

## DEĞERLEME RAPORU

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	<b>: Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	<b>: Necatibey Caddesi, No:66 (eski 84) <u>Karaköy-Beyoğlu / İSTANBUL</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	<b>: 01 Aralık 2011 tarih ve 127 – 2011/037 no ile</b>
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>: 127</b>
<b>RAPOR NO</b>	<b>: 2011/3509</b>
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	<b>: 21 Kasım 2011</b>
<b>RAPOR TARİHİ</b>	<b>: 12 Aralık 2011</b>
<b>RAPORUN KONUSU</b>	<b>: Bu rapor, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan <b>binanın</b> satış ve kira değerlerinin tesbitine yönelik olarak hazırlanmıştır.</b>
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	<b>: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.</b>

<b>ŞİRKET BİLGİLERİ</b> .....	3
<b>MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	4
<b>UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR</b> .....	5
<b>TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI</b> .....	6
<b>TAPU TAKYİDATI</b> .....	6
<b>TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU</b> .....	7
<b>BÖLGE ANALİZİ</b> .....	7
<b>YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ</b> .....	8
<b>AÇIKLAMALAR</b> .....	9
<b>KATLARA GÖRE İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ</b> .....	9
<b>DEĞERLENDİRME</b> .....	11
<b>FİYATLANDIRMA</b> .....	12
<b>UZMAN GÖRÜŞÜ</b> .....	14
<b>SONUÇ</b> .....	15

## ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Adı</b>	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirket Merkezi</b>	: İstanbul
<b>Şirket Adresi</b>	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>Telefon</b>	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>Faks</b>	: (0216) 339 02 81
<b>İrtibat Büroları</b>	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 244 83 75 Faks : (0242) 244 83 79
<b>ePosta</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>Web</b>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<b>Kuruluş (Tescil) Tarihi</b>	: 10 Ocak 2005
<b>Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 542757/490339
<b>Kuruluş Sermayesi</b>	: 75.000,-YTL
<b>Şimdiki Sermayesi</b>	: <b>300.000,-TL</b>



## MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Muallim Naci Sokak, No: 69 34347 - Ortaköy/ İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 90 (212) 227 52 00
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 20.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 10.650.794,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 31 Temmuz 1996
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 49
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN DİĞER GAYRİMENKULLER</b>	: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Büyükçekmece Arsaları</li><li>▪ Maslak Arsası</li><li>▪ Alarko DİM İş Merkezi</li><li>▪ Alarko İş Merkezi - Ankara</li><li>▪ Hillside Beach Club - Fethiye</li><li>▪ Etiler Alkent Sitesi (39 Adet Bağ. Böl.)</li><li>▪ Alkent İstanbul 2000 – Göl Malikâneleri</li><li>▪ Eyüp Fabrikası</li></ul>

## UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

<b>SAHİBİ</b>	: Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İstanbul - Beyoğlu
<b>MAHALLESİ</b>	: Kemankeş
<b>SOKAĞI</b>	: Necatibey ve Başcerrah
<b>PAFTA NO</b>	: 121
<b>ADA NO</b>	: 84
<b>PARSEL NO</b>	: 2
<b>NİTELİĞİ</b>	: Kâgir tiyatro ve dükkânlar
<b>ARSA ALANI</b>	: 236,50 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 5082
<b>CİLT NO</b>	: 4
<b>SAHİFE NO</b>	: 302
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 25.10.1999

## TAPU TAKYİDATI

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede tapu sicil yetkilisi rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ya da kısıtlayıcı şerhin bulunmadığını belirtmiştir.

## TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Karaköy Sempti, Necatibey Caddesi üzerinde konumlu 66 kapı nolu **binadır**.

Önceleri Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından kullanılan taşınmaz halen kısmen kiracılar tarafından kullanılmakta, kısmense boş durumda olup, Necatibey Caddesi ile Başcerrah Sokak'ın kesiştiği köşe parselde yer almaktadır.

