

# REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

 **ALARKO**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**299 ADA 29 PARSEL**

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

**DEĞERLEME RAPORU**

**2018/OZ/1137-7**

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

## **DEĞERLEME RAPORU**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>     | ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>         | 26.11.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ</b> | Evliya Çelebi Mahallesi, Şimal Sokak Alarko DİM İş Merkezi, No:16 posta adresinde yer almaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 28.12.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>RAPOR NO</b>                   | 2018/OZ/1137-7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <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 28.12.2018 tarihli piyasa değerlerinin tespiti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TAPU İNCELEMESİ</b>            | 06.12.2018 tarihinde, saat 11:33 itibari ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine 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 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. 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>DEĞERİ</b>                                     | <b>KDV Hariç Piyasa Değeri;</b><br><b>9.650.000 TL</b> (Dokuzmilyonaltıyüzellibin Türk Lirası)<br><br><b>KDV Dahil Piyasa Değeri;</b><br><b>11.387.000 TL</b> (Onbirmilyonüçyüzseksenyedibin Türk Lirası)<br><br><b>KDV Hariç Kira Değeri;</b><br><b>38.400 TL</b> (Otuzsekizbindört yüz Türk Lirası)<br><br><b>KDV Dahil Kira Değeri;</b><br><b>45.312 TL</b> (Kırkbeşbinüçyüzoniki Türk Lirası)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>RAPORU<br/>HAZIRLAYAN<br/>DEĞERLEME UZMANI</b> | Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>RAPORU<br/>HAZIRLAYAN<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 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

#### BÖLÜM 2

##### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

#### BÖLÜM 3

##### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

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

EKLER: 1- Fotoğraflar 2- Mimari Proje Resimleri  
3- Yapı Kullanma İzin Belgesi 4- Yapı Ruhsatı  
5- Lisans Belgeleri

## **1.2 Rapor Tarih ve Numarası**

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 26.11.2018 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.12.2018 tarihinde, 2018/OZ/1137-7 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

## **1.3 Rapor Türü**

Bu rapor, 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 28.12.2018 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

## **1.4 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.

## **1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı**

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

## **1.6 Değerleme Tarihi**

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 26.11.2018 tarihinde çalışmalara başlamış, 28.12.2018 tarihinde rapor tamamlanmıştır.

## **1.7 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası**

Bu değerleme raporu 26.11.2018 tarihinde Alarko Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 26.11.2018 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## **1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2018/OZ/1137-7 numaralı rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır

## **BÖLÜM 2**

### **ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI**

#### **2.1 Şirket Unvanı ve Adresi**

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

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

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

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

## 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı "AGMYO" 1996 yılının Temmuz ayında, 1978 yılında kurulmuş bir Alarko şirketinin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi ile kurulmuştur. AGMYO'nun gerçekleştirdiği ilk işlem şirkete aynı sermaye olarak konulan, kaba inşaatı bitmiş 37.000m<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 Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

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 TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

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

## 2.4. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

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

### 2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

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

#### **2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri**

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

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

#### **2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

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

### **2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

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

#### **2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

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

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

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

## 2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

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

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

## 2.5.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

## 2.5.4 Geliştirme Yaklaşımı

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

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır.

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

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

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

Taşınmaz İstanbul İli Beyoğlu ilçesi 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 taşınmaz ile ilgili Takbis belgesi, tapu fotokopisi, imar durum belgesi ve taşınmazların mevcut konumlarına ait fotoğrafları, ekte sunulmuştur.

### **3.3. İmar Bilgileri**

#### **İmar Durumu**

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde "21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre taşınmazın bulunduğu parselin "Turizm + Hizmet + Ticaret" Alanı'nda, 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 taşınmazın imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

|                           |                                                   |                                |                    |
|---------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| <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      |

06.12.2018 tarihinde, saat 11:33 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 İlgili 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 Yapımı 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.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

#### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

##### İstanbul İli;

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

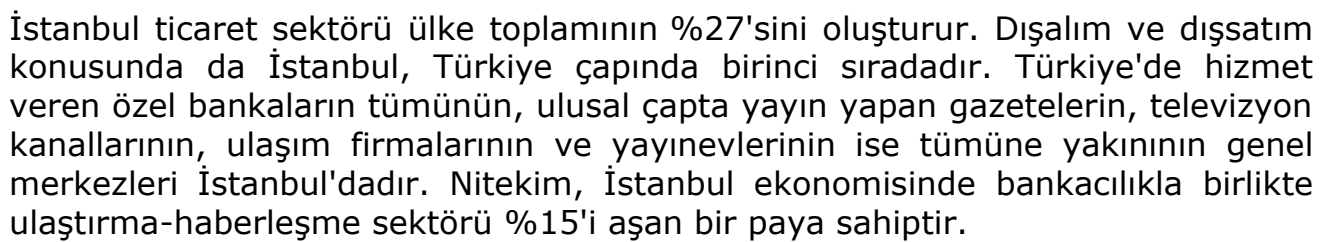
İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

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

Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.804.116 kişidir.

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

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'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.

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.



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. Bu bağlamda küresel krizin farklı evrelerini yaşayan ülkeler kendi ekonomik programlarını oldukça değiştirdikleri gözlemlenmektedir.

Ülkeler söz konusu süreçte yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar da uygulamaya devam etmektedir. Küresel ekonomik büyüme ve ticaret hacmi 2017 yılında toparlanma sürecine girmiş ve gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelere eşanlı bir büyüme performansı gözlenmiştir.

Tüketici ve reel kesim güven endekslerindeki iyimser görünümün yanı sıra, elverişli küresel finansman koşullarının da katkısıyla, küresel iktisadi faaliyetler olumlu seyir izlemektedir.

