu yapının tamamı için tanzim edilmiş olan 26.09.1991 tarih ve 91/2995 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi incelenmiştir. 19.01.1988 tarih ve 66 sayılı Yapı Ruhsatı bilgileri bu belge üzerinden tespit edilmiştir.

### 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu parselin 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.

|                           |                                                   |                                |                    |
|---------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| <b>İLİ</b>                | İSTANBUL                                          | <b>PAFTA</b>                   | 12                 |
| <b>İLÇESİ</b>             | BEYOĞLU                                           | <b>ADA</b>                     | 299                |
| <b>MAHALLESİ</b>          | EVLİYAÇELEBİ                                      | <b>PARSEL</b>                  | 29                 |
| <b>SOKAK/MEVKİİ</b>       | ŞİMAL KUYTU                                       | <b>TARİH / YEVMIYE</b>         | 21.10.1997 / 349   |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>          | 158,50 m <sup>2</sup>                             | <b>BLOK</b>                    | -                  |
| <b>ANA TAŞINMAZ VASFI</b> |                                                   | KARGİR İŞ HANI                 |                    |
| <b>CİLT</b>               | EK: TAPU KAYITLARI                                | <b>SAYFA</b>                   | EK: TAPU KAYITLARI |
| <b>KAT</b>                | EK: TAPU KAYITLARI                                | <b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>       | EK: TAPU KAYITLARI |
| <b>ARSA PAYI</b>          | EK: TAPU KAYITLARI                                | <b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b> | -                  |
| <b>MALİK</b>              | ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (1/1) |                                |                    |

#### EK: TAPU KAYITLARI

| Kat No | B.B. No | B.B Nitelik              | Arsa Payı | Cilt No | Sayfa No |
|--------|---------|--------------------------|-----------|---------|----------|
| Zemin  | 1       | Asma Katlı Depolu Dükkan | 140/1000  | 5       | 400      |
| 1      | 2       | Büro/ Ofis               | 120/1000  | 5       | 401      |
| 2      | 3       | Büro/ Ofis               | 120/1000  | 5       | 402      |
| 3      | 4       | Büro/ Ofis               | 120/1000  | 5       | 403      |

30.12.2019 tarihinde, saat 13:57 itibari ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki şerh/irtifak ve beyan kayıtları bulunmaktadır.

#### **Beyan:**

Yönetim Planı: Beyoğlu 6. Noterliğinin 16/05/1991 tarih sayı:26211 Sayılı (-0 tarih ve yevmiye)

*Yönetim planının onay tarihini göstermektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

**Beyan:**

Yapılan İnşaat 26 Parsele 0,11m<sup>2</sup> tecavüzlüdür. (12.12.1991 tarih, 6623 yevmiye numarası ile)

*Değerleme konusu parsel üzerindeki yapı iskânlı, cins tashihi yapılmış ve kat mülkiyeti bulunmaktadır. Söz konusu beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

**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. Kat Mülkiyeti kurulmuş bulunan 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 "İşyeri/Ofis/Büro" 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**

Taşınmazlar 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

**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.

**3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

"Enerji Kimlik Belgesi" uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, bu tarihten önce yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilmektedir. 1991 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunan söz konusu taşınmazlar mevcut bina olarak değerlendirildiğinden Enerji Kimlik Belgesi 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. TÜİK rakamlarına göre İstanbul'un nüfusu 2017 yılında 15 milyon 29 bin 231 kişi iken, 2018 yılında 38 bin 493 kişi artarak 15 milyon 67 bin 724 kişiye ulaşmıştır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un en kalabalık ilçeleri sırasıyla; 891 bin 120 kişi ile Esenyurt, 770 bin 317 kişi ile Küçükçekmece ve 734 bin 369 kişi ile Bağcılar'dır. İstanbul'un en düşük nüfuslu ilçeleri sırasıyla; 16 bin 119 kişi ile Adalar, 36 bin 516 kişi ile Şile ve 72 bin 966 kişi ile Çatalca'dır.

2017 ile 2018 yılı arasında nüfusu en fazla artan ilçe, 44 bin 628 kişi ile Esenyurt olurken; en az artan ilçe ise 93 kişi ile Şişli olmuştur.

2018 yılında Ataşehir, Bağcılar, Bahçelievler, Bayrampaşa, Bakırköy, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Esenler, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kâğıthane, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultangazi, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu ilçelerinin nüfusunda azalma olmuştur.

İstanbul'un nüfusu 2010 yılında 13 milyon 255 bin 685, 2011 yılında 13 milyon 624 bin 240, 2012 yılında 13 milyon 854 bin 740, 2015 yılında 14 milyon 657 bin 434, 2016 yılında 14 milyon 804 bin 116, 2017 yılında 15 milyon 29 bin 231, 2018 yılında ise 15 milyon 67 bin 724 olmuştur.



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:**

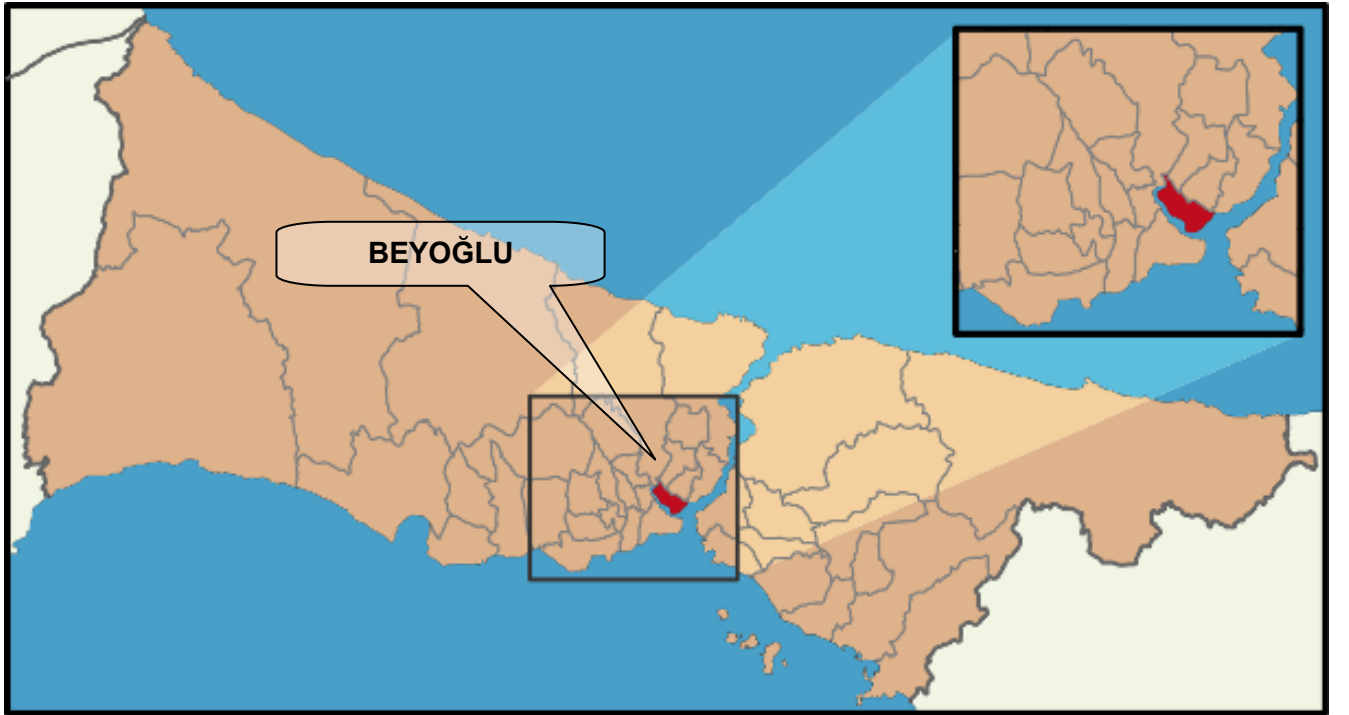
İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Beyoğlu ilçesini kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesi ve İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km<sup>2</sup>'dir. Nüfusu 2016 ADNKS sonuçlarına göre 238.762 kişidir.