Karşısında Galata Aya Yani Türk Ortodoks Kilisesi, bitişiğinde Demir Han, yakın çevresinde Hacı Mahmut İş Merkezi ve Mutuk İş Hanı bulunmaktadır.

Çevresinde zemin katları mağaza, normal katları ise ofis amaçlı kullanılan, bitişik nizamlı inşa edilmiş, 6 - 8 katlı binalar bulunmaktadır.

Taşınmaz, Karaköy Caddesi'ne 100 m., Rıhtım Caddesi'ne 200 m., M.S.Ü. Kültür ve Sanat Merkezi'ne 300 m., Kabataş Deniz Otobüsü İskelesi'ne 1,6 km., Dolmabahçe Sarayı'na ve İnönü Stadyumu'na 2,4 km., Beşiktaş İlçe merkezine ise yaklaşık 3,2 km. mesafededir.

## BÖLGE ANALİZİ

Karaköy, İstanbul'un Beyoğlu İlçesi bünyesinde yer alan ve bankalarıyla ünlü en eski ticaret merkezlerinden biridir. Boğazın Avrupa tarafında ve Haliç'in İstanbul Boğazi ile birleştiği yerde konumludur. Antik Galata'nın modern adı olan Karaköy, şehrin en eski ve tarihsel bölgelerinden biridir. Günümüzde önemli bir ticaret ve ulaşım merkezidir.

Karaköy Sempti meydanından itibaren kendisini çevreleyen, güneybatısında Galata Köprüsü ile Eminönü; batıda Tersane Caddesi ile Azapkapı; kuzeybatıda Voyvoda Caddesi ile Şişhane; kuzeyde Yüksek Kaldırım Caddesi ile Beyoğlu; kuzeydoğuda Kemeraltı ve Necatibey Caddeleri ile Tophane semtlerine bağlanmaktadır.

Ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölge 19. yüzyılda bankaların ve sigorta şirketlerinin orijinal toplanma yeri olarak ünlenmiştir. Günümüzde mekanik, elektrik, su tesisatı, musluk, boru araç gereçleri ve elektronik yedek parçacılarının yoğun olduğu bir bölgedir.

1970'li yıllardan itibaren ekonomideki hızlı gelişme, ticaret hacminin artması ve bazı ticari firmaların uluslararası düzeye ulaşması gibi nedenlerle modern büro binalarına olan talep artmış, Karaköy'deki standardı düşük eski yapılar bu talebi karşılayamamış ve İstanbul'un en eski merkezi iş alanlarından biri olarak bilinen semt, zamanla istek ve ihtiyaçlara cevap verememiştir.

Hızlı büyüme ve gelişmeyle birlikte bölgedeki boş arsaların azlığı, tarihi doku karakteristikleri ve tarihi binaların varlığı yeni yapılacak ticari binaların büyüklüklerinin sınırlı kalmalarına neden olmuştur. Bu sürecin doğal sonucu olarak, firmalar yer seçim tercihlerini Yenibosna-Mahmutbey, Zincirlikuyu-Maslak, Kozyatağı-Bostancı gibi yeni iş merkezi hatlarına kaydırmıştır. Ancak böylelikle ticaret ve mesken bölgesi olarak önemini yitiren Karaköy bölgesi, tarihi dokusu nedeniyle hızla turizm bölgesi olma yoluna girmiştir. Semtte son yıllarda çok sayıda restoran, kafe ve turizme dönük ticaret biriminin açılması bu değişimin açık bir göstergesidir.

## YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: Kompozit
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Bitişik
<b>KAT ADEDİ</b>	: 8 (bodrum + zemin + asma + 4 normal + çatı katı)
<b>TOPLAM ALANI</b>	: <b>Brüt 1.730 m<sup>2</sup></b> (Ortak kullanım alanı olan bodrum kat dahil)
<b>YAPININ BÖLÜMLERİ</b>	: Tek blok
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>DOĞALGAZ</b>	: Yok
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Mevcut (fuel - oil yakıtlı)
<b>ASANSÖR</b>	: Mevcut (1. normal kat ile 4. normal kat arası)
<b>PARK YERİ</b>	: Yok
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	: <b>"Satılabilirlik/kiralanabilirlik"</b> özelliğine sahiptir.



## AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmaz bodrum, zemin, asma, 4 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 8 katlıdır.
- **Brüt 1.730 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir.
- Bina, yapım tekniği, mimarisi ve özellikle dış cephesindeki estetik ve emeğe dayalı anlayışıyla ait olduğu dönemin tüm özelliklerini yansıtmakta ve giderek kaybolan tarihi dokunun güzel bir örneğini oluşturmaktadır.
- Yetkililer ile yapılan görüşmelerde ise rapor konusu binanın;
  - Ülkemizde yaşanan Marmara depremlerinde hasar gördüğü,
  - sonrasında depremin binaya olan etkilerini ve önerileri içeren 01.12.1999 tarihli deprem raporunun hazırlandığı,
  - ancak bu rapor doğrultusunda binada yapılacak onarım ve güçlendirilmesine yönelik iyileştirme tadilatının (oldukça zahmetli ve pahalı olması sebebiyle) henüz yapılmamış olduğu öğrenilmiştir.
- Pencere doğramaları ahşaptan mamul ve tek camlıdır.
- Zemin ve asma katta bulunan dükkân ile 1. normal kattaki ofis GenPower tarafından kullanılmaktadır.
- Bodrum katta bulunan depo kısmen dükkânın kullanımına ayrılmıştır.
- Vitrin doğramaları alüminyumdan mamuldür. Otomatik kepenk sistemi mevcuttur.
- 2. normal kat halihazırda Hedef Denizcilik firması tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.
- 3. normal kat halihazırda Benim Ev ve Mutfak Eşyaları firması tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.
- 4.normal ve çatı katlarında Züccacıyeciler Derneği (Züc-Der) tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.

### Katlara göre iç mekân inşaat özellikleri

#### **Bodrum kat:**

##### **Depo:**

Zemin: 30 x 30 cm seramik

Duvar: Saten boya / seramik

Tavan: Asma tavan (spot aydınlatmalı)

Bu hacimden Başcerrah Sokak'a çıkış mevcuttur.

##### **Kazan dairesi:**

İçerisine girilememiştir. Merdiven holünden ve yemekhaneden bir kapak yardımıyla içerisine girilebilmektedir.

## **Zemin kat:**

### **Teşhir bölümü:**

Zemin: 30 x 30 cm seramik  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Spot aydınlatmalı alçıpan asma tavan

### **Mutfak :**

Zemin: 30 x 30 cm seramik  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya  
Tezgâh: Laminat  
Dolap: Laminat

### **WC :**

Zemin: 30 x 30 cm seramik  
Duvar: 20 x 20 cm fayans  
Tavan: Spot aydınlatmalı alçıpan asma tavan  
İçerisinde bir adet lavabo ve bir adet klozetli kabin mevcuttur.

## **Asma kat :**

### **Oda :**

Zemin: Laminat parke  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Spot aydınlatmalı alçıpan asma tavan

## **1. Normal kat :**

### **Açık düzen ofis ve odalar (2 adet) :**

Zemin: Halı  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya

### **WC :**

Zemin: 20 x 20 cm seramik  
Duvar: 20 x 25 cm fayans  
Tavan: Alüminyum lamel asma tavan  
İçerisinde bir adet lavabo ile 2 adet kabinli klozet ve helâtaşı mevcuttur.

## **2. Normal kat :**

### **Açık düzen ofis :**

Zemin: Şap  
Duvar: Plastik boya  
Tavan: Plastik boya

#### **4. Normal kat :**

##### **Odalar (7 adet) :**

- Zemin: Halı
- Duvar: Yađlı boya
- Tavan: Plastik boya

##### **WC :**

- Zemin: 30 x 30 cm seramik
- Duvar: 20 x 25 cm fayans
- Tavan: Alüminyum lamel asma tavan
- İçerisinde bir adet lavabo ile 2 adet kabinli klozet mevcuttur.

