

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	02.12.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2013
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2013
RAPOR TARİHİ	27.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	28.08.2014
RAPOR NO	ALGYO-1312011-REV.
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (3 ADET BÜRO, 1 ADET ASMA KATLI DÜKKAN)
DEĞERLEME ADRESİ	EVLİYAÇELEBİ MAHALLESİ, REFİK SAYDAM CADDESİ, ŞİMAL SOKAK, NO:28, DİM İŞ MERKEZİ, NO:1,2,3,4
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Osman Tahsin AKYEL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400125) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 4** - Tapu Örnekleri

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 4 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Caddesi, No:69, 34347, Ortaköy-Beşiktaş, İstanbul
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 155313-102702

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 4 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 27.12.2013 tarih ve ALGYO-1312011 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 15.08.2014 tarih, 12233903-340.99-761 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Osman Tahsin AKYEL ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

2.1 - Tapu Kayıtları

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

2.1 - Tapu Kayıtları

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

2.1 - Tapu Kayıtları

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Beyoğlu İlçe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede:
Taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

- * Taşınmazlar üzerinde tasarrufu bağlayan takyidat bulunmamaktadır.
- * Beyanlar Bölümü: 12.12.1991 Tarih ve 6623 Yevmiye numarası ile yapılan inşaat 26 parsel 0,11 M² tecavüzlüdür.
- * Beyanlar: Tarih ve Yevmiye numarası belirtilmeyen ve beyanlar hanesinde bulunan "yönetim planı Beyoğlu 6. Noterliğinin 16.05.1991 Tarih sayı ve 26211 Sayılı" ibaresi bulunmaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur: Herhangi bir değişikliğinin yapılmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beyoğlu İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu parselin de ait olduğu 21.12.2010 Tastik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir. Yapılan incelemede halen mahkemedeki davanın devam ettiği bilgisi alınmış olup bu nedenle herhangi bir yeni plan çalışması yapılamadığı öğrenilmiştir. Belediye yetkililerinden alınan bilgiye göre mevcutta inşa edilmiş olan yapıların halihazır geçiş döneminde yeniden ruhsatlandırılması mümkün olmayıp sadece tadilatlarla yönelik izinlerin verildiği öğrenilmiştir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetli olması nedeniyle imar planlarındaki mevcut süreçten olumsuz olarak etkilenmediği kabul edilmiştir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; Taşınmazların bulunduğu parsel 21.12.2010 Tastik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda Turizm+Hizmet+Ticaret alanında ve Hmax:21.50 m. irtifada yer almaktadır. Ancak ilgili plan 10. İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

- * 31.08.1989 Tarih onaylı mimari projesi Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde ve Beyoğlu İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir.
- * 988/66 Numaralı yapı ruhsatı bulunmaktadır. (İncelenen dosyasında yapı ruhsatına ulaşılamamıştır.)
- * 18.09.1991 Tarih ve 91/2995 Numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır. (Bu tarihten önce tutulan yapı tatil tutanağı ve alınan encümen kararlarının geçersiz olduğu kanaatine varılmıştır.)

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

- * Yerinde yapılan incelemede herhangi bir değişikliğin yapılmadığı ve mevcut ve yasal durumunun uyumlu olduğu görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

- * Taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

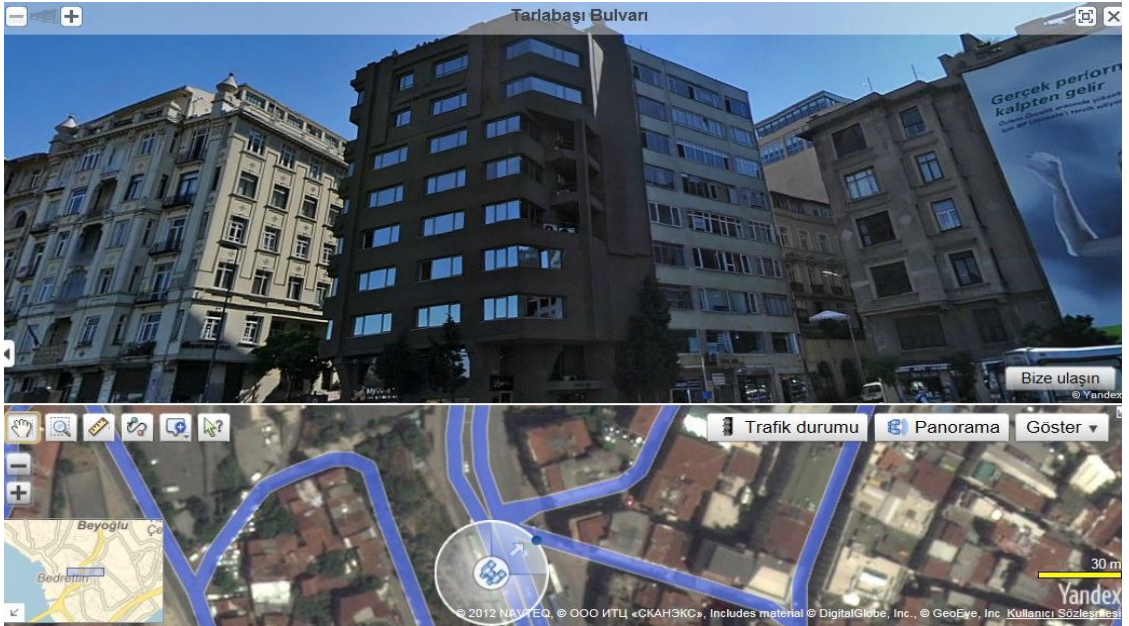
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Refik Saydam Caddesi ve Şimal Sokak kesişim noktasında yer alan 28 Kapı Numaralı DİM İş Merkezi zemin katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı depolu dükkan, 1. normal katta yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı büro, 2. normal katta yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı büro ve 3. normal katta yer alan 4 bağımsız bölüm numaralı bürodur.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

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



Harita 1 - Taşınmazın Konumu



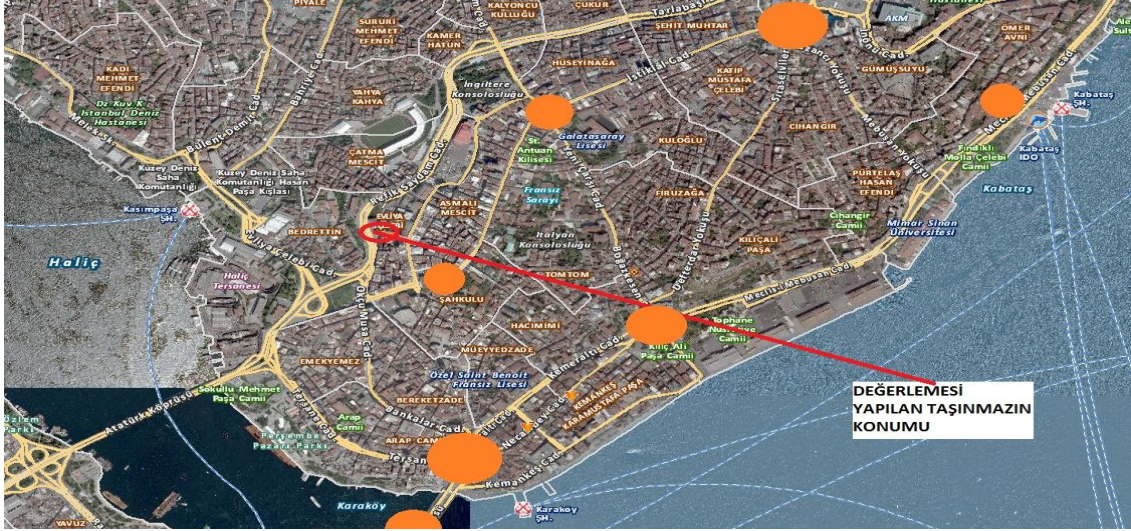
Harita 2 - Taşınmazın Konumu



Harita 3 - Taşınmazın Konumu

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



Harita 4 - Taşınmazın Ulaşım İlişkileri

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

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

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

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

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

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K.
Yapı Nizamı	: Bitişik Nizam
Yapı Sınıfı	: III-B
Kullanım Amacı	: İşyeri
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Doğalgaz/Kombi
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Mevcut (10 Tonluk)
Hidrofor	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Jeneratör	: Mevcut (65 KVA)
Intercom Tesis	: Mevcut
Yangın Tesisatı	: Mevcut
Çatı Tipi	: Diğer
Dış Cephe	: Dış Cephe Boyası
Park Yeri	: -
Güvenlik	: Mevcut
Manzarası	: Deniz Manzaralı
Cephesi	: Cadde Cepheli
Deprem Bölgesi	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