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 on yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ancak ulaştığı gözlenmektedir. Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde dalgalanmalar görülmektedir. Global olarak ortaya çıkan kriz ardından pek çok ülkede siyasi iktidarın da değişiminde etkili olmuştur. Bu nedenle özellikle 2016'dan bu yana dünya ekonomisine daha çok yön veren gelişmiş ülkelerde de ekonomi politikalarında farklılaşmalar görünmeğe başlamıştır. Ülkeler söz konusu süreçte yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar da uygulamaya devam etmektedir.

2018 yılı itibarıyla özellikle gelişmiş ülke finansal piyasalarında ciddi dalgalanmalar yaşanmıştır. Bu oynaklık artışının temel nedeni ise olası ABD enflasyonun yükselme eğilimi ve buna bağlı olarak Fed'in faiz artırım sürecini hızlandıracağı beklentisidir. 2008 sonrası parasal genişleme aracını oldukça etkin kullanan Fed bu yolla tüketim ve yatırımları teşvik etmek istemiştir. Bununla birlikte para bolluğu ve maliyetinin ucuzlaması borsalarda yükselişe tahvil faizlerinde de düşüşe yol açmıştır. Küresel risk göstergeleri de bu sayede çok düşük düzeylerde seyir etmiş ancak 2018 yılı başı itibarıyla ilgili sürecin sürdürülebilir olmayacağına kanaat getiren finansal karar alıcılar gelişmiş borsalarda önemli dalgalanmalara yol açmışlardır. Yılın ikinci yarısında ise ABD'nin ağırlıklı olarak tetiklediği ticaret savaşları küresel ekonomideki belirsizlikleri artırıcı bir etki yaratmıştır.

#### **Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler**

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, bir 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. Son bir yıllık süreçte ise daha yapısal tedbirler

alınarak özellikle sürdürülebilir büyüme ve enflasyona karşı alınan önlemler dikkat çekmiştir.

2018 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 7,3 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte maliyet, faiz ve döviz kuru, dalgalanmaları neticesinde hafif bir gerileme yaşayarak yıllık baz da %5,2 ile piyasa beklentisine uyumlu oranda büyüdü. Küresel olarak dünya ekonomisi giderek meşgul eden ticaret savaşları ile korumacılık eğilimlerinin dünya büyümesi üzerindeki baskı yaratacağı ve bununda Türkiye'yi etkileyebileceği gözden kaçmamalıdır.

Büyüme ile ilgili süreç sadece iç ekonomik gelişmelere bağlı olmamaktadır. Dünya ekonomisi ve risk değişkenlerine göre de olumlu veya olumsuz etkilenmeler olabilmektedir. Fed ve diğer önemli merkez bankalarının bilanço küçültüp para maliyetlerini artırma zamanları, emtia fiyatları, jeopolitik gelişmeler, dış ilişkiler gibi pek çok sistematik risk unsuru büyümeye etki edebilmektedir.

Küresel olarak bakıldığında da Türk ekonomisinde yaşanan büyüme oraları oldukça dikkat çekmektedir. Ülkemiz ekonomik olarak en önemli başarılarından birisini de 'büyüme' konusunda sağlamıştır. Üyesi olduğu Ekonomik İş Birliği Teşkilatı (OECD) üyeleri arasında 2007 ile 2017 yıllarını kapsayan on yıllık süreçte yüzde değişim olarak en fazla GSYH'yi artıran ülke konumundadır.

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türk ekonomisi de benzer risk grubundaki ekonomiler gibi, dünya ekonomisinde gelişen eğilimlerden etkilenmektedir. Dünyadaki krizin farklı evrelerinde küresel ekonomilerde meydana gelen dalgalanma ve değişimlere karşı para, iktisat ve maliye politikaları ile proaktif müdahalelerin yapılması gerekmiştir.

### **Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz**

TÜİK verilerine göre (Şubat-2018);

- Türkiye nüfusu 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olmuştur.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı.
- Erkek nüfusu 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 oldu.
- İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşti.

- Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

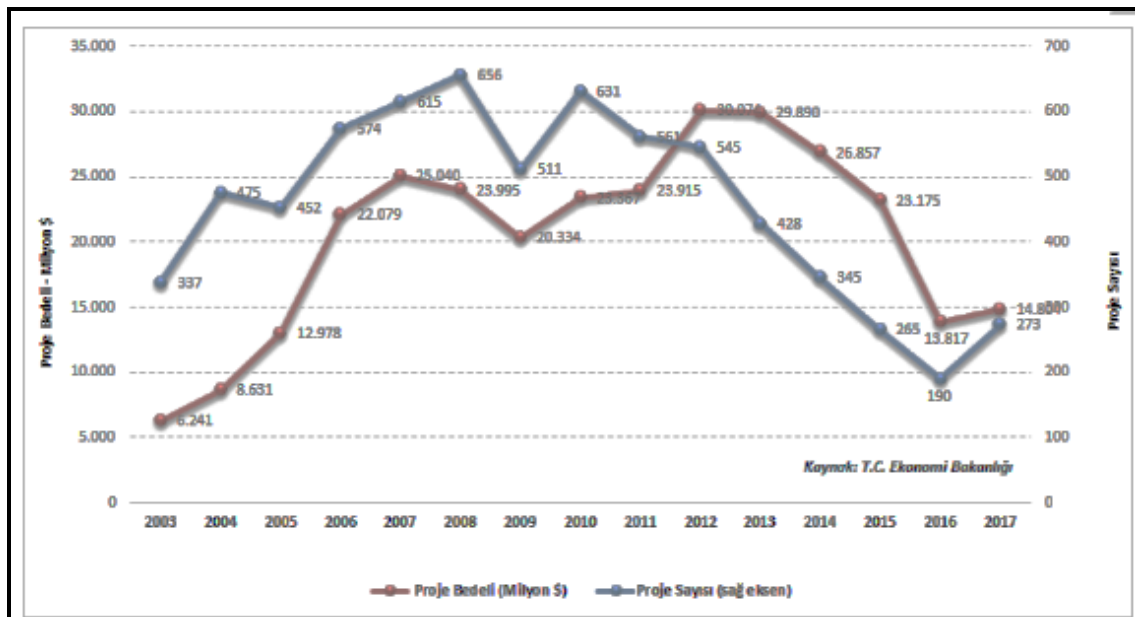
Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