### **DEĞERLENDİRME**

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

#### **Olumlu etkenler:**

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Çevresinin ticaret potansiyeli,
- Müşteri celbi,
- Reklâm kabiliyeti,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Yapım tekniği, mimarisi ve özellikle dış cephesi ile ait olduğu dönemin tarihi dokusuna sahip olması,
- Yola bakan cephesinin geniş olması.

#### **Olumsuz etkenler:**

- Binanın onarım ve güçlendirilmesine yönelik olarak halen herhangi bir iyileştirme tadilatının yapılmamış olması,
- İhtiyaç duyulan bu tadilatın oldukça zahmetli ve pahalı olması,
- Binanın bakımsız olması,
- Bölgedeki otopark problemi,
- Çevrede çok sayıda satılık / kiralık gayrimenkul bulunması.

## FİYATLANDIRMA

**Taşınmazın satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımını mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.**

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- A. İkame Maliyet Yöntemi
- B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- C. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

### **A. İkame Maliyet Yöntemi:**

Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşen esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazın değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

Ancak taşınmazın yer aldığı bölgenin İstanbul'un ticari potansiyeli en yüksek ve en eski semtlerinden biri olması, gayrimenkullerin yüksek kâr oranları ile alınıp satılması, gayrimenkul rayiçlerinin her dönemde yüksek seyretmesi ve taşınmazların yakın çevresinde yapılaşmanın tamamlanmış olması nedenleriyle; satılık arsa bulunamamıştır.

**Dolayısıyla Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.**

### **B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:**

Bu yöntemde mevcut pazar bilgilerinden ve emlak pazarlama firmaları ve satış ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmıştır. Bölgedeki yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmaz için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, yapım yılı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.



Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

• **Emsal 1 : Emlak Ofisi (Tel:0532 221 90 53)**

Taşınmazın karşısında konumlu 8 katlı, 2000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina 26.000,-USD/ay bedelle kiralık; 4.000.000,-USD bedelle ise satılıktır.

kullanım alanlı, 5 katlı bina 6.750.000,-TL bedelle satılıktır.

• **Emsal 2 : Emlak Ofisi (Tel:0212 352 77 90)**

Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, 320 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 9 katlı üst katlarında deniz manzarası bulunan yeni bina 1.500.000,-TL bedelle satılıktır.

• **Emsal 3 : Emlak Ofisi (Tel:0212 296 91 91)**

Rapor konusu taşınmaz ile bölgede, Kemeraltı Caddesi üzerinde konumlu 4800 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 8 katlı bina 14.000.000,-USD bedelle satılıktır.

• **Emsal 4 : Emlak Ofisi (Tel:0212 227 85 85)**

Rapor konusu taşınmaz ile bölgede, Kemeraltı Caddesi üzerinde konumlu 510 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 4 katlı bina 3.000.000,-TL bedelle satılıktır.

• **Emsal 5 : Emlak Ofisi (Tel:0212 227 85 85)**

Rapor konusu taşınmaz ile bölgede, Kemeraltı Caddesi üzerinde konumlu 1500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 5 katlı bina 6.750.000,-TL bedelle satılıktır.

• **Emsal 6 : Emlak Ofisi (Tel:0212 352 77 90)**

Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, 320 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 9 katlı üst katlarında deniz manzarası bulunan yeni bina 1.500.000,-TL bedelle satılıktır.