Global kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için başlıca yol gösterici olmuştur. Söz konusu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçlarından en çok gelişmekte olan ülkeler ile varlıkları etkilenmiştir. 2018 başı itibarıyla; küresel ekonomi ve finansal koşullardaki mevcut olumlu görünüme rağmen, önümüzdeki döneme ilişkin aşağı yönlü riskler bulunmaktadır.

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

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

Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir.

2017 yılı büyüme açısından son derece başarılı bir yıl olmuştur. 2017 yılı ilk çeyrek büyüme %5,3 olurken ikinci çeyrek %5,4, üçüncü çeyrek ise rekor denebilecek bir değerle %11,1 olarak gerçekleşmiştir. İlk dokuz aylık sürede Türkiye'nin büyüme hızı %7,4 olmuştur.

Türk ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince büyümemesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüebilme' olmuştur.

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

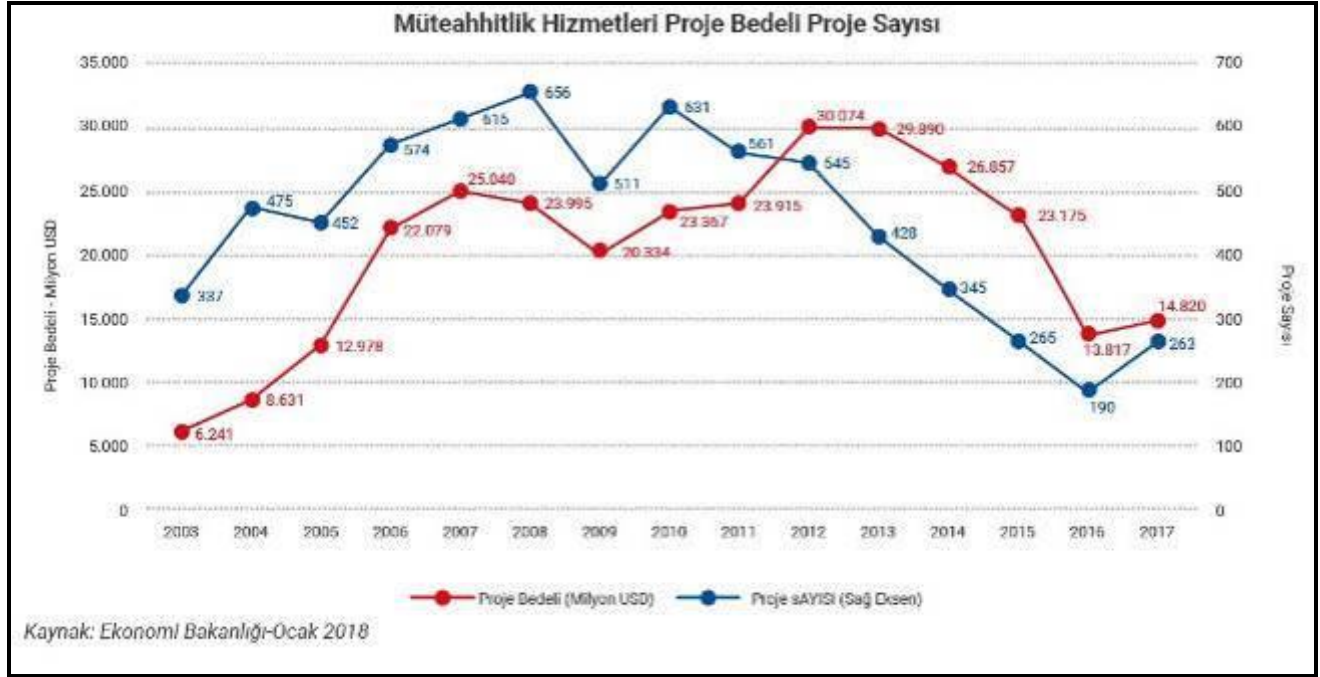
Küresel olarak bakıldığında da Türk ekonomisinde yaşanan büyüme oranları oldukça dikkat çekmektedir. Ülkemiz ekonomik olarak en önemli başarılarından birisini de 'büyüme' konusunda sağlamıştır. Üyesi olduğu Ekonomik İş Birliği Teşkilatı (OECD) üyeleri arasında 2007 ile 2017 yıllarını kapsayan on yıllık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

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

- Türkiye'de nüfus 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olup, bunun yarısına yakını 31,7 yaşın altındadır.
- 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 oluşturmuştur.
- Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşmiştir. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne olmuştur. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı olmuştur.
- Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 olmuştur.

## Türk İnşaat Sektörüne Bakış

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



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

## Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç iç dinamikler nedeniyle görülen konut ve alt yapı yatırımlarına olan talep olmuştur. Özellikle son yirmi yıllık süreçte bu konularda önemli kazanımlar elde edilirken sektörde kendisini geliştirmiştir. İnşaat sektörünün en önemli birleşeni olan konut alt sektöründe ise kamunun yol göstericiliği 1980'lerde daha da önem kazanarak sağlıklı ve doğru yapılaşma için çalışmalara başlanılmıştır. Bunun İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur.

TOKİ'nin işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

## **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**

Sermaye piyasalarının 1980'lerde gelişmeye başlamasının diğer bir etkisi de inşaat sektörünün kurumsallaşması ve buna bağlı fonların yönetimi aşamasında da olmaya başlamıştır. İlgili mevzuatların zaman içinde hazırlanmasını takiben reel sektör olan inşaat kesimi ile finansal piyasalar arasında köprüler kurulmaktadır. Bu bağlamda Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları (GMYO) önemli kurumlardır.

Bugün itibariyle 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.

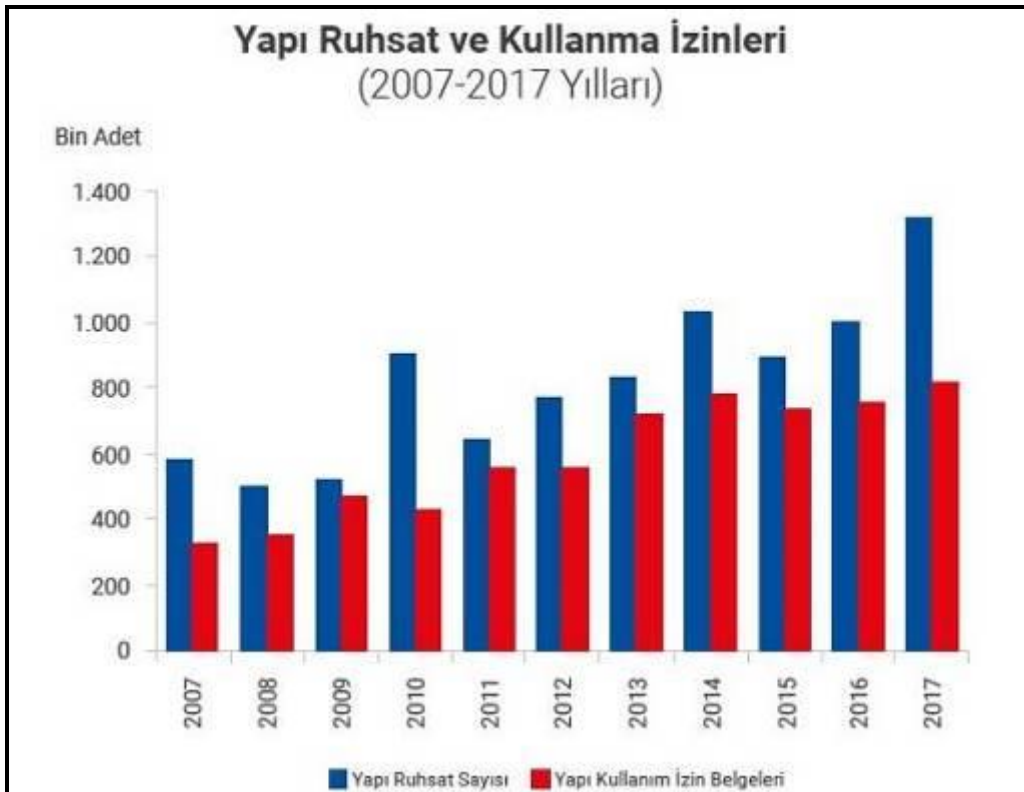
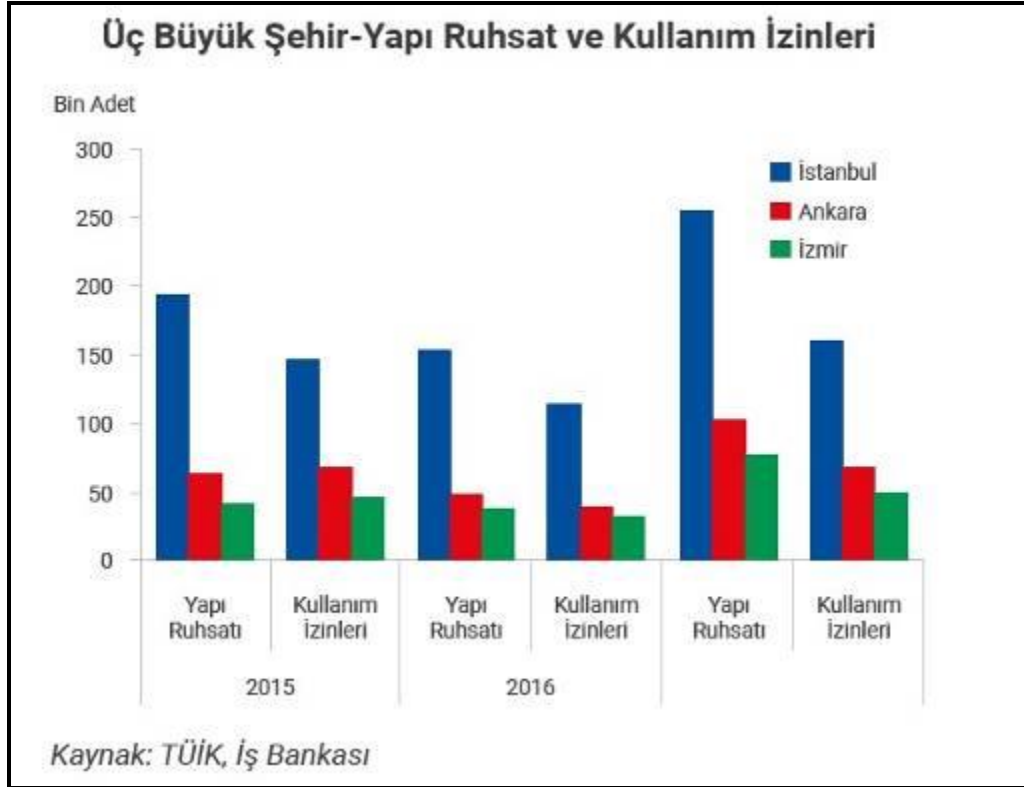
## **Konut Sektörü Arz-Talep Yapısı Fiyat/Satış Değerlemesi**

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'nın %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.

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

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.