### Türk İnşaat Sektörüne Bakış

Türk inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik gelişmelerden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur. İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de hızlandırmıştır.

İnşaat sektörü ve bu sektöre bağlı sanayi dalları ile büyüme için itici güç olmuştur. Sanayi ve hizmetler sektörleri de inşaat sektöründeki gelişmeye bağlı olarak kendilerini yenilemiştir.

İnşaat sektörü sadece yurt içinde değil yurtdışında da yaptığı projeler ile kendinden söz ettirerek önemli bir marka olma konumuna ulaşmıştır. Türk inşaat ve müteahhitlik işletmeleri rekabete açık, daha güçlü finansman kaynaklarına sahip bir yapı sergilemekle kalmayıp özellikle yurt dışında yaptığı çalışmalarla ülkemize döviz kazandırıcı bir sanayi halini almıştır. Bu bağlamda inşaat sektörünün analizi açısından faaliyetleri yurtdışı ve yurtiçi olarak analiz etmekte fayda bulunmaktadır.



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 32 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.

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.

TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı (cari fiyatlarla) ortalama olarak %15,1 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %17,2 düzeyinde gerçekleşmiştir.

2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte toparlanan sektör üççeyrekte ortalama %18,9 oranında büyüme hızı kaydetmiştir. Sektör 2015 yılında GSYH'nin %8,2'lik kısmını oluştururken 2016 yılın da bu oran %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise ortalama olarak oran %8,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.

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.

2015 yılında ise döviz ve faize bağlı unsurlar maliyetleri etkilese de artan işçilik maliyetleri de azımsanamayacak düzeyde olmuştur. 2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3.Çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

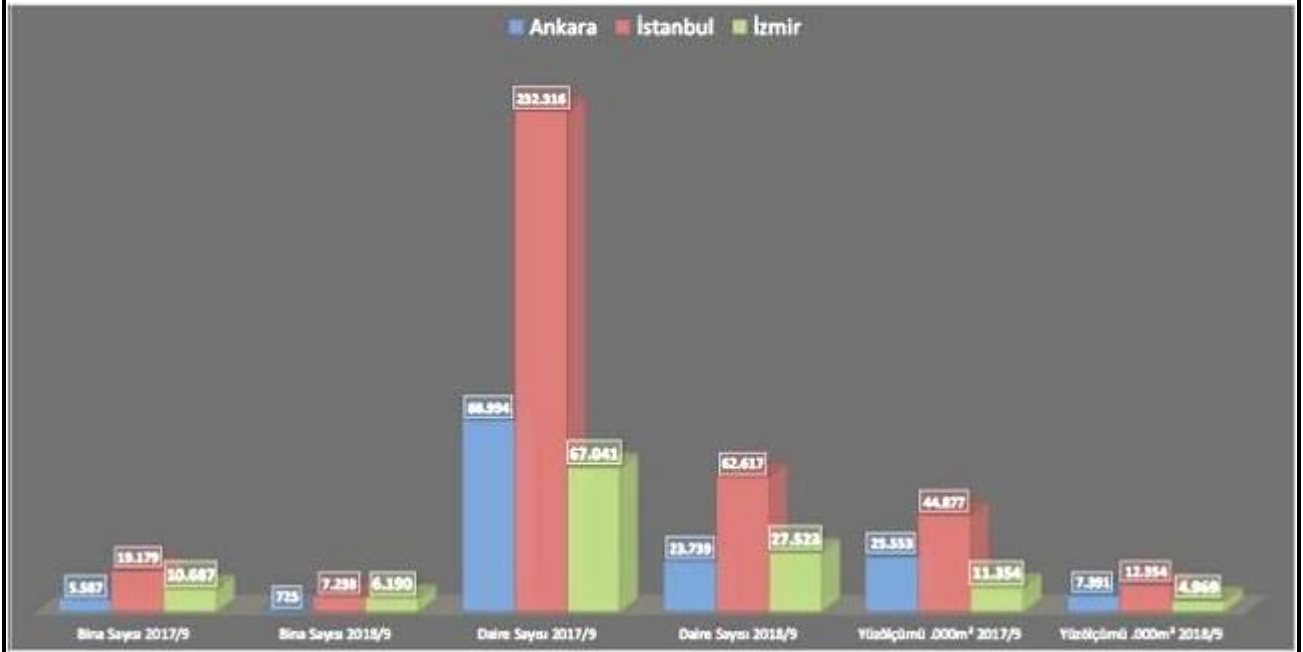
Son çeyrekte malzeme endeksinde yaşanan maliyet artışı fiyatlara yansımış bu da inşaat sektörün maliyetlerini artırmıştır. Ancak düşen kredi faizi oranları ve sektöre yönelik alınan önlemler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır. 2017 yılında ise, malzeme fiyatlarında yaşanan artış oranı işçilik giderini geçmiş görünmektedir. Özellikle inşaat demiri ve dövize endeksli inşaat girdilerinde yaşanan maliyet artışı, yüklenicilerin talebi ile birleşince malzeme fiyatlarında artışlar yaşanmıştır.

### Yapı Kullanım İzin Belgeleri (2017-2018)

| Göstergeler                 | Yıl             |                 |                | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) |      |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------------------------------------------------|------|
|                             | 2018            | 2017 (1)        | 2016 (1)       | 2018                                                    | 2017 |
| Bina sayısı                 | 85 832          | 82 763          | 76 874         | 3,7                                                     | 7,7  |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 115 499 086     | 113 710 220     | 101 941 641    | 1,6                                                     | 11,5 |
| Değer (TL)                  | 154 846 311 172 | 120 242 554 590 | 90 681 036 656 | 28,8                                                    | 32,6 |
| Daire sayısı                | 593 945         | 572 286         | 509 713        | 3,8                                                     | 12,3 |

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.

### İstanbul-Ankara-İzmir Yapı Ruhsatları (Ocak-Eylül 2017/2018)



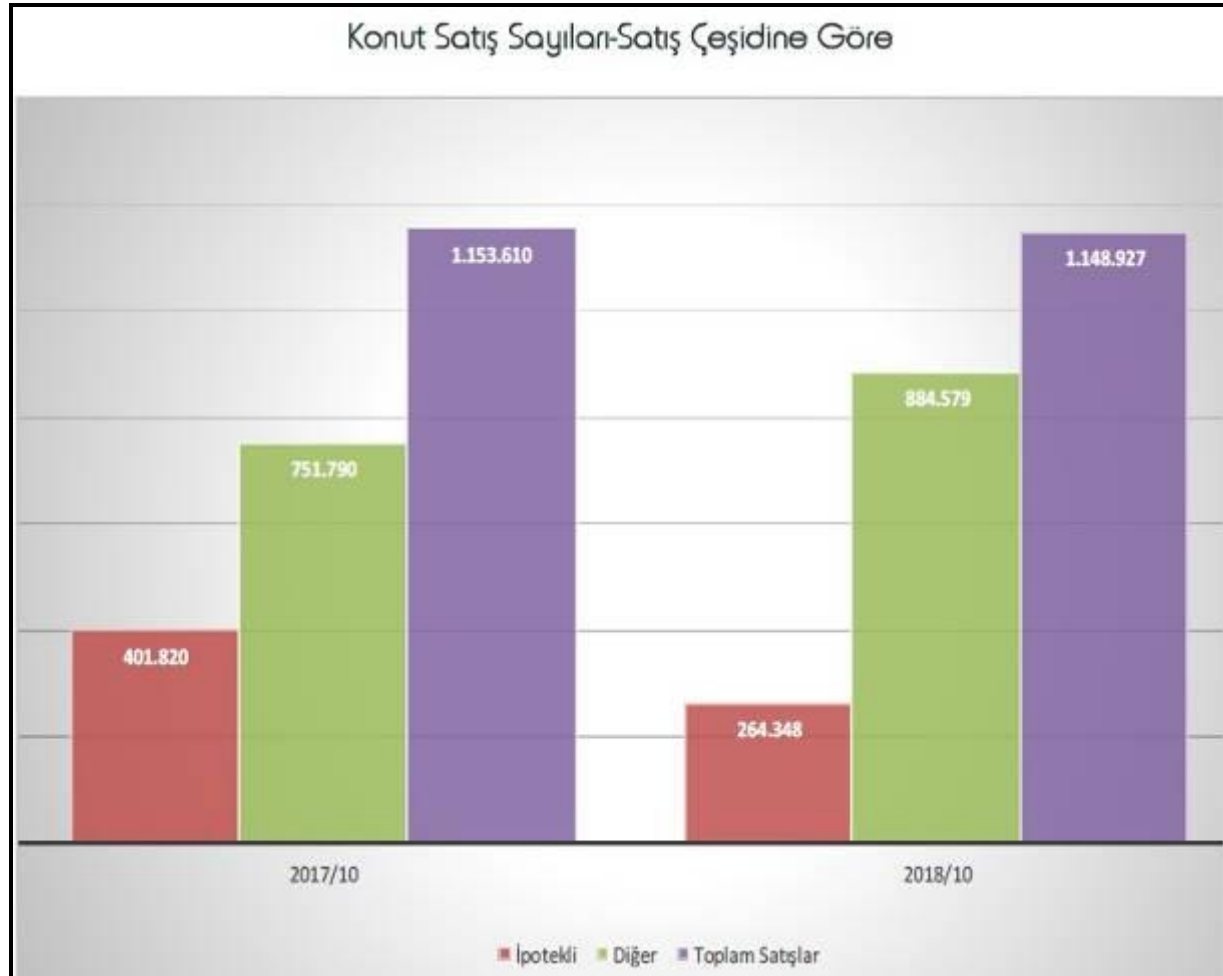
Satış bazında ilk üç ile baktığımızda da İstanbul'un liderliğini açık farkla koruduğunu söyleyebiliriz. İstanbul sadece toplam satış rakamlarında lider olmayıp, ipotekli ve diğer satış türlerinde de ilk sırada yer almaktadır. Ardından Ankara, İzmir, Antalya ve Bursa gelmektedir.

| Üç Büyük İle Konut Satışları (Türlerine göre Ekim 2017 ve 2018) |         |        |         |           |         |        |         |
|-----------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|-----------|---------|--------|---------|
| 2017 Yılı                                                       | Toplam  | İpotek | Diğer   | 2018 Yılı | Toplam  | İpotek | Diğer   |
| Ankara                                                          | 123.493 | 48.985 | 74.508  | Ankara    | 111.232 | 30.586 | 80.646  |
| İstanbul                                                        | 195.512 | 73.476 | 122.036 | İstanbul  | 191.456 | 46.758 | 144.698 |
| İzmir                                                           | 68.519  | 26.464 | 42.055  | İzmir     | 63.939  | 17.124 | 46.815  |

Kaynak: TÜİK

Türkiye Konut piyasası belli bir trendi gösteren yapıya oturmuştur. Çeyrek bazlı yaşanan dalgalanmalar sonraki dönemlerde artı veya eksi yönlü olarak dengelenme eğilimindedir.

Satış türleri ekonomik konjonktür ve beklentiye paralel olarak birbirleriyle geçişkenliği göstermekte olup özellikle 2018 yılında bu tip geçişkenlik 'ipotekli' satıştan 'diğer' satış türüne doğru olmuştur.



## Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Konut ile ilgili iş yapan gerçek ve tüzel kişilerin öncelikli olarak dikkat ettiği noktaların başında gelen 'fiyat' kavramıdır. Pazarın büyümesi ve buna paralel artan ilgi daha özellikle verilerin takip edilmesini zorunlu kılmaktadır. Kaldı ki pek çok gelişmiş ülkede daha uzun serilere sahip istatistikler tutulmaktadır. Bunun yanında bazı ülkelerde üniversite ve özel kurumların hazırladığı fiyat, boşluk/doluluk oranları, kira değişkenleri ile ilgili istatistiklerde tutulmaktadır.