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

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan eski ilçelerinden biri. Beyoğlu İlçesi'ni kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesi ve İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kağıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir. Köy yerleşimi olmayan ilçe 45 mahalleden oluşmaktadır. Yaklaşık 225.000 yerleşik nüfustan oluşan bir yerleşim yeridir. İş, eğlence ve kültür merkezi olması nedeniyle bu ilçe sınırları içerisindeki gündüz ve gece nüfusu birkaç milyonu bulmaktadır. İlçedeki tiyatrolar, gazinolar, içkili eğlence yerleri, bugünkü durumu da hesaba katarsak sinema salonları ve kültür merkezleri İstanbul'un diğer ilçe ve semtlerinden daha yoğundur. Aynı zamanda yabancı elçiliklerin de yoğunlaştığı bir semt olan Beyoğlu'nun esas ahalisi Avrupa kökenli levantenler olmuştur. Beyoğlu'nun mimarisi de öteden beri batılı tarzda gelişmiştir. Beyoğlu ve çevresinde İstanbul'un diğer yerlerinden daha çok sayıda kilise ve sinagog da bulunmaktadır.

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasındadır. İstanbul'un ilk yerleşim yerlerinden biridir. Tarihte, "Karşı yaka" anlamına gelen "Pera" adıyla bilinmektedir. Beyoğlu sınırları içindeki Galata, Bizans döneminde daha çok Cenevizliler'in yaşadığı bir bölgedir. Beyoğlu, 1924 yılında idari yapı içinde İstanbul'un bir ilçesi olarak yer almıştır. Cumhuriyet'in ilk yıllarında Beşiktaş ve Şişli'yi de idari olarak içinde barındıran Beyoğlu 1930 yılında Beşiktaş ilçesinin kurulması, ardından da diğer idari tasarruflar sonunda bugünkü durumuna gelmiştir. İlçe, kuzeyde Eyüp, Kağıthane, Şişli ve Beşiktaş'a, güneyde ise Fatih ve Eminönü ilçelerine komşudur. Beyoğlu'nun Boğaz'ın Anadolu yakasındaki komşusu ise Üsküdar'dır.

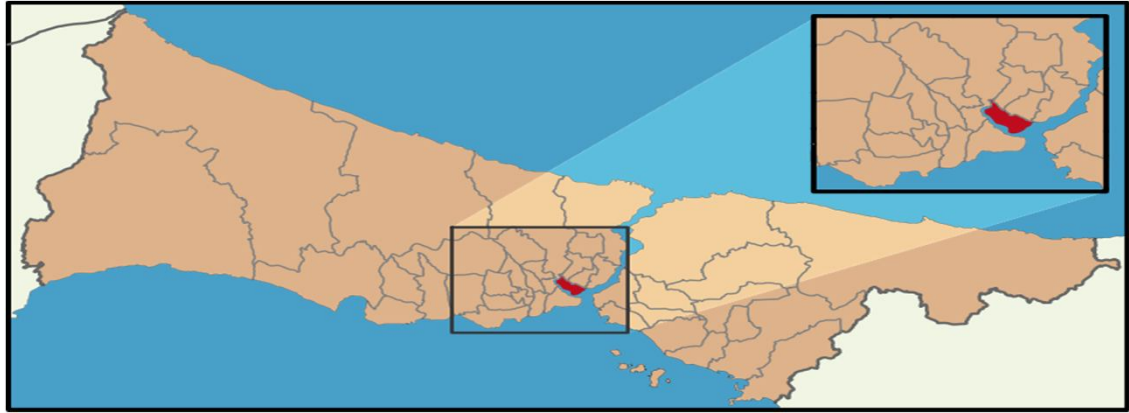
Galata'nın ilk çağlara dek uzanan tarihine karşın, Beyoğlu , 16. yy'ın ilk yarısında, içinde tek tek yapıların yer aldığı, bahçelik bir alandır. Beyoğlu, Galata'dan gelen Hıristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıktı. Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başladı. İlk önceleri, Fransız ve Venedik elçilikleri ile onların çevresinde yerleşmiş Fransisken misyonerleri yerleşmenin çekirdeğini oluşturuyordu. 17. yüzyılın başlarında Galata'yı gösteren bir gravürde surların dışında çok az bina gözükmemektedir.