Bu tesbitler ve araştırmalardan hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaâ kalitesi, halihazır durumu (halen güçlendirme tadilatı görmemiş ve kısmen boş durumda olması) ve bu emsal eski eserlerin yenilenme maliyetlerinin oldukça yüksek olması hususu da dikkate alınarak arsa dahil ortalama **m<sup>2</sup>** birim değeri (\*) için **1.000 TL**; aylık **m<sup>2</sup>** birim kira değeri (\*) için ise **8 TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre,

**1) Taşınmazın arsa dahil toplam değeri:**

1.730 m<sup>2</sup> x 1.000,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **1.730.000,-TL**

**2) Aylık kira değeri:**

1.730 m<sup>2</sup> x 8 TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  (13.840) **13.800,-TL**

olarak belirlenmiştir.

---

(\*) Bu ortalama birim değerin tesbitinde, katlar arasındaki şerefiye farkları dikkate alınarak ayrı ayrı değerler saptanmış ve bu değerlerin toplamlarından oluşan tutar toplam alana oranlanmıştır.



### C. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Taşınmazın aylık kira değerleri yukarıda belirlenmiş olup toplam 13.800,-TL'dir.

Taşınmazın günümüz ekonomik koşulları itibariyle oluşan piyasa şartlarındaki direkt kapitalizasyon oranı ise % 9 olarak öngörülmüştür.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan toplam satış değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon Oranı	Yuvarlatılmış Satış Değeri (TL)
1.730	13.800	165.600	0,09	1.840.000

### UZMAN GÖRÜŞÜ

**Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler birbirine çok yakındır. Ancak kira gelirleri, başta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arzedebileceği ve gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak birinci yöntemle bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 1.730.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

**Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümlerince GYO portföyünde bina olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki,

### 1) Arsa dahil değeri için,

**1.730.000,-TL** (Birmilyonyediyüzotuzbin Türk Lirası)

$(1.730.000,-TL \div 2,471 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{700.000,-Euro})$

$(1.730.000,-TL \div 1,848 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{935.000,-USD})$

### 2) Aylık kira değeri için ise,

**13.800,-TL** (Onüçbinsekizyüz Türk Lirası)

$(13.800,-TL \div 2,471 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{5.600,-Euro})$

$(13.800,-TL \div 1,848 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{7.465,-USD})$

kıymet takdir edilmiştir.

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro = 2,471 TL; 1,-USD = 1,848 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

KDV dahil satış değeri 2.041.400,-TL ; KDV dahil aylık kira değeri ise 16.284,-TL'dir.

İşbu rapor, **Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 3 (üç) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 12 Aralık 2011

(Ekspertiz tarihi : 21 Kasım 2011)

Saygılarımızla,

**LOTUS Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

**Öznur AKTULAN**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 401665)

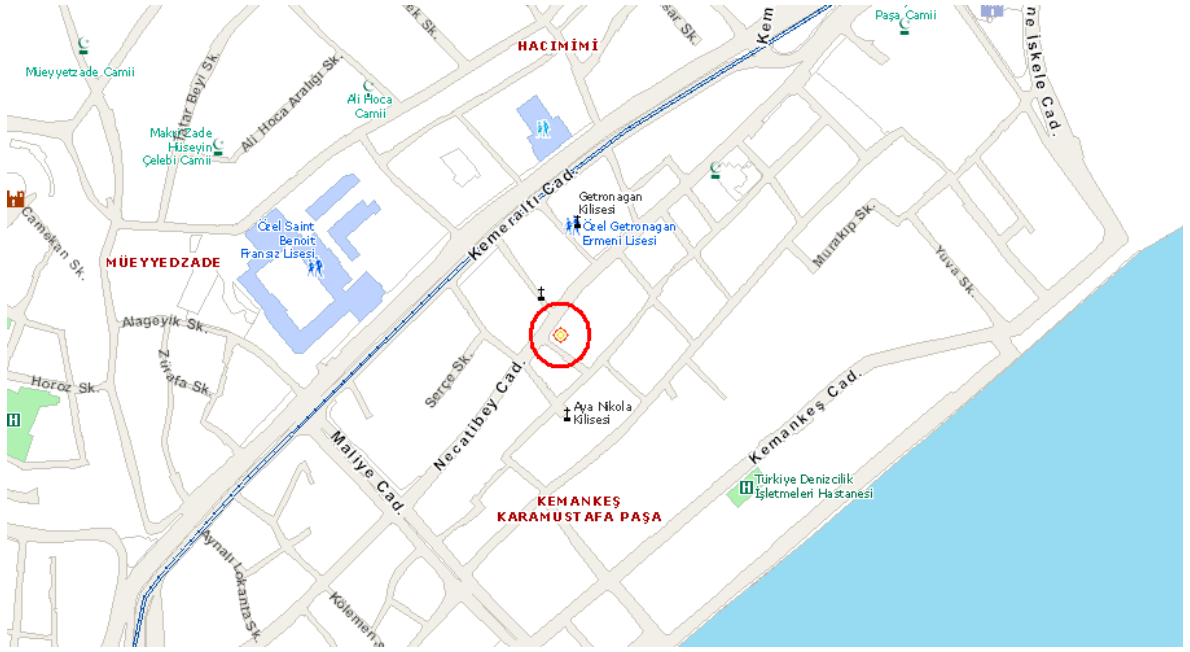
### Eki:

- Konum krokisi ve uydu fotoğrafı
- Tapu sureti
- Fotoğraflar (7 adet / 5 sayfa)
- Değerleme uzmanlarını tanıttıcı bilgiler
- Değerleme uzmanları lisans örnekleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

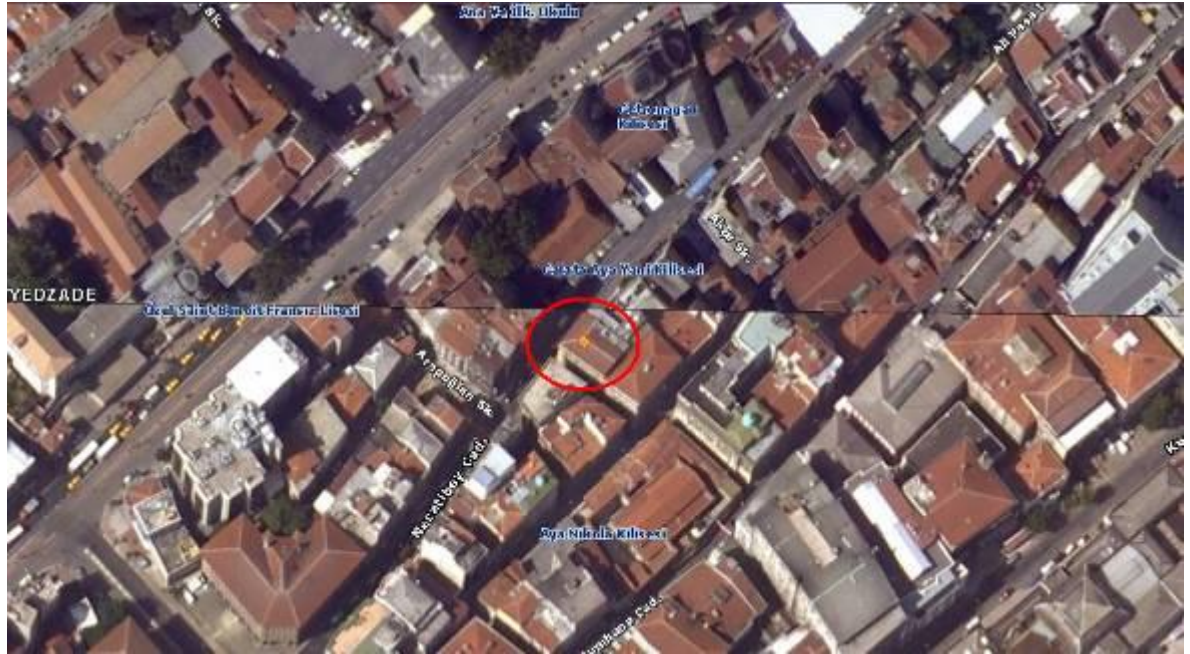
**Kontrol Eden**  
**Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)