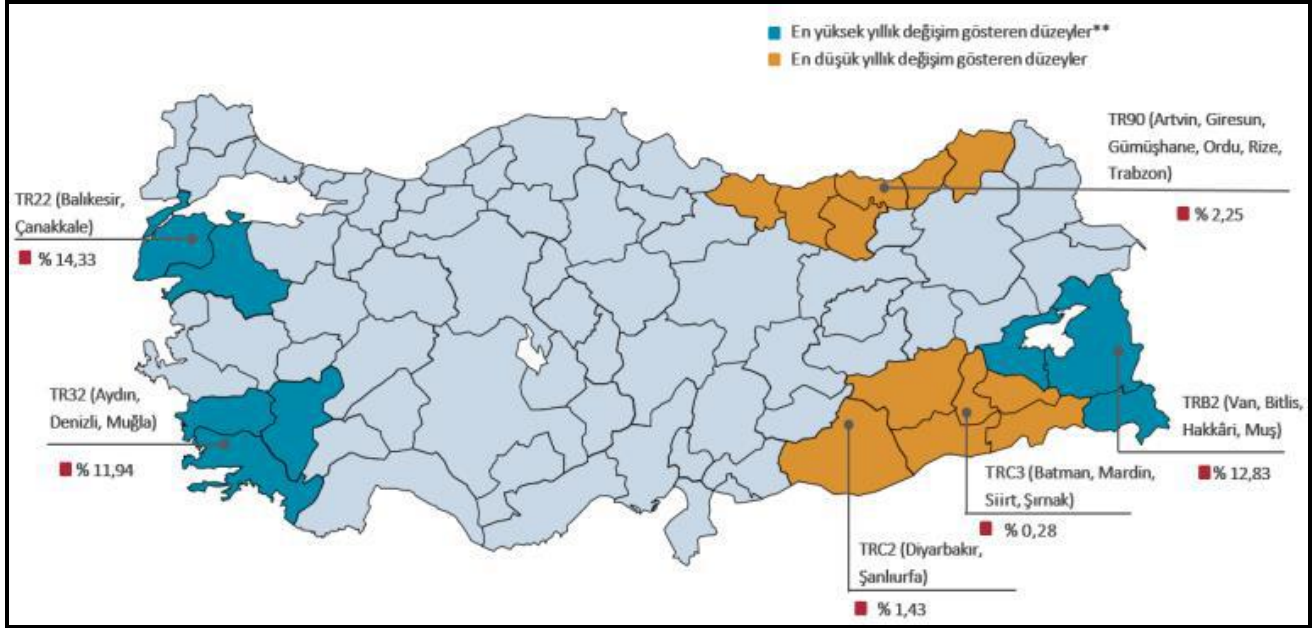
2018 yılı Ekim ayı itibarıyla için fiyat ve fiyatı etkileyen önemli dinamiklere kısaca baktığımızda aşağıdaki hususlar öne çıkmaktadır.

- Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artış göstermiştir. Artışın itici gücü öncelikle Emlak Konut GYO, GYODER ve TOKİ'nin yaptığı kampanyalar ile vergi ve harç indirimleri olmuştur.
- 2018 yılı ikinci yarısından hızlanan faiz artışları ve bunun konut kredilerine yansması sonucu ipotekli satışlarda sert bir gerileme yaşanırken diğer satış türleri(yüklenicilerin açtığı krediler, çek, senet ve barter) yolu ile yapılan satışlarda ciddi yükselişler görülmüştür. İpotekli satışlardaki gerileme diğer satış türleri ile hemen hemen karşılanmış durumdadır.
- Yapı ruhsatlarında 2017 yılı Ekim ayına göre sert düşüşler görülmüştür. Bunun temel nedenleri olarak artan maliyetlerin etkisi ve sektörün arzı dengeleme amacı yatmaktadır.
- Diğer yandan, yabancılara konut satışları, vatandaşlık ve KDV muafiyeti gibi yasal düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki yıla göre ciddi bir artış göstermiştir.
- Bununla birlikte, Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre reel olarak yüzde 13,93 oranında azalış göstermiştir. Bu gelişmede, nominal olarak artan konut fiyatlarının enflasyon ile aynı paralelde artamaması yatmaktadır.
- Türkiye genelinde, KFE Ekim 2018'de bir önceki yılın aynı dönemine göre nominal olarak yüzde 10,48 oranında artarken enflasyondan arındırıldığında reel getiri sağlayamamıştır.
- Üç büyük şehir içinde en az fiyat artışı (nominal olarak) İstanbul da yüzde 4,9 oranında gerçekleşirken, Ankara da oran yüzde 10,34 İzmir de ise yüzde 12,36 gerçeklemiştir.

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla TCMB tarafından hesaplanan HKFE (2010=100), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,36 oranında azalan HKFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal

olarak yüzde 7,17 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 13,93 oranında azalmıştır.

Konut fiyat analizi açısından diğer önemli bir noktada metrekare fiyatlarındaki eğilim ve değişimdir. Eylül 2018 itibarıyla Türkiye de ortalama konut fiyatı metrekaresi 2284,94 TL olmuştur. Üç büyük şehre baktığımızda İstanbul, 4045,54 TL olurken bu kentimizi 2890,95 ile İzmir ve 1870,55 TL ile Ankara izlemiştir.



|  | Hedonik Konut Fiyat Endeksi | Konut Fiyat Endeksi* | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )* | Yeni Konutlar Fiyat Endeksi* | Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi* |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
|  | 225,56<br>(%7,17)           | 271,90<br>(%10,48)   | 2284,94 ₺                         | 256,13<br>(%9,03)            | 274,98<br>(%14,01)                   |
|  | 271,46<br>(%3,12)           | 313,08<br>(%4,91)    | 4045,54 ₺                         | 309,64<br>(%2,63)            | 311,25<br>(%8,60)                    |
|  | 196,41<br>(%4,04)           | 215,35<br>(%10,34)   | 1870,55 ₺                         | 240,49<br>(%12,76)           | 206,31<br>(%9,38)                    |
|  | 262,35<br>(%11,33)          | 294,31<br>(%12,36)   | 2890,95 ₺                         | 298,69<br>(%13,82)           | 295,36<br>(%15,77)                   |

Birim metrekare fiyatlarına baktığımızda ise son beş senedir artan bir trendin olduğunu söylemek mümkündür. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ,hedonik konut fiyat endeksi (HKFE) ile yeni ve yeni olmayan konut endekslerindeki son bir yıllık seyir yukarıdaki tabloda verilmiştir.

Buna göre Eylül 2018 itibarıyla yıllık olarak; KFE %10,48 artarken, HKFE ise %7,17 oranında yükseliş sağlamışlardır. Yeni Konut Fiyat Endeksinde ise; %9,03 artarken Yeni Olmayan Konut Fiyat Endeksi ise %14,01 oranında yükselmiştir. Konut fiyat endekslerinde yaşanan artışlar son bir yılda ivme kaybetmiştir. Endeks değerleri enflasyonun altında artmakta olup reel olarak düşüş göstermişlerdir.