1700'de Beyoğlu, bugünkü Tünel-Galatasaray caddesinin iki tarafı ile, bu caddenin yan sokaklarına yayılmıştı. Dört yol, merkez olmak üzere Beyoğlu gelişmişti. Batısında mezarlıklar ve doğusunda ise elçilikler vardı. 18. yüzyılda yavaş yavaş Avrupa etkisi artmıştır. 18. yüzyıl sonunda, İstiklal Caddesi'nde, yapıların tamamı taş veya tuğla, ya da alt katları taş ve üstleri ahşaptır. 18. yüzyılın sonunda İstanbul'a gelen Dallaway, Beyoğlu'nu Galata'nın yazlığı olarak tanımlıyor, yolların düzensiz olduğunu belirtiyor ve bu bölgede Fransız, İngiliz, Hollanda, Venedik, Rusya, İsveç, İspanya, Prusya ve Napolili diplomatların kışlık malikanelerinin bulunduğunu yazmıştır.

Beyoğlu, genel olarak 19. yüzyılda gelişmiştir. Bu gelişmenin nedeni, bu döneme Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlerde görülmemiş boyutlarda büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nun dünya kapitalist sistemi ile bütünleşmesi sonucu, Beyoğlu uluslararası bir ticaret merkezi olmuştur. 19. yüzyılın başında, Beyoğlu, bahçeli evleriyle hala bir banliyö görünümünde idi. Bu yüzyılın ilk yarısında, Beyoğlu ve çevresi henüz tam olarak kentleşmemişti. İkinci yarısında ise Galatasaray ile Taksim arası gelişti. Beyoğlu, artık kapitülasyonların koruması altındaki yabancıların, tüccarların, bankerlerin, armatörlerin ve kozmopolit bir çevreye yerleşmek isteyen zenginlerin Paris modasını taklit ederek yaşadıkları bir yer olmuştur. Yüzyılın sonunda, burada, Paris'in en ünlü sahne oyunlarını aynı zamanda gösteren üç tiyatro vardı. Bu tarihte, modern toplumun gereksinim duyduğu tramvay, gaz, su gibi altyapı hizmetleri sağlanmıştı. Bu kuruluşların işletme ayrıcalıkları çok uzun süreli sözleşmelerle yabancılar ya da azınlık mensuplarına verilmişti. Bu dönemdeki hızlı yapılaşma, Batı'daki örneklerden etkilenmekle birlikte Osmanlı etkisinde de kalmıştır.

20. yüzyılda Beyoğlu'nda Galatasaray ile Taksim arası önem kazandı. Bu alanda hala bahçeli konakların bulunması ve bunların apartmana dönüşmesi olanağı, buranın gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca 1913'de ilk elektrikli tramvayın Beyoğlu'nu Şişli'ye bağlaması Galatasaray-Taksim arasını, Tünel-Galatasaray arasına göre daha merkezi bir duruma getirmiş, Beyoğlu'nun en kolay ulaşılabilir ve gözde yeri yapmıştır. Bu dönemde Beyoğlu'nun çevresindeki semtlerde çağdaş binalar yapılmış ve yeni semtler gelişmiştir. 20. Yüzyılın başlarında Beyoğlu'nda da yapılan apartmanların cephelerinde Art Nouveau üslubu uygulanmıştır. Cumhuriyet Dönemi'nde 1950'lere kadar yabancılardan ve onlar için çalışan azınlıklardan boşalan yerlere, yeni yetişen Türk iş adamları ve Beyoğlu yakasını kentin en çağdaş semti bilen aydın Türkler ilgi gösteriyorlardı. Sinema ve tiyatroları, lokanta ve pastaneleri, sanat galerileri ve lüks mağazalarıyla hala kentin en seçkin semti idi. 1950'lerden sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azalttı. 1960'larla 1980'lerin sonuna kadar uzanan yaklaşık 30 yıllık dönem Beyoğlu'nun en karanlık dönemi olmuştur.