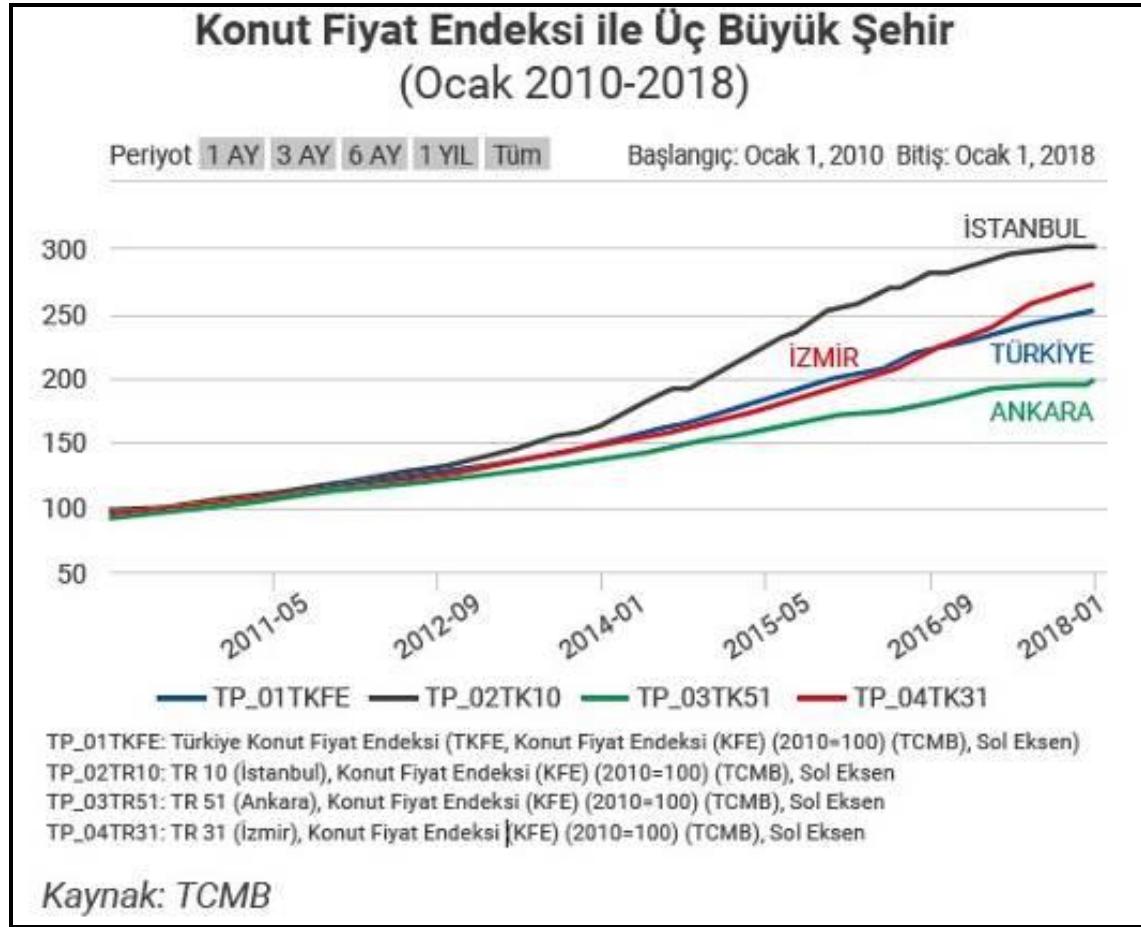
Türkiye'nin üç büyük (İstanbul, Ankara, İzmir) ili gayrimenkul konusunda en yoğun faaliyetin yaşandığı yerlerdir. Bu üç il içindeki amiral gemisi ise İstanbul'dur. Dolayısıyla söz konusu bölgelerdeki eğilim tüm Türkiye'nin gayrimenkul sektörünü analiz etmek için önemlidir.

2017 yılı verilerine baktığımızda ise İstanbul da satılan konut sayısı 238.383 adet olmuştur. 2016 yılında ise söz konusu rakam 232.428 adet olarak gerçekleşmiştir. Ankara da 2017 yılında satılan konut sayısı 150.561 olurken, İzmir de ise 84.184 adet olmuştur.

## **Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları**

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

Türkiye Konut Fiyatları Endeksi(TKFE) ile üç büyük(İstanbul, Ankara, İzmir) şehrin konut fiyat endekslerini karşılaştırdığımızda son sekiz yıllık süreçte hızlı bir yükseliş eğilimi gösteren İstanbul da son bir yıllık dönem de artış hızı yavaşlaması görülmüştür.