#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler**

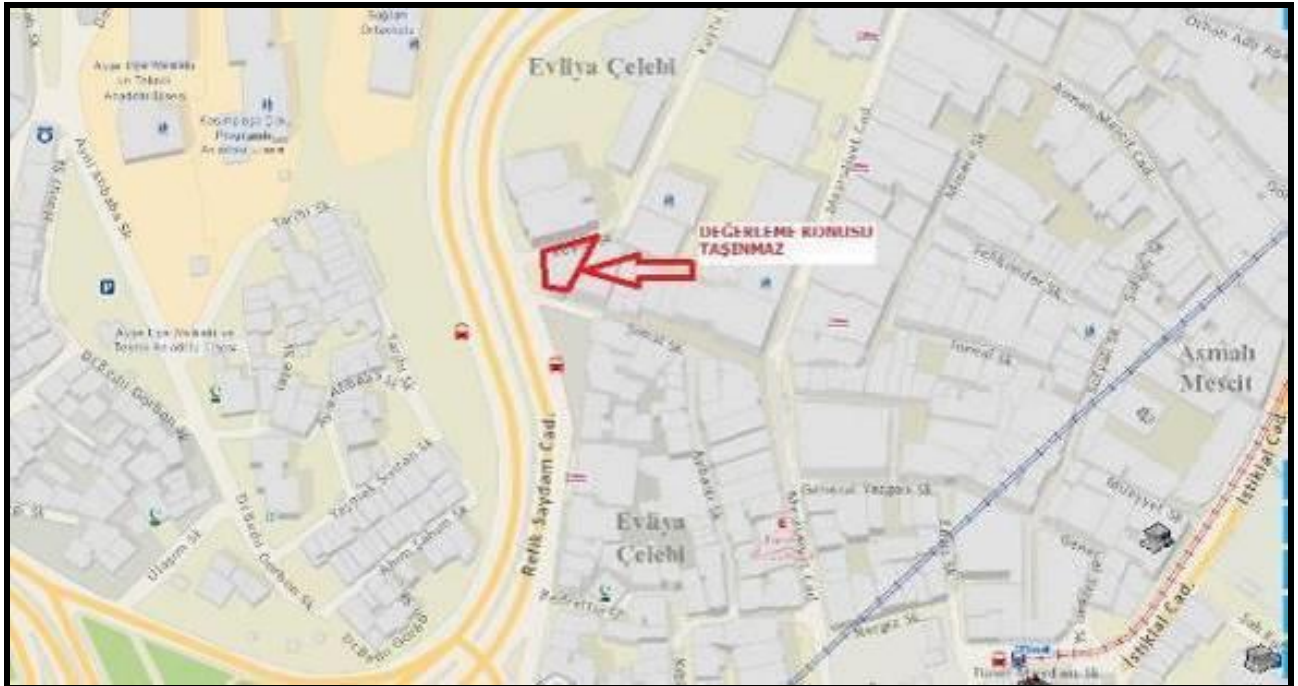
Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

#### **4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri**

**Taşınmazların Onaylı Mimari Projesine göre kullanımı ve alanları:**

##### **Ana Gayrimenkul**

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, Necatibey Şimal Sokak "Alarko DİM İş Merkezi" No:16 posta adresinde bulunan 2 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 7 normal kat olmak üzere toplam 11 katlı binadır. Değerleme konusu taşınmaz 3-B yapı türünde betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir.



Binaya Refik Saydam Caddesinin Şimal Sokak bağlantısı tarafından giriş yapılmaktadır. Binanın bağımsız bölümleri hafif malzeme ile bölümlenerek odalara ayrılmış, bölümlerin pencere doğramaları, giriş kapıları ve iç kapıları kısmen sökülmüş durumdadır. Ayrıca binanın arka tarafında bulunan binada yapılan tadilat çalışmaları nedeniyle 2 kat merdiven basamaklarının duvarı beton kalıp takozlarının sıkıştırması nedeniyle duvar içe doğru ayrılmış durumda ve çökme tehlikesi altındadır. Yine yan binada yapılan tadilat çalışmasında beton dökme işleminden dolayı 1. kat Yangın dolabı içinden çimento sızarak merdiven üzerine akmıştır.

### **Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde;**

**1 nolu Bağımsız Bölüm:** Bu kat zemin katında 140/1000 arsa paylı 1 bağımsız bölüm nolu dükkândır. Taşınmaz, bodrum, zemin ve asma kattan oluşmaktadır. Bodrum katta, yaklaşık brüt 130,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Zeminler pvc kaplı, duvarlar boyalıdır. Zemin kat, yaklaşık brüt 95,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Zeminler karo seramik, duvarları saten boyalıdır bu katta wc bulunmaktadır. Asma kat yaklaşık brüt 75,00 m<sup>2</sup> alanlıdır. Zeminleri pvc zemin kaplı, duvarlar saten boyalı, tavan alçı sıvalıdır. Taşınmaz yaklaşık toplam 300 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmazda katlar arası merdiven basamakları mermer, merdiven korkulukları alüminyum. Dükkân girişi zemin kattan Şimal sokak üzerinden yapılmaktadır..

**2 nolu Bağımsız Bölüm:** Bu kat 1. normal katta yer alan 120/1000 arsa paylı 2 bağımsız bölüm numaralıdır. Taşınmaz, yaklaşık brüt 150,00 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz hafif malzeme ile odalara ayrılmış olup, kapılar sökülmüş, pencere doğramaları ve camları kısmen sökülmüş durumdadır. Zeminler beton, duvarlar plastik boya, tavan alçı sıvalıdır. Girişe göre sağ tarafta depo, arşiv, bay ve bayan wc/lavabo bölümleri ile Yangın merdiveni çıkışı bulunmaktadır. Taşınmaz deniz manzaralıdır.

**3 nolu Bağımsız Bölüm:** Bu kat 2. normal katta yer alan 120/1000 arsa paylı 3 bağımsız bölüm numaralıdır. Taşınmaz, yaklaşık brüt 150,00 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz hafif malzeme ile odalara ayrılmış olup, kapılar sökülmüş, pencere doğramaları ve camları kısmen sökülmüş durumdadır. Zeminler beton, duvarlar plastik boya, tavan alçı sıva şeklindedir. Girişe göre sağ tarafta depo, arşiv, bay ve bayan wc/lavabo bölümleri ile Yangın merdiveni çıkışı bulunmaktadır. Taşınmaz deniz manzaralıdır.

**4 nolu Bağımsız Bölüm:** Bu kat 3. normal katta yer alan 120/1000 arsa paylı 4 bağımsız bölüm numaralıdır. Taşınmaz, yaklaşık brüt 150,00 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz hafif malzeme ile odalara ayrılmış olup, kapılar sökülmüş, pencere doğramaları ve camları kısmen sökülmüş durumdadır. Zeminler beton, duvarlar plastik boya, tavan alçı sıva şeklindedir. Girişe göre sağ tarafta, depo, arşiv, bay ve bayan wc/lavabo bölümleri ile Yangın merdiveni çıkışı bulunmaktadır. Taşınmaz deniz manzaralı olup ön cephede yaklaşık 4 m<sup>2</sup> alanlı balkon hacmi bulunmaktadır.

#### 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mevcut durumları ve amacına uygun kullanılabilirlik durumları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

#### 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,
- Cins tashiinin yapılmış olması,

##### Olumsuz Faktörler

- Otopark imkanlarının yetersiz olması.
- Taşınmazın arka tarafında bulunan binada yapılan tadilat çalışması sırasında bina içinde 1 ve 2 kat merdiven duvarında yıkıntı ve hasar oluşması.
- Binanın Kapsamlı tadilat ihtiyacının bulunması ve maliyetinin yüksekliği

#### 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yapılar Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi'ne uygun inşa edilmiş olup, yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

#### 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut yapılar değerlendirme tarihi itibari ile yapı kullanım izin belgesine uygun şekilde, Dükkan - Büro olarak kullanılmaktadır.

## 4.9 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.

### 4.9.1 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,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- 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.

### 4.9.2 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.

### 4.9.3 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.

## 4.10 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.

#### **4.10.1 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.

#### **4.10.2 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.

#### **4.10.3 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 takdiridir 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 hesaplanmaktadır.

#### **4.10.4 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.

#### **4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma 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.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerleme 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

#### **4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

Değerleme çalışmasında pazarda değerleme 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.

#### **4.13 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.

#### **4.14 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; değerleme konusu 4 adet bağımsız bölümün aylık birim kira bedelinin 1 nolu bağımsız bölümde yer alan dükkan için 120,-TL/m<sup>2</sup> normal katlarda yer alan 2 nolu bağımsız bölüm için 60 TL/m<sup>2</sup>, 3 nolu bağımsız bölüm için 58 TL/m<sup>2</sup>, 4 nolu bağımsız bölüm için 55,-TL/m<sup>2</sup> aylık toplam kira bedelinin ise 41.850,00 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bölgede bulunan dükkan ve işyerleri için kapitalizasyon oranı %5 olarak öngörülmüş ve değer hesaplanmıştır.

1 nolu bağımsız bölümün değer hesaplamasında, bodrum ve asma katları zemin kata indirgenmiş alanından birim değer ulaşılmıştır (Bodrum kat alanı 1/4, asma kat alanı ise 1/4 olarak alınmış ve zemin kat dükkan yaklaşık 150 m<sup>2</sup> olarak hesaplamalara katılmıştır).

| B.B. No | B.B Nitelik              | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Kira (TL/m <sup>2</sup> /ay ) | Aylık Kira (TL/Ay) | Yıllık Kira (TL/Yıl) | Kapitalizasyon Oranı % | Değeri TL  |
|---------|--------------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|------------|
| 1       | Asma Katlı Depolu Dükkan | 150                    | 120                                 | 18.000             | 216.000              | 5%                     | 4.320.000  |
| 2       | Büro/ Ofis               | 150                    | 60                                  | 9.000              | 108.000              | 5%                     | 2.160.000  |
| 3       | Büro/ Ofis               | 150                    | 58                                  | 8.700              | 104.400              | 5%                     | 2.088.000  |
| 4       | Büro/ Ofis               | 150                    | 55                                  | 8.250              | 99.000               | 5%                     | 1.980.000  |
| Toplam  |                          |                        |                                     | 43.950             | 527.400              |                        | 10.548.000 |

Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemine Göre KDV Hariç Satış Değeri:

**10.548.000,00,-TL.** olarak hesaplanmıştır.

#### 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

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

#### 4.16 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.

#### Satılık Dükkan Emsalleri

##### **1- Kuledibi Gayrimenkul (Tel: 0 212 251 92 28)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Asmalı Mescit mahallesinde zemin kat konumlu, 14,00 m<sup>2</sup> alana sahip işyerinin 465.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve yalnızca zemin katta konumlu olması nedeniyle şerefiyesi yüksek olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                            |                   |                             |
|--------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 14 m <sup>2</sup> | 33.214,29-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 14 m <sup>2</sup> | 29.892,86-TL/m <sup>2</sup> |

## **2- Kule Emlak (Tel: 0 532 726 37 32)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Şahkulu mahallesinde zemin katta konumlu, 120,00 m<sup>2</sup> alana sahip işyerinin 6.900.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle avantajlı olup, negatif yönde %45 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                            |                    |                             |
|--------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 120 m <sup>2</sup> | 57.500,00-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 120 m <sup>2</sup> | 31.625,00-TL/m <sup>2</sup> |

## **3- Peramax Gayrimenkul (Tel: 0 532 734 09 54)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Tomtom mahallesinde zemin katta konumlu, 25,00 m<sup>2</sup> alana sahip işyerinin 580.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %25 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                            |                   |                             |
|--------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 25 m <sup>2</sup> | 23.200,00-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 25 m <sup>2</sup> | 29.000,00-TL/m <sup>2</sup> |

## **Kiralık Dükkan Emsalleri**

### **4- Remax Forever (Tel: 0 212 252 84 34)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Evliya Çelebi Mahallesinde zemin kat konumlu 120,00 m<sup>2</sup> alana sahip işyerinin 16.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                           |                    |                              |
|-------------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                  | 120 m <sup>2</sup> | 133,33-TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b> | 120 m <sup>2</sup> | 120,00-TL/m <sup>2</sup> /ay |

### **5- Smart Invest Gayrimenkul (Tel: 0 212 252 77 90)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesinde zemin kat konumlu 200,00 m<sup>2</sup> alana sahip işyerinin 25.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle avantajlı olup, negatif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                           |                    |                              |
|-------------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                  | 200 m <sup>2</sup> | 125,00-TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b> | 200 m <sup>2</sup> | 118,75-TL/m <sup>2</sup> /ay |

## **Satılık Büro/Ofis Emsalleri**

### **6- Caliente Real Estate Emlak (Tel: 0 212 243 19 99)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Emekyemez Mahallesi'nde 4 katlı yapıda 1. kat konumlu, 125,00 m<sup>2</sup> alana sahip ofis/büro alanının 1.900.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                            |                    |                             |
|--------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 125 m <sup>2</sup> | 15.200,00-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 125 m <sup>2</sup> | 13.680,00-TL/m <sup>2</sup> |