Hala bazı lüks mağazaların İstiklal Caddesi'ni terketmeyişi ve yoğun bir trafik akışı üzerinde oluşu eski kültürel düzeyinde olmasa bile Beyoğlu'nun canlılığını korumasını sağlamaktadır. Bununla birlikte, pek çok bina boş durmakta ya da atölye olarak kullanılmaktadır. Bu özellikler Beyoğlu'nda yavaş yavaş çöküntü alanının ilerlediğini göstermektedir. Beyoğlu, ilk önceleri bir diplomasi merkezi olarak gelişmiş, fakat daha sonraları yabancı ticaretinin, ekonomik kontrolünün artması ve burada yoğunlaşması sonucu İstanbul'un ticaret merkezi durumuna dönüşmüştür. Ticaretin yanı sıra eğlence, kültür kuruluşlarının da burada yer alması ve konumu, bütün İstanbul'un odak noktası olmasını sağlamıştır.



Harita 6 - Beyoğlu'nun Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yarasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansdığı görülmüştür.

Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör ile karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beyoğlu İmar Müdürlüğü, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Bürolar deniz manzaralıdır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Donatı alanlarına yakındır.
- * Tarlabas'ndaki dönüşüm çalışmaları başlamış ve değerlerin artacağı öngörülmüştür.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

*

TURYAP

Tel 0 212 244 85 00

Taşınmazın sırasında deniz manzaralı dekorasyonlu, yüksek tavanlı 200 m² ofis katı için 800.000.-TL istenmektedir. m değerine 4.000.-TL/M² istenilmektedir.

*

FIRST CLASS EMLAK

Tel 0 532 211 23 04

Refik Saydam Caddesi cepheli (Tarlabaşı Caddesi), yeni yapılan metroya yakın, elektrikçilerin yoğunlaştığı, show-room niteliğindeki zemin kat 100 M² , bodrumkat 100 m², asmakat 50 m² toplam 250m² kullanımlı dükkana 1.000.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 4.000.-TL/M² istenilmektedir.

*

SUHULET EMLAK

Tel 0 212 243 89 88

Taşınmazın sırasında 3. kat halıç manzaralı 85 m² tadilatlı ofis katı için 450.000.-TL istenmektedir. M² birim değerine 5.295.-TL/M² istenilmektedir.

*

AKM EMLAK

Tel 0 212 852 13 31

Taşınmazın sırasında 1. kat 85 m² tadilatlı ofis katı için 385.000.-TL istenmektedir. M² birim değerine 4.529.-TL/M² istenilmektedir.

*
KILAVUZ EMLAK
Tel 0 212 237 47 62

Refik Saydam Caddesi üzerinde yer alan 70 M² 1+1, normal kat, halihazırda konut olarak kullanılan daireye 300.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 4.285.-TL/M² istenilmektedir.

Kiralık Emsaller

*
KONDAKÇI EMLAK
Tel 0 212 361 58 74

Refik Saydam Caddesi cepheli (Tarlabaşı Caddesi), yeni yapılan metroya yakın, 150 m² , ofis katı için 2.500.-TL/AY istenilmektedir. M² birim değerine 16,67.-TL/M² istenilmektedir.

*
SAHİBİNDEN
Tel 0 533 215 33 79

taşınmaza yakın bir konumda, aynı sırada 100 M² olarak pazarlanan büroya 3750.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 37,5.-TL/M² istenilmektedir. Emsal taşınmazın manzaralı ve dekorasyonlu olduğu belirtilmiştir.

*
MANSION EMLAK
Tel 0 532 642 92 31

Taşınmazın sırasında Haliç manzaralı, 100 M² olarak pazarlanan, 4.normal katta yer alan büro kullanımlı daireye 4.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 40-TL/M² istenilmektedir.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kat irtifakı kurulmuş Haliç manzaralı normal kat büroların m² birim satış fiyatlarının 2500.-TL ile 3.500.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Zemin katta yer alan depolu asma katlı dükkanların ortalama m² satılık değerlerinin 3000.-TL/M² ile 4200.-TL/M² arasında değiştiği gözlenmiştir.

Yine yerinde yapılan incelemede kiralık değerlerinin normal kat bürolar için M² birim değerinin 18.-TL/M² ile 22.-TL/M² arasında değiştiği, depolu ve asma katlı dükkanların kiralama ortalama M² birim değerinin 22.-TL/M² ile 40.-TL/M² arasında değiştiği gözlenmiştir. (Sadece zemin kat dükkanların M² birim değeri 70.-TL/M²-100.-TL/M² civarındadır.)

Taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede yer alması, şehrin ana merkezlerine yakın konumda olması, yıpranmışlık durumu, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, yapılaşma koşulu, dikkate alındığında değerleri aşağıda Zemin kattaki depolu dükkana ortalama 3500 TL/m², normal kattaki ofislere ise 3000 TL/m² değer takdir edilmiştir.

1 Bağımsız Bölüm Numaralı Asma Katlı Depolu Dükkan

1 B.Bölüm	3.500 .-TL/M ²	X	300,00 M ²	=	1.050.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =					1.050.000 .-TL

2 Bağımsız Bölüm Numaralı Büro

2 B.Bölüm	3.000 .-TL/M ²	X	150,00 M ²	=	450.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =					450.000 .-TL

3 Bağımsız Bölüm Numaralı Büro

3 B.Bölüm	3.000 .-TL/M ²	X	150,00 M ²	=	450.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =					450.000 .-TL

4 Bağımsız Bölüm Numaralı Büro

3 B.Bölüm	3.000 .-TL/M ²	X	150,00 M ²	=	450.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =					450.000 .-TL

Bu yöntem ile 4 adet bağımsız bölüm için toplam değer 2.400.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların içinde bulunduğu bölgenin İstanbul'un ticari potansiyeli yüksek ve en eski semtlerinden biri olması, gayrimenkullerin yüksek kâr oranları ile alınıp satılması, taşınmaz değerlerinin her zaman yüksek olması ve taşınmazların yakın çevresinde yapılaşmanın tamamlanmış olması nedenleriyle; satılık arsa bulunamamıştır. Bu nedenlerden ötürü değerlendirme raporunda yeniden inşa etme (ikame) maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı % **8,5** olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden zemin katta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı depolu dükkanın aylık kira değerinin 6750.-TL/AY normal katta yer alan büroların her birinin aylık kira değerinin 2750.-TL/AY olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazların toplam aylık kira değeri 15.000.-TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların günümüz ekonomik koşulları doğrultusunda direkt kapitalizasyon oranı % 8,5 olarak öngörülmüştür.

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

Taşınmazın Değeri: 81.000.-TL / 0,085 = 952.941.-TL

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

Taşınmazın Değeri:33.000.-TL / 0,085= 388.235.-TL

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

Taşınmazın Değeri:33.000.-TL / 0,085= 388.235.-TL

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

Taşınmazın Değeri:33.000.-TL / 0,085= 388.235.-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Hali hazırdaki kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;
1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 1.050.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 450.000-TL olarak hesaplanmıştır.
3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 450.000-TL olarak hesaplanmıştır.
4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 450.000-TL olarak hesaplanmıştır.
TOPLAM 2.400.000-TL'dir.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 952.941-TL olarak hesaplanmıştır.
2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 388.235-TL olarak hesaplanmıştır.
3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 388.235-TL olarak hesaplanmıştır.
4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 388.235-TL olarak hesaplanmıştır.
TOPLAM 2.117.646-TL ~2.118.000.-TL'dir.
- İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yöntemi verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne 4 adet taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

4 adet bağımsız bölüm için **toplam değer 2.400.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur. Bu nedenle bağımsız bölümler üzerinden değerlendirme yapılacaktır.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlendirilmede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması
6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olduğu kanaati edinilmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın bulunduğu bölgede kiralık birimlerin yoğun olduğu görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında değerler belirtilmiştir. Yine yerinde yapılan incelemede normal kat büroların istenen M² birim değerinin 18.-TL/M² ile 22.-TL/M² arasında değiştiği, depolu ve asma katlı dükkanların ortalama M² birim değerinin 22.-TL/M² ile 32.-TL/M² arasında değiştiği gözlenmiştir.

Zemin katta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı depolu dükkanın aylık kira değerinin 6750.-TL/AY normal katta yer alan büroların her birinin aylık kira değerinin 2750.-TL/AY olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre taşınmazların toplam aylık kira değeri 15.000.-TL olarak belirlenmiştir.

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

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca değerlemeye konu olan bağımsız bölümlerin "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 4 adet taşınmazın

27.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

2.400.000 .-TL

(İkimilyondörtüzyüzbinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.832.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

4 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (18%)
2.400.000	1.186.944	873.235	2.832.000,00

1 USD = 2,0220 .-TL

1 EURO = 2,7484 .-TL

Değerleme Uzmanı



Osman Tahsin AKYEL

Lisans No: 400125

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.