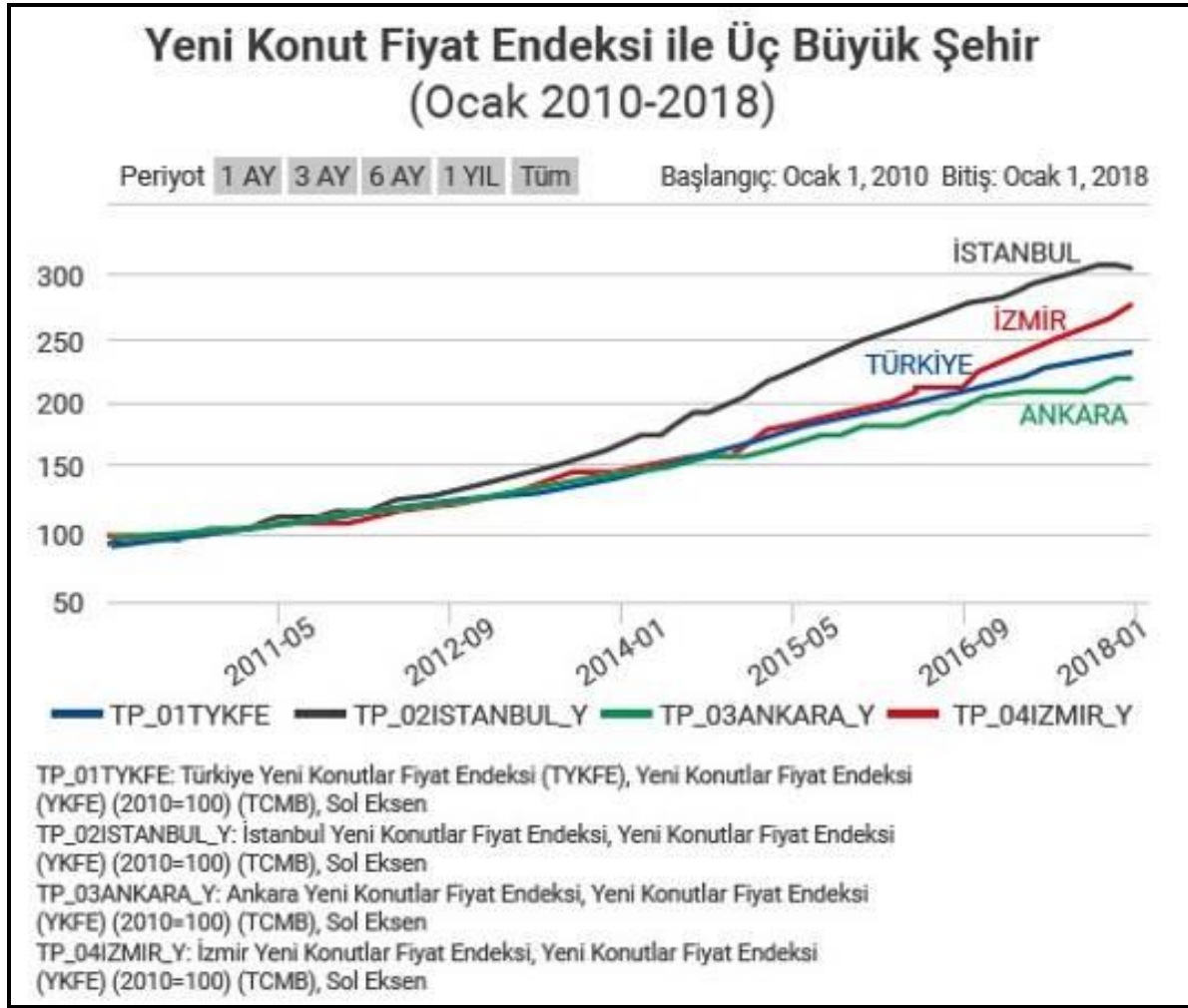


Üç büyük şehir içinde son bir yıldır en hızlı artış gösteren İzmir olmuştur. Ankara ise ılımlı bir artış içinde görünmekte olup üç büyük şehir içinde fiyat artışı en az olanı konumundadır.

Yeni Konut Fiyat Endeksinin son bir yıllık değişiminde ise aşağıdaki noktalar dikkat çekmektedir. 2017 yılı itibarı ile yeni konut fiyat endeksleri oldukça tedrici bir artış göstermektedir. İstanbul da artış hızı oldukça düşerken İzmir artış hızının en yüksek olduğu büyük şehir konumundadır. Ankara, 2016 yılında yaşadığı gerilemeyi toparlamış olup son bir yıldır ılımlı bir yükseliş trendi içinde görülmektedir.

Yeni Konut Fiyat Endeksinin son bir yıllık değişiminde Bir önceki aya göre en hızlı artışı Şubat 2017’de yaptığını görmekteyiz. En düşük artış dönemleri ise Ağustos 2016 ve Nisan 2017’de meydana gelmiştir. 2017 yılı itibarı ile yeni konut fiyat endeksleri oldukça tedrici bir artış göstermektedir.

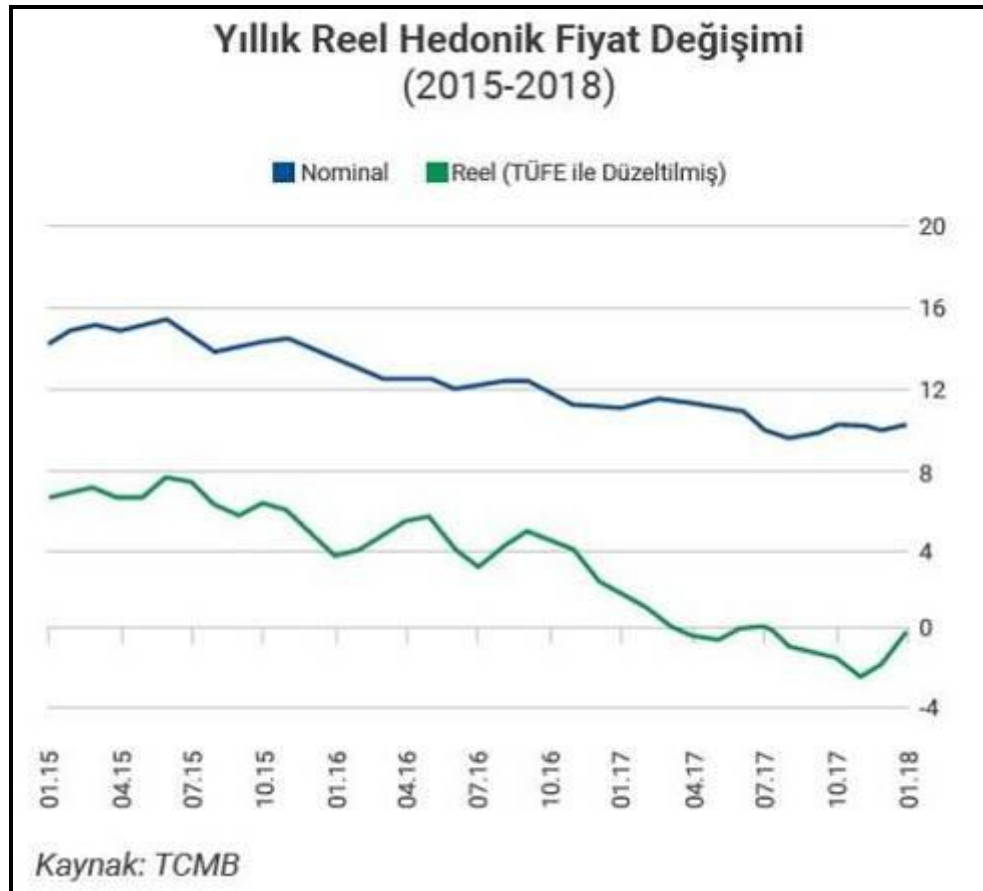
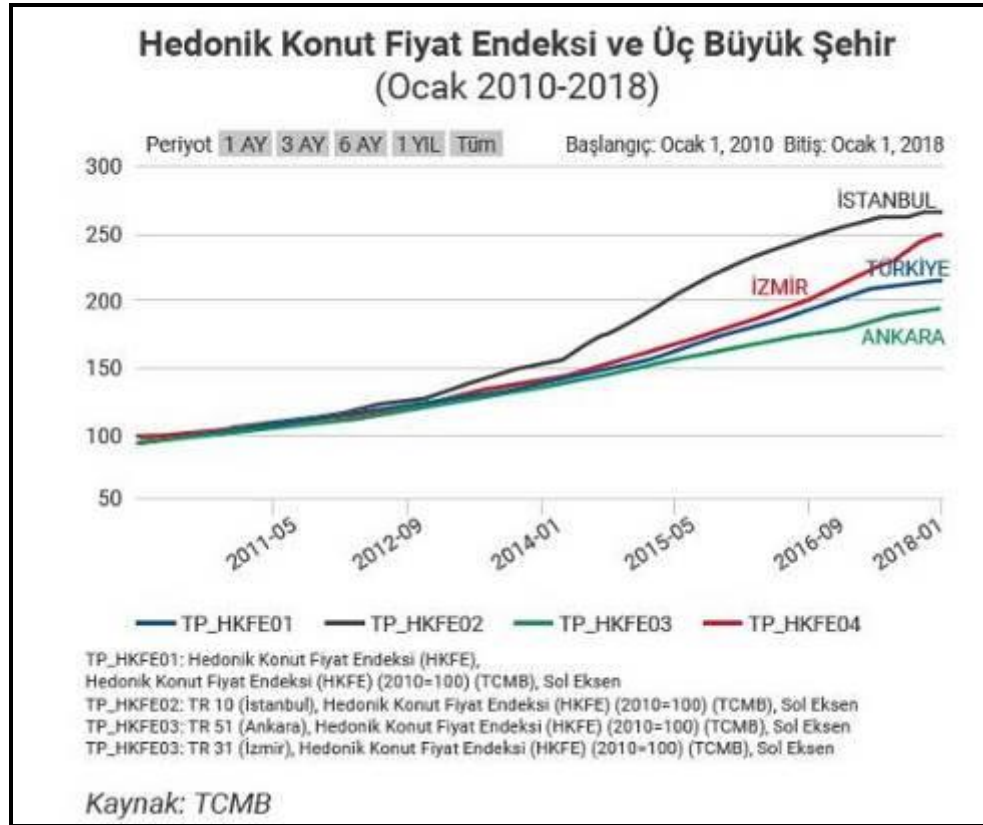
Türkiye Yeni Konut Endeksi (TYKFE) ile üç büyük şehir konut fiyat endeksini analiz ettiğimiz de ise İstanbul’un yukarıda ifade ettiğimiz (TKFE) endekse benzer bir hareketi burada da tekrarladığını görmekteyiz TYKFE de dikkat çeken diğer bir nokta da Ankara TYKFE endeksinin 2014 yılı 2. Çeyreğinden bu yana fiyat artışının Türkiye ortalamasının altında kalmasıdır.



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

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

Hedonik fiyatlar bazında Ocak 2018 döneminin detayı ise; Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE 2010=100), 2018 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde 0,60 oranında artarak 216,12 seviyesinde gerçekleşmiştir.



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

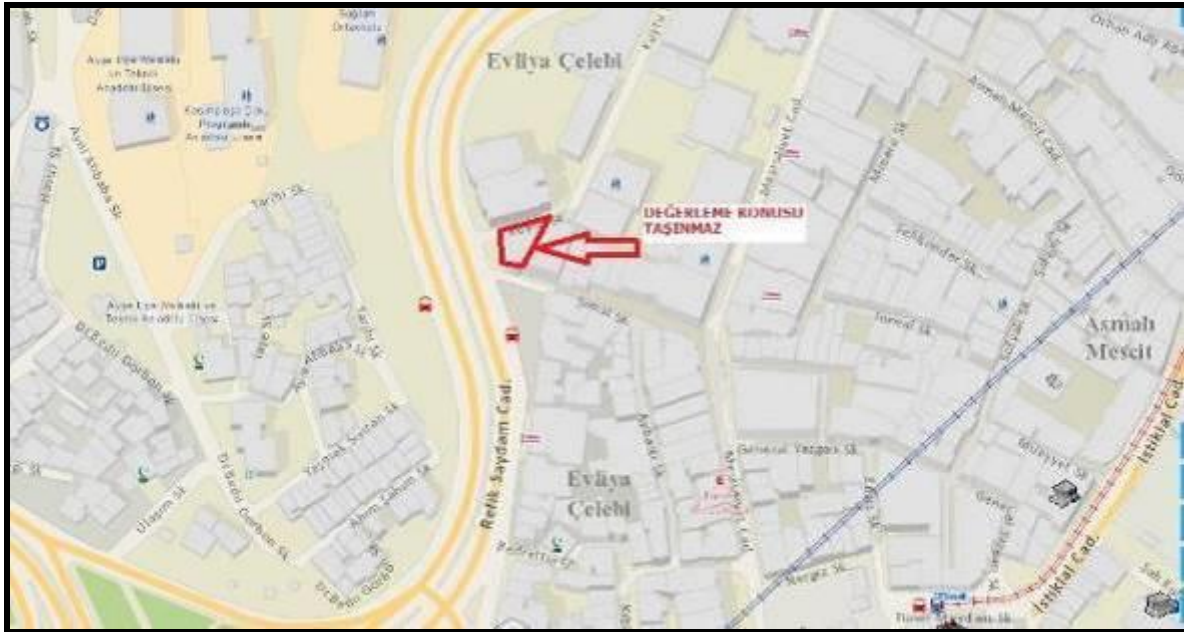
Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

### 4.4 Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

**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 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 değerlendirme çalışması yapılmıştır.

#### **4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler**

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

#### **Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler**

##### **Olumlu Faktörler**

- Ana ulaşım akslarına ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Turizm, Hizmet ve Ticaret alanında bulunması,
- Mülkiyet sahibinin tek olması,
- 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 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri**

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

## **Gelir İndirgemesi Yaklaşımı**

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

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

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

## **Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı**

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış (satılık) benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, imar durumu, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü, ticaret potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

## **Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

#### **Geliştirme Yöntemi Yaklaşımı:**

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

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

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

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

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

Değerleme çalışmasında pazarda değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özellikler taşıyan Satılık/Kiralık olan emsallere ilişkin bilgiler temin edildiği için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır.

#### **4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

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

#### **4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan emsallerin kira bedelleri incelenmiş; değerleme konusu 4 adet bağımsız bölümün aylık birim kira bedelinin 1 nolu bağımsız bölümde yer alan dükkan için 110,-TL/m<sup>2</sup> normal katlarda yer alan 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler için 47,-TL/m<sup>2</sup> aylık toplam kira bedelinin ise 36.000,00 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                    | 112                                | 16.800             | 201.600              | 5%                     | 4.032.000        |
| 2             | Büro/ Ofis               | 150                    | 48                                 | 7.200              | 86.400               | 5%                     | 1.728.000        |
| 3             | Büro/ Ofis               | 150                    | 48                                 | 7.200              | 86.400               | 5%                     | 1.728.000        |
| 4             | Büro/ Ofis               | 150                    | 48                                 | 7.200              | 86.400               | 5%                     | 1.728.000        |
| <b>Toplam</b> |                          |                        |                                    | <b>38.400</b>      | <b>460.800</b>       |                        | <b>9.216.000</b> |

Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemine Göre KDV Hariç Satış Değeri:

**9.216.000,00,-TL.** olarak hesaplanmıştır.

#### 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

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

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

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

## **Satılık Dükkan Emsalleri**

### **1- KW Beyoğlu (Tel: 0 212 251 88 83)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Müeyyetzade mahallesinde zemin kat ve asma katta konumlu, 120,00 m<sup>2</sup> alana sahip işyerinin 3.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                            |                    |                             |
|--------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 120 m <sup>2</sup> | 29.166,67-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 120 m <sup>2</sup> | 26.250,00-TL/m <sup>2</sup> |

### **2- Sahibinden (Tel: 0 532 373 78 73)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Şahkulu mahallesinde zemin ve asma kat konumlu, 75,00 m<sup>2</sup> alana sahip işyerinin 1.975.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                            |                   |                             |
|--------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 75 m <sup>2</sup> | 26.333,33-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 75 m <sup>2</sup> | 27.650,00-TL/m <sup>2</sup> |

### **3- 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> |

## **Kiralık Dükkan Emsalleri**

### **1- Smart İntest 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 %10 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> | 112,50-TL/m <sup>2</sup> /ay |

## **2- Sky Gayrimenkul (Tel: 0 212 238 65 82)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kemankes Karamustafa Paşa Mahallesi'nde zemin kat konumlu 450,00 m<sup>2</sup> alana sahip işyerinin 70.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla avantajlı olup, negatif yönde %35 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                           |                    |                              |
|-------------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                  | 450 m <sup>2</sup> | 155,55-TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b> | 450 m <sup>2</sup> | 101,11-TL/m <sup>2</sup> /ay |

## **3- Yuvako ICG (Tel: 0 538 439 64 46)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Arap Cami Mahallesi'nde zemin kat konumlu 410,00 m<sup>2</sup> alana sahip işyerinin 50.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla avantajlı olup, negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                           |                    |                              |
|-------------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                  | 410 m <sup>2</sup> | 121,95-TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b> | 410 m <sup>2</sup> | 97,56-TL/m <sup>2</sup> /ay  |

## **Satılık Büro/Ofis Emsalleri**

### **1- Locality Real Estate Emlak (Tel: 0 212 466 32 45)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bedrettin Mahallesi'nde 5 katlı yapıda 1. kat konumlu, 90,00 m<sup>2</sup> alana sahip ofis/büro alanının 1.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla avantajlı olup, negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                            |                   |                             |
|--------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 90 m <sup>2</sup> | 16.666,67-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 90 m <sup>2</sup> | 13.333,33-TL/m <sup>2</sup> |

### **2- 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> |

### **3—Realty One (Tel: 0 532 563 83 45)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bereketzade Mahallesinde 125,00 m<sup>2</sup> alana sahip, 1. katta yer alan, yüksek tavanlı, 4 oda 1 salon şeklinde tertip edilmiş ofis/büro alanının 1.700.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

|                           |                    |                          |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 125 m <sup>2</sup> | 13.600-TL/m <sup>2</sup> |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|

### **Kiralık Büro/Ofis Emsalleri**

#### **1- Yuvako İCG (Tel: 0 212 244 13 14)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1. kat konumlu 150,00 m<sup>2</sup> alana sahip büronun 6.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %25 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

|                                           |                    |                             |
|-------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                  | 150 m <sup>2</sup> | 40,00-TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b> | 150 m <sup>2</sup> | 50,00-TL/m <sup>2</sup> /ay |

#### **2- Plaza Cubes (Tel: 0 212 366 58 00)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 2. kat konumlu 200,00 m<sup>2</sup> alana sahip büronun 13.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle avantajlı olup, negatif yönde %20 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

|                                           |                    |                             |
|-------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                  | 200 m <sup>2</sup> | 65,00-TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b> | 200 m <sup>2</sup> | 52,00-TL/m <sup>2</sup> /ay |

#### **3- Neta Emlak Hizmetleri (Tel: 0 532 241 06 97)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 2. kat konumlu 150,00 m<sup>2</sup> alana sahip büronun 6.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

|                                           |                    |                             |
|-------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                  | 150 m <sup>2</sup> | 40,00-TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b> | 150 m <sup>2</sup> | 48,00-TL/m <sup>2</sup> /ay |

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

#### 4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

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

Satışa arz edilen bina emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri, amacına uygun kullanılabilirlik durumları göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılarak, bulunan birim m<sup>2</sup> değerleri aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

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                 | 28.000                                  | 4.200.000     |
| 1      | 2       | Büro/ Ofis               | 150,00                 | 13.200                                  | 1.980.000     |
| 2      | 3       | Büro/ Ofis               | 150,00                 | 13.200                                  | 1.980.000     |
| 3      | 4       | Büro/ Ofis               | 150,00                 | 13.200                                  | 1.980.000     |
| Toplam |         |                          |                        |                                         | 10.140.000    |

Taşınmazın KDV Hariç Satış Değeri: **10.140.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

#### 4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan binaların kira bedelleri incelenmiş emsallerle benzer özelliklerdeki ve cadde cepheli dükkânların cephesine göre aylık birim kira değerleri tespit edilmiştir.

Taşınmazların alanları, mimari ve fiziksel özellikleri, cephe ve reklam kabiliyetleri ile kullanım amaçları göz önünde bulundurularak

| 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                 | 112                              | 16.800           | 201.600            |
| 2             | Büro/ Ofis               | 150                 | 48                               | 7.200            | 86.400             |
| 3             | Büro/ Ofis               | 150                 | 48                               | 7.200            | 86.400             |
| 4             | Büro/ Ofis               | 150                 | 48                               | 7.200            | 86.400             |
| <b>Toplam</b> |                          |                     |                                  | <b>38.400</b>    | <b>460.800</b>     |

Bodrum, zemin, asma kattan oluşan 1 adet dükkan ve 1, 2 ve 3 normal katta bulunan 3 adet ofis, büro olmak üzere 4 adet taşınmazın aylık toplam kira bedelinin 38.400,-TL olabileceği takdir edilmiştir.

#### 4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

| Kat No        | B.B. No | B.B Nitelik              | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Sigorta Değeri |
|---------------|---------|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------|
| Zemin         | 1       | Asma Katlı Depolu Dükkan | 300,00                 | 900,00                            | 270.000        |
| 1             | 2       | Büro/ Ofis               | 150,00                 | 900,00                            | 135.000        |
| 2             | 3       | Büro/ Ofis               | 150,00                 | 900,00                            | 135.000        |
| 3             | 4       | Büro/ Ofis               | 150,00                 | 900,00                            | 135.000        |
| <b>Toplam</b> |         |                          |                        |                                   | <b>675.000</b> |

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

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

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

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

#### **4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

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

Değerleme konusu binanın mevcut durumda. İmar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Ofis, Büro ve Dükkan " olduğu düşünülmektedir. 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 " İşyeri ve Ofis " olduğu düşünülmektedir.

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

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

#### **4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

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

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

| 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      | 4.200.000                                                               | 4.032.000                                           | 4.100.000                                       | 4.838.000                                       |
| 2      | 1.980.000                                                               | 1.728.000                                           | 1.850.000                                       | 2.183.000                                       |
| 3      | 1.980.000                                                               | 1.728.000                                           | 1.850.000                                       | 2.183.000                                       |
| 4      | 1.980.000                                                               | 1.728.000                                           | 1.850.000                                       | 2.183.000                                       |
|        | <b>10.140.000</b>                                                       | <b>9.216.000</b>                                    | <b>9.650.000</b>                                | <b>11.387.000</b>                               |

|                                                         |                       |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b> | <b>10.140.000,-TL</b> |
| <b>GELİR İNDİRGEMESİ YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>   | <b>9.216.000,-TL</b>  |
| <b>UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>        | <b>9.650.000,-TL</b>  |
| <b>AYLIK KİRA DEĞERİ</b>                                | <b>38.400,-TL</b>     |

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

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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.

### **5.5 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 ve 30.06.2018 tarihinde 2018-OZ-1076-7 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 |

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.

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

#### 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın 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 değerlendirme sonucunda emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgemesi yaklaşımı ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda 28.12.2018 tarihli mevcut durum değerlerinin;

#### KDV Hariç Piyasa Değeri;

**9.650.000 TL** (Dokuzmilyonaltıyüzellibin Türk Lirası)

#### KDV Dahil Piyasa Değerinin;

**11.387.000 TL** (Onbirmilyonüçyüzseksenyedibin Türk Lirası)

#### KDV Hariç Kira Değerinin;

**38.400 TL** (Otuzsekizbindört yüz Türk Lirası)

#### KDV Dahil Kira Değerinin;

**45.312 TL** (Kırkbeşbinüçyüzoniki Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

ALİŞ: 1 USD: 5,2889-TL, 1 EURO: 6,0245-TL, SATIŞ: 1 USD: 5,2985-TL, 1 EURO: 6,0354-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize sunarız.

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

**Eyüp SAMAN**

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400699

**Aydil ÇEVEN**

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401407