### **7- İmaj Gayrimenkul (Tel: 0 533 925 80 29)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Şahkulu Mahallesi'nde 7 katlı yapıda 1. kat konumlu, 70,00 m<sup>2</sup> alana sahip ofis/büro alanının 1.250.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla avantajlı olup, negatif yönde %25 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                            |                   |                             |
|--------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 70 m <sup>2</sup> | 17.857,14-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 70 m <sup>2</sup> | 13.392,86-TL/m <sup>2</sup> |

### **8—Asitane Emlak Ofisi (Tel: 0 535 309 32 26)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Evliya Çelebi Mahallesi'nde 40,00 m<sup>2</sup> alana sahip, 5. katta yer alan, yüksek tavanlı, 1 oda 1 salon şeklinde tertip edilmiş ofis/büro alanının 575.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

|                           |                   |                          |
|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 40 m <sup>2</sup> | 14.375-TL/m <sup>2</sup> |
|---------------------------|-------------------|--------------------------|

## **Kiralık Büro/Ofis Emsalleri**

### **9- Realty One Property (Tel: 0 212 982 54 11)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1. kat konumlu 100,00 m<sup>2</sup> alana sahip büronun 55.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

|                          |                    |                             |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b> | 100 m <sup>2</sup> | 55,00-TL/m <sup>2</sup> /ay |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|

### **10- ICG Gayrimenkul (Tel: 0 212 244 13 14)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1. kat konumlu 55,00 m<sup>2</sup> alana sahip büronun 3.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satışa ve kiraya sunulan emsal nitelikte bulunan dükkan, büro, ofis emsallerinin satış ve kiralama bedelleri üzerinden inceleme yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş müstakil bina emsalleri elde edilmiştir.

1 nolu bağımsız bölümün değer hesaplamasında, bodrum ve asma katları zemin kata indirgenmiş alanından birim değer ulaşılmıştır (Bodrum kat alanı 1/4, asma kat alanı ise 1/4 olarak alınmış ve zemin kat dükkan yaklaşık 150 m<sup>2</sup> olarak hesaplamalara katılmıştır).

| Kat No | B.B. No | B.B Nitelik              | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Piyasa Değeri     |
|--------|---------|--------------------------|------------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| Zemin  | 1       | Asma Katlı Depolu Dükkan | 150,00                 | 30.000                                  | 4.500.000         |
| 1      | 2       | Büro/ Ofis               | 150,00                 | 16.000                                  | 2.400.000         |
| 2      | 3       | Büro/ Ofis               | 150,00                 | 15.000                                  | 2.250.000         |
| 3      | 4       | Büro/ Ofis               | 150,00                 | 14.000                                  | 2.100.000         |
| Toplam |         |                          |                        |                                         | <b>11.250.000</b> |

Taşınmazın KDV Hariç Satış Değeri: **11.250.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

#### 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan emsallerin kira bedelleri incelenmiş; değerleme konusu 4 adet bağımsız bölümün aylık birim kira bedelinin 1 nolu bağımsız bölümde yer alan dükkan için 120,-TL/m<sup>2</sup> normal katlarda yer alan 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler için 53,-TL/m<sup>2</sup> aylık toplam kira bedelinin ise 41.850,00 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

| B.B. No | B.B Nitelik              | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Kira (TL/m <sup>2</sup> /ay) | Aylık Kira (TL/Ay) | Yıllık Kira (TL/Yıl) |
|---------|--------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1       | Asma Katlı Depolu Dükkan | 150                    | 120                                | 18.000             | 216.000              |
| 2       | Büro/ Ofis               | 150                    | 60                                 | 9.000              | 108.000              |
| 3       | Büro/ Ofis               | 150                    | 58                                 | 8.700              | 104.400              |
| 4       | Büro/ Ofis               | 150                    | 55                                 | 8.250              | 99.000               |
| Toplam  |                          |                        |                                    | <b>43.950</b>      | <b>527.400</b>       |

#### 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, Değerleme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

#### **4.20 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.

#### **4.21 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 "Ofis, Büro ve Dükkan " olduğu düşünülmektedir.

#### **4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

#### **4.23 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 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.

| B.B NO | Emsal Karşılaştırma Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (TL-KDV Hariç) | Gelir İndirgeme Yöntemi Satış Değeri (TL-KDV Hariç) | Uyumlaştırma sonucu Satış Değeri (TL-KDV Hariç) | Uyumlaştırma sonucu Satış Değeri (TL-KDV Dahil) |
|--------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1      | 4.500.000                                                               | 4.320.000                                           | 4.410.000                                       | 5.203.800                                       |
| 2      | 2.400.000                                                               | 2.160.000                                           | 2.280.000                                       | 2.690.400                                       |
| 3      | 2.250.000                                                               | 2.088.000                                           | 2.170.000                                       | 2.560.600                                       |
| 4      | 2.100.000                                                               | 1.980.000                                           | 2.040.000                                       | 2.407.200                                       |
|        | <b>11.250.000</b>                                                       | <b>10.548.000</b>                                   | <b>10.900.000</b>                               | <b>12.862.000</b>                               |

|                                                         |                       |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b> | <b>11.250.000,-TL</b> |
| <b>GELİR İNDİRGEMESİ YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>   | <b>10.548.000,-TL</b> |
| <b>UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>        | <b>10.900.000,-TL</b> |
| <b>AYLIK KİRA DEĞERİ</b>                                | <b>43.950,-TL</b>     |

## **5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Yapılan değerleme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup, projesi ile uyumludur. Kat mülkiyetine geçmiş yasal sürecini tamamlamıştır.

## **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**

Konu gayrimenkuller kat mülkiyetli olup, proje ile uyumlu olmaları, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Bina İçinde Dükkan ve Büro" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

#### 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

#### 6.2 Nihai Değer Takdiri

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, 299 Ada, 29 parsel sayılı, "Kargir İş Hanı" nitelikli ana gayrimenkul içerisinde bulunan 1-2-3-4 nolu bağımsız bölümlerin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerleme sonucunda emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgemesi yaklaşımı ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda 30.12.2019 tarihli mevcut durum değerlerinin;

#### **KDV Hariç Piyasa Değerinin;**

**10.900.000,-TL** (Onmilyondokuzyüzbin Türk Lirası)

#### **KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**12.862.000,-TL** (Onikimilyonsekiyüzaltmışikibin Türk Lirası)

#### **KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;**

**43.950,-TL** (Kırkçibindokuzyüzelli Türk Lirası)

#### **KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;**

**51.861,-TL** (Ellibirbinsekiyüzaltmışbir Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize sunarız.

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

**Eyüp SAMAN**

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400699

**Aydil ÇEVEN**

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401407

REHBER GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Vatan Cad. Emlak Bankası Konutları No:74  
A-3 Blok K:1 D:6 FATİH-İSTANBUL  
Tel: 0212 635 11 61-62 Fax: 0212 635 11 83  
FATİH V.D. 734 063 92 83