2011/3509



**Konum Krokisi**



**Uydu fotoğrafı**



İl		İlçe		Bucak		Mahalle		Köy		Sokak		Mevki		Eml. Vergi Hes. No.		Paf. No.		Ada No.		Parşel No.		Yüzölçümü	
STANBUL		BEYOĞLU				KEMANKEŞ				MECATİ BEY VE		BAŞ CERRAH										He. M <sup>2</sup> Dm <sup>2</sup>	
AN-TASHİHİ-SATIŞ-VE RAYİÇ:121.950.000,000TL.														HİSSEYİ:121		84		82		238		50	
Yasın		KADIR TİYATRO VE DOKKANLAR																					
Sınıf		PAFTASINDA																					
İktisabi		1/2 HİSSESİ ALARKO SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VE 1/2 HİSSESİ ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADINA KAYITLI İKEN ALARKO SANAYİ VE TİCARET A.Ş.'NİN ÖNVANININ İSTANBUL TİCARET SİCİLİ NEM.DAN YERİLME 24.5.1999 TARİH 52867 SAYILI BELGEYE İSTİNADEN ALARKO CARRIER SANAYİ VE TİCARET A.Ş. OLARAK TASHİHİNE MOTEAKİP 121.950.000,000TL. RAYİÇ DEĞERLİ BU HİSSENİN TAHAMİNİN 82.000.000,000TL. BEDELLE DİĞER HİSSEDARI ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YE SATIŞIN DAN VE ALICININDA MEVCUT 1/2 HİSSESİ İLE TEVHİDİNDEN TESCİL EDİLDİ.....																					
Sahibi		ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ																					
GELDİSİ		Yevmi. No.		Cilt No.		Sayfa No.		Sıra No.		Tarih		GİTTİSİ											
Cilt No.		5082		302		25/09/1999						Cilt No.				Sayfa No.				Sıra No.			
Sayfa No.																							
Sıra No.		6191																					
Tarih		6.12.1995																					

Ambar Sirk No : 129



**Taşınmazın görünüşü**



**Taşınmazın görünüşü**









## ÖZGEÇMİŞ

<b>Adı Soyadı</b>	: M. Kıvanç KILVAN
<b>Doğum Yeri ve Tarihi</b>	: İstanbul, 06.11.1973
<b>Medeni Hali</b>	: Evli
<b>SPK Lisans Belgesi tarih ve No</b>	: <b>14 Nisan 2003 / 400114</b>
<b>Mesleği</b>	: İnşaat Mühendisi
<b>Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı</b>	: İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995 İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans İngilizce Hazırlık Programı / 1996 İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

### Mesleki Tecrübe

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir <b>Yedek Subay</b>	: Ağustos 1997 – Kasım 1998
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; <b>Değerleme Uzmanı</b>	: Nisan 1999 - Ocak 2005
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; <b>Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	: Ocak 2005 - ...



## ÖZGEÇMİŞ

<b>Adı Soyadı</b>	: Öznur AKTULAN
<b>Doğum Yeri ve Tarihi</b>	: İstanbul, 17.04.1985
<b>Medeni Hali</b>	: Bekâr
<b>SPK Lisans Belgesi tarih ve No</b>	: <b>01 Nisan 2011 / 401665</b>
<b>Mesleği</b>	: İşletmeci
<b>Yabancı Dilleri</b>	: İngilizce (orta düzeyde)
<b>Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı</b>	: Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi (İşletme) / 2007

### Mesleki Tecrübe

<b>Ankara Emeklilik A.Ş. - İstanbul;</b> Finansal Güvence Danışmanı	: Temmuz 2007 – Ocak 2008
<b>Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.;</b> Değerleme Uzmanı	: Şubat 2008 - ...



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Mustafa Kıvanç KILVAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y. Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401665

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Öznur AKTULAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN