



## Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul**

39 Adet Dükkan

**Değerleme**

Beşiktaş / İstanbul

**Raporu**

2020A576 / 29.12.2020



**Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul

**Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Talebiniz doğrultusunda Beşiktaş'ta konumlu olan **"39 Adet Dükkan"**ın toplam pazar değerine ve pazar kirasına yönelik **2020A576** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 4.233 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 2.285 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri ve pazar kirası aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASI		
Değer Tarihi	29.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	43.300.000.-TL	Kırküçmilyonüçyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	51.094.000.-TL	Ellibirmilyondoksandörtbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	270.500.-TL	İkiyüzyetmişbinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	292.140.-TL	İkiyüzdoksanikibinyüzkırk.-TL

Pazar değerinin ve pazar kirasının tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin ve pazar kirasının takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.11.2020 tarih, 223-1 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Değerlemeye Yardım Eden**  
**Buse ÖZYURT**

**Ece ÇALIŞKAN VURAL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 405347

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	24
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	29
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme .....	43
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	45
Ekler .....	46

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde bulunan gayrimenkul olması nedeni ile	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından belirtilen herhangi bir özel talep bulunmamaktadır..	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Akat Mahallesi, Sera Sokak, Alkent Sitesi Çarşı, Beşiktaş/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1411 ada, 1 no.lu parsel, F1 Blok, 1, 2, 3 no.lu bağımsız bölümler, F2 Blok 1 ila 8 no.lu ve 11 ila 16 no.lu bağımsız bölümler, F3 Blok 1 ila 12 no.lu bağımsız bölümler, F4 Blok 1 ila 10 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	4.233 m <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	Lejant: Çarşı Alanı H: 6,00 m	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Çarşı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 41	Yapım yılı: 1989
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: Açık otopark	Asansör Kapasitesi: Bulunmamaktadır.
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	2.285 m <sup>2</sup>
SATILABİLİR ALAN	Dükkan Satılabilir Alanı	2.285 m <sup>2</sup>

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,50
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	13,33 Yıl
DÜKKAN BİRİM DEĞERİ	18.000-22.000TL/m <sup>2</sup>
DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	102,0-125,0 TL/m <sup>2</sup> /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	43.300.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	51.094.000.-TL
PAZAR KİRASI (KDV HARIÇ)	270.500.-TL
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	292.140.-TL

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2020 tarihinde, 2020A576 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1411 ada, 1 no.lu parsel, F1 Blok, 1, 2 ve 3; F2 Blok 1 ila 8 ve 11 ila 16; F3 Blok 1 ila 12; F4 Blok 1 ila 10 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2020 tarihli toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; GYO portföyünde bulunan gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (Lisans No: 405347) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Buse ÖZYURT yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 13.11.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2020 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkuller mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 223-1 no.lu ve 04.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 223-1 no.lu ve 04.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1411 ada, 1 no.lu parsel, F1 Blok, 1, 2 ve 3; F2 Blok 1 ila 8 ve 11 ila 16; F3 Blok 1 ila 12; F4 Blok 1 ila 10 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2020 tarihli toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.



## **1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### **1.10 Şirket Bilgileri**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### **1.11 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu, Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

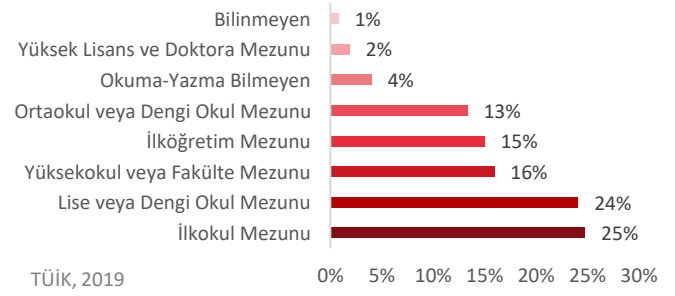
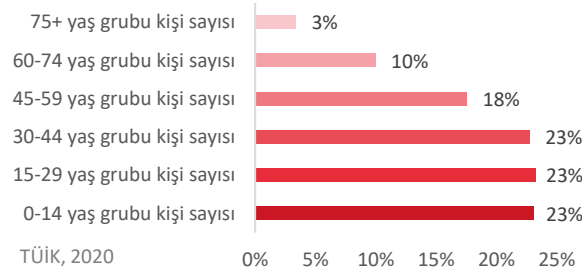
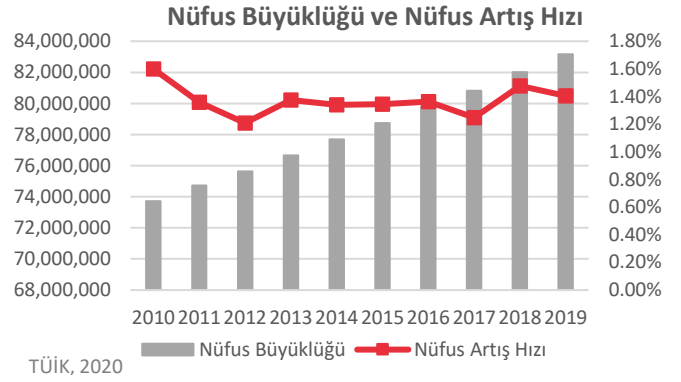
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

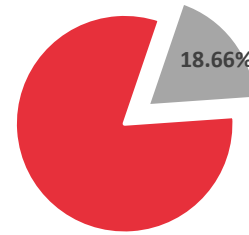
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

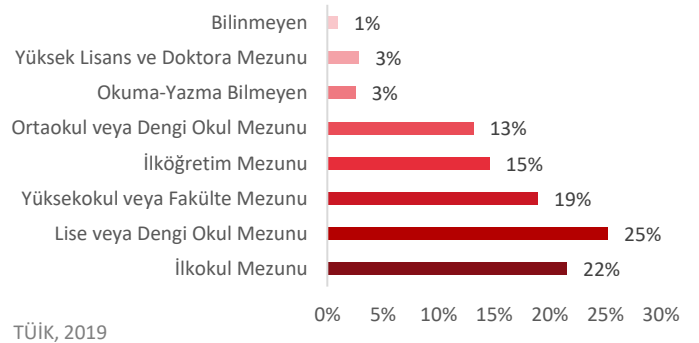
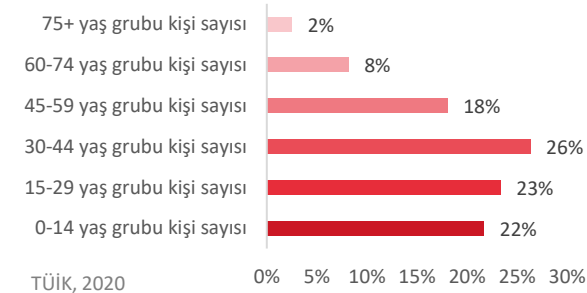


##### İstanbul

2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

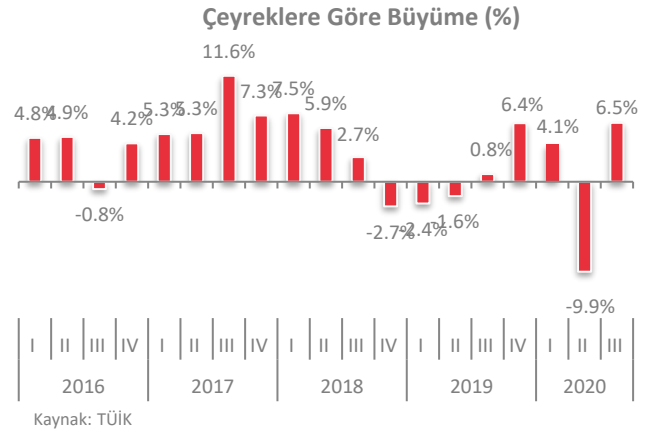


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu  
TÜİK, 2020

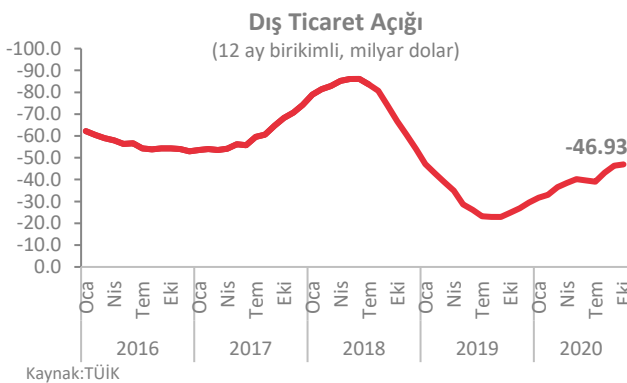


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.



Kasım ayında hizmet enflasyonundaki ılımlı seyre karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışların bu sonuçlarda etkili olduğu görülmüştür. Giyim ve ayakkabı grubunda artışlar sınırlı kalırken, küresel gelişmeleri de yansıtır şekilde gıdada hızlı artış üçüncü aya taşınmıştır. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları enflasyondaki yükselişi sınırlayabilecek olsa da beklentilerdeki katılık, döviz kurları ve maliyet unsurlarındaki oynaklıktan dolayı orta vadede beklenen kademeli iyileşmenin sınırlı kalabileceği değerlendirilmektedir.



Ekim ayında ihracatta artış hız kazanırken, ithalatta yavaşlama gözlenmiştir. Eylül ayında yeniden artışa geçen ihracat, ekim ayında bir miktar daha güçlenerek yıllık bazda %5,6 artışla 17,3 milyar dolara yükselmiştir. Aynı dönemde ithalat, önceki aylara kıyasla oldukça yavaş bir hızda yıllık bazda %8,4 artarak 19,7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise ekim ayında ihracat bir önceki aya göre %6,9 artarken, ithalat %4,4 gerilemiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Beşiktaş
Mahallesi	Rumeli Hisarı
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1411
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Üçer katlı dört adet kargir bina
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	4.233 m <sup>2</sup>

Blok	Bulunduğu Kat	Bağ. Böl. No	Bağ. Böl. Niteliği	Arsa Pay/Payda	Maliki / Hisse
F1	1	1	Dükkan – Asma Katlı	260/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F1	1	2	Dükkan – Asma Katlı	260/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F1	1	3	Dükkan – Asma Katlı	80/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	1	Asma Katlı Dükkan	70/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	2	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	3	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	4	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	5	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	6	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	7	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	8	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	11	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	12	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	13	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	14	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	15	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	16	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

Blok	Bulunduğu Kat	Bağ. Böl. No	Bağ. Böl. Niteliği	Arsa Pay/Payda	Maliki / Hisse
F3	1	1	Asma Katlı Dükkan	75/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	2	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	3	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	4	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	5	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	6	Asma Katlı Dükkan	75/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	7	Asma Katlı Dükkan	75/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	8	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	9	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	10	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	11	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	12	Asma Katlı Dükkan	75/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	1	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	2	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	3	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	4	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	5	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	6	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	7	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	8	Asma Katlı Dükkan	70/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	9	Asma Katlı Dükkan	70/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	10	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

TKGM Web Tapu Hizmetleri'nden 13.11.2020 tarih, saat 14:27-14.50 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

### **Beyanlar Hanesinde; (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken)**

- Yönetim Planı değişikliği: 10.11.2009 (07.12.2009 tarih ve 11390 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 11.04.1990 (Bila tarih ve yevmiye no ile)

### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde; (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken)**

- C M: Bu parsel aleyhine projede belirtilen ihtiyaç fazlası otoparktan faydalanmak üzere 1410 ada 1 parsel malikleri lehine şahsi irtifak hakkı (26.02.1992 tarih ve 784 yevmiye no ile)
- B H: Ekli haritada işaretli kısımlarda 1,50 m genişliğinde ısıtma tesislerine ait kanal geçirmek için 49 yıl süre ile 7.717.500 TL bedelle irtifak hakkı (14.10.1987 tarih ve 6430 yevmiye no ile)
- A H: Bu parsel lehine 1408 ada 1 parsel aleyhine merkezi ısıtma tesislerinden yararlanmak için irtifak hakkı tesisi (14.10.1987 tarih ve 6430 yevmiye no ile)

### **Şerhler Hanesinde; (F1 Blok 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken)**

- Migros Ticaret A. Ş. İle 250.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (21.01.2010 tarih ve 369 yevmiye no ile)\*

### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel aleyhine kaydedilmiş olan irtifak hakları, otopark kullanımı, ısıtma tesisi kanalı ve kullanımı için kaydedilmiş olup bu kayıtların konu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

### **Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlardan yalnızca F1 Blok 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde, bağımsız bölümlerin mevcut kiracısı olan şirket lehine düzenlenmiş kira sözleşmesi bulunmakta olup bu sözleşme de konu taşınmazların değerini etkilememektedir.

### **3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi**

Değerlemeye konu taşınmazlara ait takyidat kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### **3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu**

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Tepecik Yolu'na cepheli konumda, genellikle ayrıık nizam H: 12,50 m yapılaşma şartlarına sahip olan "konut alanı", taşınmazların kuzeyinde ise 11.05.1971 tarihli mevzi imar planı kapsamında kalan ve KAKS: 0,75 ve H: 15,50 m yapılaşma şartlarına sahip olan "konut alanı" lejandlı parseller yer almaktadır. Bununla birlikte taşınmazların batısında yer alan bölgede, parsellere özel mevzi imar planları yapılmış olup konut alanları yer almaktadır. Bölgedeki konut alanlarının içerisinde ise eğitim tesisleri, parklar ve sosyal tesisler yer almaktadır.

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.11.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.



**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli “Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı”

**Plan Onay Tarihi:** 10.12.1993

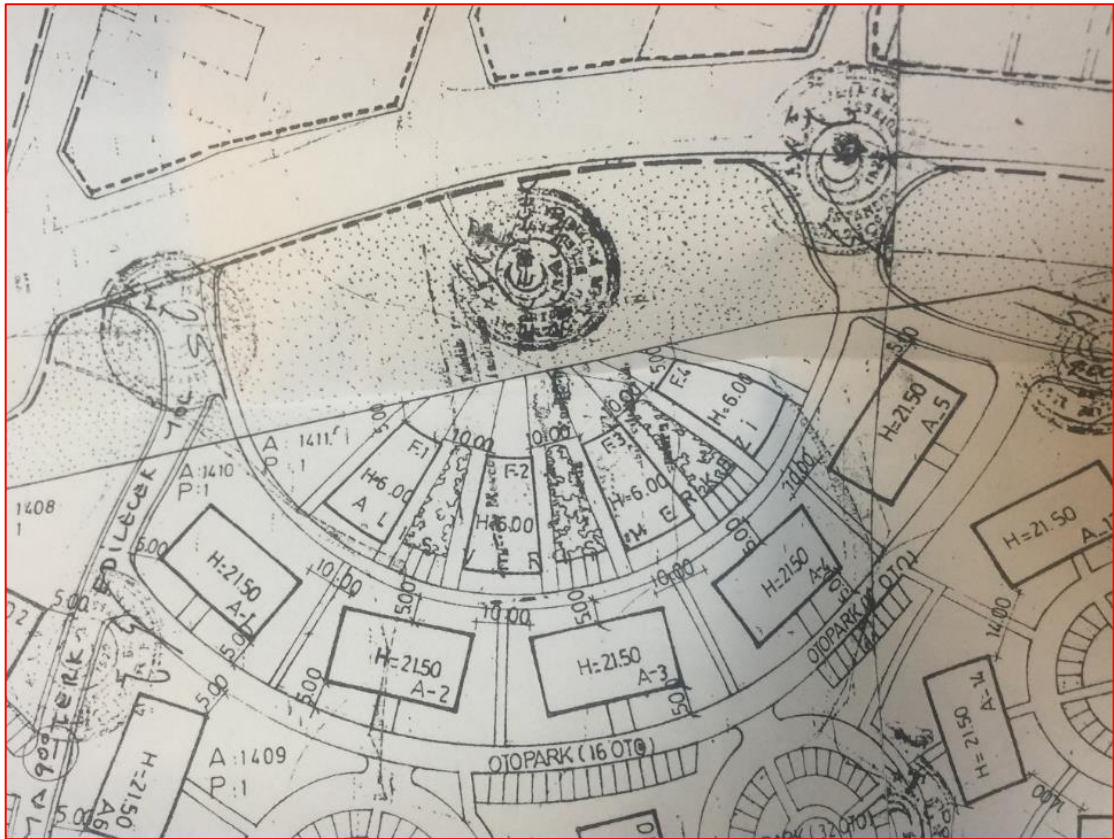
**Lejandi:** Çarşı Alanı

**Yapılaşma Şartları;**

- H: 6 m
- İnşaat Nizamı: Blok Nizam

**Plan Notları**

- Yol ve terk edilecek yeşil sahalar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Planda önerilen bloklar kontur ve gabari olarak imar durumunu belirtmektedir.
- Çatı ve çekme katı yapılamaz. Ancak %33 meyil gabarisi altında, meydana gelebilen en az 2,20 m irtifadaki hacimler binanın son katındaki dairelere bağımlı bölüm olarak veya daire içinden irtibatlandırılarak gerekli servis hacimleri olarak kullanılabilirler. Bu çatı altındaki hacimler bina kat alanı kat sayısına dahil edilmez. Müstemilat olarak kullanılamaz. Bu mahallere 0,40 m<sup>2</sup> büyüklüğü geçmemek ve her hacimde en çok iki pencere açılmak ve pencereler birbirine eklenerek bant haline getirilmemek şartıyla çatı penceresi yapılabilir.
- Mevcut ağaçlar aynen korunacaktır.



### 3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### 3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Beşiktaş Belediyesi'nde 13.11.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	24.07.1987	37/6096	-	Yeni Yapı	Toplam 41 adet bağımsız bölüm için
Onaylı Mimari Proje	30.12.1997	3167	-	Tadilat	Mevcut çarşının sinema ve kafeye dönüştürülmesine ait projedir.
Yapı Ruhsatı*	21.02.1986	86/1-18	2.124	Yeni Yapı	İşyeri inşaatına ilişkin verilmiştir.
Yapı Ruhsatı**	31.12.1997	B / 01	1.429,73	Yeni Yapı	F1 mevcut yapı olarak Kabul edilmiş olup F2 (Zemin+Asma Kat- sinema, kafe), F3 (Zemin+Asma kat), F4 (Zemin+Asma kat) bloklar için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı***	16.04.1998	B/ 01-14	416	Tadilat	F1, F2, F3 ve F4 Bloklarına ilişkin 1 Bodrum, Zemin ve Asma katlı dükkanların tadilatı için verilmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi****	08.12.1989	89/8291	-	Yeni Yapı	

\* Söz konusu ruhsat belgesi, 13.02.1986 tarihli ve 11046 no.lu mimari proje esas alınarak düzenlenmiştir. Söz konusu mimari proje fiziken incelenememiş olup söz konusu ruhsat belgesinden varlığı anlaşılmaktadır.

\*\* Söz konusu ruhsat belgesi, 24.07.1987 tarihli yeni yapı amaçlı onaylı mimari proje ve 30.12.1997 tarihli tadilat amaçlı onaylı mimari proje esas alınarak düzenlenmiştir.

\*\*\* Söz konusu ruhsat belgesi, 30.12.1997 tarihli onaylı mimari proje esas alınarak düzenlenmiş tadilat ruhsatıdır.

\*\*\*\* Söz konusu yapı kullanma izin belgesi 13.02.1986 tarihli onaylı mimari proje ve 21.02.1986 tarihli yapı ruhsatı esas alınarak düzenlenmiştir.

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim denetim kanunu'na tabi değildir.

### 3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

### 3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 13.02.1986, 24.07.1987, 30.12.1997 tarihli "Onaylı Mimari Projeler", 21.02.1986 ve 16.04.1998 tarihli "Yapı Ruhsatları" ve 08.12.1989 tarih, 89/8291 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

### 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamakta olup müşteri tarafından temin edilen F1 Blok için verilmiş 04.01.2020 tarihli M2834C601ABCC no.lu 04.01.2030 tarihine kadar; F2 Blok için verilmiş 04.01.2020 tarih ve M28345B711534 no.lu 04.01.2030 tarihine kadar; F3 Blok için verilmiş 04.01.2020 tarihli, M283483E7A015

no.lu 04.01.2030 tarihine kadar ve F4 Blok için M28348FF1C743 no.lu 04.01.2030 tarihine kadar geçerli verilmiş enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

**3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamı kiracı kullanımında olup taşınmazlara ilişkin düzenlenmiş kira sözleşmeleri bulunmaktadır.

**3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Söz konusu çalışmanın konusu proje değerlendirme olmayıp çalışma 39 adet dükkan için hazırlanmıştır .

# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**



## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkullerin açık adresi:** Akat Mahallesi, Sera Sokak, Alkent Sitesi Çarşısı, Beşiktaş/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, merkezi iş alanının devamı niteliğinde olan Beşiktaş ilçesinde yer almaktadır. İstanbul'un erişimi en kolay ilçelerinden birisi olan Beşiktaş'ın kimliğini üniversite öğrencileri oluşturmaktadır olup ilçe merkezinin gelişimi öğrencilerin ihtiyaçlarını karşılayabilmelerine göre şekillenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar, Beşiktaş'ın üst gelir grubunun yaşadığı Etiler bölgesinde yer almaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu, Nispetiye Caddesi, Etiler'in ana caddesi niteliğinde olup İstanbul Avrupa Yakası'ndaki MİA aksı olan Büyükdere Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Nispetiye Caddesi ticari faaliyetlerin oldukça yoğun olduğu, iş merkezleri, banka genel müdürlükleri, alışveriş merkezleri ve otellerin yer aldığı bir aks niteliğinde olup bölgede konut projelerinin yanı sıra, Sapphire, Zorlu Levent, Zorlu Center, Özdilek, Akmerkez gibi prestijli karma projelere de yatırım yapılmıştır.



Değerleme konusu taşınmazların komşu parselinde İsov Dinçök Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, BJK Akatlar Sports Hall, Azerbaycan Konsoloslugu ile Romanya Başkonsoloslugu bulunmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde, La Meridien İstanbul Etiler, Boğaziçi Üniversitesi Kuzey Kampüsü, Akatlar Kültür Merkezi, Etiler Merkez ve Mustafa Kemal Kültür Merkezi gibi bilinirliği oldukça yüksek yapılar yer almaktadır. Yenikapı-Haciosman metro hattı üzerinde yer alan ve 2015 yılında faaliyete geçen Nispetiye



Metro İstasyonu ile Etiler Metro İstasyonu, değerlendirme konusu taşınmazlara oldukça yakın mesafede yer almaktadır. Ayrıca taşınmazlar, 2021 yılında faaliyete geçmesi planlanan Kabataş-Mahmutbey Metro Hattı üzerinde inşa edilmesi planlanan Beşiktaş İstasyonu'na da oldukça yakın bölgede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar Alkent Sitesi'nin girişinde yer alan Alkent Çarşısı'nda bulunan 39 adet dükkan olup Tepecik Yolu'na cepheli konumdur. Tepecik Yolu'nda günün belirli saatlerinde yaya ve araç trafiği yaşandığı görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların cepheli olduğu Tepecik Yolu'ndan güneye inildiğinde Nispetiye Caddesi'ne erişim sağlanmaktadır.





#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bebek	1,45 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	2,00 km
Arnavutköy	2,29 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	4,10 km
İstanbul Havalimanı	30 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	35 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**



## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı Mahallesi, Alkent Sitesi'nde konumlu Alkent Çarşısı'nda bulunmakta olan F1 Blok, 1, 2, 3 no.lu bağımsız bölümler, F2 Blok 1 ila 8 no.lu ve 11 ila 16 no.lu bağımsız bölümler, F3 Blok 1 ila 12 no.lu bağımsız bölümler, F4 Blok 1 ila 10 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında dükkan olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel 4.233 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup parsel üzerinde F1, F2, F3 ve F4 olarak adlandırılan 4 adet blok bulunmaktadır. Bloklar bodrum kat + zemin kat + asma kattan ve toplam 2.285 m<sup>2</sup> alanlı 41 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mevcut durumda bazı taşınmazların birleştirilerek kullanıldığı gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok'ta toplam 3 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup mevcut durumda F-1 Blok'ta yer alan 1, 2, 3 nolu bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların birleştirildiği, zemin katının Migros Market olarak kullanıldığı ve asma katların depo, soğuk hava deposu ile büro olarak kullanıldığı görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlardan 14 adedinin konulmuş olduğu F2 Blok'ta toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katında 10 adet dükkan, zemin katında 6 adet dükkan ve asma katları yer almaktadır. F2 Blok'ta mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek birlikte kullanıldığı görülmüştür. Blok dahilinde veteriner kliniği, kafe ve büro kullanımlarının bulunduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlardan F3 Blok'ta toplam 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcut durumda bazı birimlerinin bölündüğü, bazı birimlerin birlikte kullanıldığı, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, blok dahilinde antika dükkanı, kafe ve emlak bürosu kullanımları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu F4 Blok'ta toplam 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcut durumda F4 Blok'ta bazı bağımsız bölümlerin birlikte kullanıldığı, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı görülmüştür. Bu blokta hobi kulübü olarak kullanılan dükkanlar bulunmaktadır.

#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Bodrum kat + zemin kat + asma kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.285 m <sup>2</sup>
Yaşı	~ 31
Dış Cephe	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem ve klima
Havalandırma Sistemi	Klima ve açılır kapanır pencereler
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Güvenlik kamerası ve yangın söndürme sistemi

### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

<b>Kullanım Amacı</b>	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)
<b>Alanı</b>	F1 Blok; 485 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre) F2 Blok; 626 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre) F3 Blok; 720 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre) F4 Blok; 454 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre)
<b>Zemin</b>	F1 Blok; Bodrum kat, dökme mozaik, asma kat seramik, ıslak hacimlerde fayans F2 Blok; Kısmen seramik döşeme, kısmen laminant parke, kısmen ahşap, ıslak hacimlerde fayans F3 Blok; Kısmen seramik döşeme, kısmen laminant parke, kısmen granit, ıslak hacimlerde fayans F4 Blok; Kısmen seramik döşeme, kısmen granit
<b>Duvar</b>	F1 Blok; Plastik boya F2 Blok; Kısmen saten boya, kısmen plastik boya F3 Blok; Kısmen saten boya, kısmen plastik boya F4 Blok; Plastik boya
<b>Tavan</b>	F1 Blok; Asma tavan F2 Blok; Dekoratif germe tavan F3 Blok; Standart plastik boyalı F4 Blok; Asma tavan, standart plastik boyalı
<b>Aydınlatma</b>	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

### 5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde, değerlemeye konu taşınmazların yapı ruhsatları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

### 5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller yapı ruhsatlarına uygun inşa edilmiş olup taşınmazların mevcut durumları, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binaların ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların merkezi konumu sayesinde erişilebilirliği oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar Maslak-Zincirlikuyu-Beşiktaş-Levent gibi önemli merkezi bölgelerin ortasında konumlu olup D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'nin arasında oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Alkent Sitesi içerisinde yer almakta olup çevresindeki ticari hareketlilik site sakinleri ile kısıtlıdır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar 2021 yılında faaliyete geçmesi planlanan Kabataş-Mahmutbey Metro Hattı üzerinde inşa edilmesi planlanan Beşiktaş istasyonu'na oldukça yakın bölgede yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar, Nispetiye Caddesi'ne yakın konumlu olup bu bölgede son yıllarda konut projelerinin yanı sıra, Sapphire, Zorlu Levent, Zorlu Center, Özdilek, Akmerkez gibi prestijli karma projelere de yatırım yapılmıştır.
- Değerlemeye konu taşınmazlarda doluluk %100 olup taşınmazların kira talebinin oldukça yoğun olduğu öğrenilmiştir.

#### ✘ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

## 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

### Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

### Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralaayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

## 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkullerin **“Dükkan”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların kiraya emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre kiralanıyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

### Pazar Yaklaşımı

#### Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

## Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	First Plan Gayrimenkul Danışmanlık 0212 264 20 03	Etiler Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	200	3.500.000	17.500	<ul style="list-style-type: none"><li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konumdadır.</li><li>* Taşınmaz, Cengiz Topel Caddesi'ne yakın konumludur.</li><li>* Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre daha büyük kapalı alana sahiptir.</li><li>* 100 m<sup>2</sup> bodrum kat ile 100 m<sup>2</sup> zemin kattan oluşmaktadır.</li><li>* 21-25 yıllık binada konumludur.</li><li>* Pazarlık payı vardır.</li></ul>
2	Cengiz Emlak 0212 270 00 78	Etiler Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	250	3.000.000	12.000	<ul style="list-style-type: none"><li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konumdadır.</li><li>* Taşınmaz, Nispetiye Caddesi'ne yakın konumludur.</li><li>* Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre daha büyük kapalı alana sahiptir.</li><li>* 200 m<sup>2</sup> alanlı zemin kat ile 20 m<sup>2</sup> alanlı asma kattan oluşmaktadır.</li><li>* Yaklaşık 30 yıllık, taşınmaza göre daha niteliksiz bir binada konumludur.</li><li>* İç hacminin kısmi tadilata ihtiyacı vardır.</li><li>* Acil satış değeridir.</li></ul>
3	Akatlar Turyap 0212 351 67 03	Etiler Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	80	2.600.000	32.500	<ul style="list-style-type: none"><li>* Cengiz Topel Caddesi'ne cepheli olup konu taşınmazlara göre oldukça avantajlı konumdadır.</li><li>* Taşınmazın otoparkı vardır.</li><li>* Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir.</li><li>* Zemin kattan oluşmaktadır.</li><li>* Yaklaşık 30 yıllık binada konumludur.</li><li>* Pazarlık payı vardır.</li></ul>



No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	Live Gayrimenkul 0545 389 89 75	Etiler Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	800	82.000.000	102.500	* Nispetiye Caddesi'ne cepheli olup konu taşınmazlara göre oldukça avantajlı konumdadır. * Taşınmazın 650 m <sup>2</sup> bahçe kullanımı vardır. * Her biri yaklaşık 270 m <sup>2</sup> zemin kat ve 1. normal kat ile yaklaşık 260 m <sup>2</sup> alanlı 2. normal kattan oluşmaktadır. * Villa tipinde olup tamamı dükkan olarak kullanılmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre çok büyük kapalı alana sahiptir. * Yaklaşık 5-10 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı oldukça yüksektir.

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Alkent Sitesi dahilindeki Alkent Çarşısı Bölgesi'nde yer alan dükkanların yalnızca kiralamalarının yapıldığı öğrenilmiştir. Alkent Çarşısı Bölgesi içinde ve taşınmazların yakın çevrede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer nitelikte dükkanların birim satış fiyatlarının konumu, caddeye cepheli olup olmaması, caddeden görünürlük ve reklam kabiliyeti, kapalı alanı, alanın kat bazında dağılımı, iç mekanın bakım durumu, konumlu olduğu binanın yaşı ve inşai kalitesi gibi durumlarında göre değişkenlik gösterdiği gözlemlenmiş olup söz konusu dükkanların birim satış değerlerinin 18.000-22.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Bu geniş aralık, değerlemeye konu taşınmazların kapalı alanları arasındaki önemli farktan kaynaklanmaktadır.

#### Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Versatie Gayrimenkul Zorlu Center 0212 294 50 88	Taşınmazlar ile aynı bölgede	Dükkan	Kiralık	90	22.000	244,4	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konumdadır. * Taşınmaz Nispetiye Caddesi'ne cephelidir. * Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre çok küçük kapalı alana sahiptir. * Zemin kattan oluşmaktadır. * İç mekanının tadilata ihtiyacı vardır. * Pazarlık payı yüksektir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
2	First Plan Gayrimenkul Danışmanlık 0212 264 20 03	Taşınmazlar ile aynı bölgede	Dükkan	Kiralık	440	60.000	136,4	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Etiler Mahallesi Merkez'de yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre oldukça büyük kapalı alana sahiptir. * 290 m <sup>2</sup> alanlı zemin kat ve 150 m <sup>2</sup> alanlı 1. normal kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı yüksektir.
3	Alkent Emlak	Taşınmazlar ile aynı sitede	Dükkan	Kiralanmış / Yaklaşık 1 hafta önce	45	7.575	168,3	* Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, F2 Blok'ta yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre çok küçük kapalı alana sahiptir. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Dükkanın arka cephesinde 5 m <sup>2</sup> depo alanı vardır. * Taşınmazın kapalı alanına dahil 10 m <sup>2</sup> kış bahçesi alanı bulunmaktadır.
4	Alkent Emlak	Taşınmazlar ile aynı sitede	Dükkan	Kiralanmış / Yaklaşık 2 ay önce	25	3.535	141,4	* Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, F2 Blok'ta yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre çok küçük kapalı alana sahiptir. * Dükkanlardan birinin kapalı alanının bölünerek iki adet dükkan elde edildiği taşınmazdır. * Zemin kattan oluşmaktadır.

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Alkent Sitesi dahilindeki Alkent Çarşı Bölgesi'nde yer alan dükkanların yalnızca kiralamalarının yapıldığı öğrenilmiştir. Alkent Çarşı Bölgesi içinde ve taşınmazların yakın çevrede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer nitelikte dükkanların birim kira fiyatlarının konumu, caddeye cepheli olup olmaması, caddeden görünürlük ve reklam kabiliyeti, kapalı alanı, alanın kat bazında dağılımı, iç mekanın bakım durumu, konumlu olduğu binanın yaşı ve inşai kalitesi gibi durumlarında göre değişkenlik gösterdiği gözlemlenmiş olup söz konusu dükkanların birim kira değerlerinin 102,0-125,0.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Bu geniş aralık, değerlemeye konu taşınmazların kapalı alanları arasındaki önemli farktan kaynaklanmaktadır.

## Emsal Krokisi





KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATIŞ						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		17.500	12.000	32.500	102.500
	Pazarlık Payı		-15%	0%	-10%	-20%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	15%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	5%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum		-5%	-5%	-20%	-25%
	Bina Yaşı/Kalitesi		0%	10%	0%	-27%
	Bulunduğu Kat/Manzara		20%	0%	-5%	5%
	Kullanım Alanı		4%	5%	-10%	15%
	Konfor Koşulları		10%	10%	0%	-45%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )			19.189	17.388	19.013	18.860

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRA						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)		244,44	136,36	168,33	141,40
	Pazarlık Payı		-12%	-10%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		-5%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum		-25%	-20%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi		0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara		-5%	0%	-5%	-5%
	Kullanım Alanı		-15%	9%	-20%	-22%
	Konfor Koşulları		5%	10%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)			123,00	122,00	126,00	103,00

\* Karşılaştırma tabloları, değerlendirme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre hazırlanmıştır. Değerlemeye konu diğer bağımsız bölümlerin değer takdirlerindeyse, bu bağımsız bölüme göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

**Pazar Değeri:**

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Pazar Değeri (TL)
F1	1 no.lu bağımsız bölüm	152,00	19.000	2.888.000
F1	2 no.lu bağımsız bölüm	201,00	18.000	3.618.000
F1	3 no.lu bağımsız bölüm	132,00	19.200	2.534.400
F2	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	22.000	946.000
F2	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F2	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F2	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F2	5 no.lu bağımsız bölüm	47,00	22.000	1.034.000
F2	6 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F2	7 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F2	8 no.lu bağımsız bölüm	44,00	22.000	968.000
F2	11 no.lu bağımsız bölüm	44,00	22.000	968.000
F2	12 no.lu bağımsız bölüm	44,00	22.000	968.000
F2	13 no.lu bağımsız bölüm	44,00	22.000	968.000
F2	14 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F2	15 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F2	16 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F3	1 no.lu bağımsız bölüm	90,00	19.500	1.755.000
F3	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F3	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F3	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F3	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F3	6 no.lu bağımsız bölüm	90,00	19.500	1.755.000
F3	7 no.lu bağımsız bölüm	90,00	19.500	1.755.000
F3	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F3	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F3	10 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F3	11 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F3	12 no.lu bağımsız bölüm	90,00	19.500	1.755.000
F4	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	22.000	946.000
F4	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F4	3 no.lu bağımsız bölüm	51,00	22.000	1.122.000
F4	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F4	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F4	6 no.lu bağımsız bölüm	46,00	22.000	1.012.000

**PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ**

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Pazar Değeri (TL)
F4	7 no.lu bağımsız bölüm	46,00	22.000	1.012.000
F4	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F4	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	22.000	990.000
F4	10 no.lu bağımsız bölüm	43,00	22.000	946.000
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>47.740.400</b>
<b>TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>47.740.000</b>

**Pazar Kirası:**

**PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR KİRASI**

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Taşınmazın Pazar Kirası (TL)
F1	1 no.lu bağımsız bölüm	152,00	107,00	16.264
F1	2 no.lu bağımsız bölüm	201,00	102,00	20.502
F1	3 no.lu bağımsız bölüm	132,00	108,00	14.256
F2	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	125,00	5.375
F2	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F2	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F2	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F2	5 no.lu bağımsız bölüm	47,00	125,00	5.875
F2	6 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F2	7 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F2	8 no.lu bağımsız bölüm	44,00	125,00	5.500
F2	11 no.lu bağımsız bölüm	44,00	125,00	5.500
F2	12 no.lu bağımsız bölüm	44,00	125,00	5.500
F2	13 no.lu bağımsız bölüm	44,00	125,00	5.500
F2	14 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F2	15 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F2	16 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F3	1 no.lu bağımsız bölüm	90,00	110,00	9.900
F3	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F3	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F3	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F3	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F3	6 no.lu bağımsız bölüm	90,00	110,00	9.900
F3	7 no.lu bağımsız bölüm	90,00	110,00	9.900
F3	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F3	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F3	10 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F3	11 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F3	12 no.lu bağımsız bölüm	90,00	110,00	9.900
F4	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	125,00	5.375
F4	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F4	3 no.lu bağımsız bölüm	51,00	125,00	6.375

**PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR KİRASİ**

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Taşınmazın Pazar Kirası (TL)
F4	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F4	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F4	6 no.lu bağımsız bölüm	46,00	125,00	5.750
F4	7 no.lu bağımsız bölüm	46,00	125,00	5.750
F4	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F4	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,00	5.625
F4	10 no.lu bağımsız bölüm	43,00	125,00	5.375
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR KİRASİ</b>				<b>270.622</b>
<b>TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM PAZAR KİRASİ</b>				<b>270.500</b>

### Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmamıştır.

### Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. 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 gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

### Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Etiler Mahallesi'nde konumlu 200 m<sup>2</sup> alanlı 2 katlı dükkan, 25.000 TL fiyat ile kiralık olup dükkanın, sahibi tarafından 4.000.000 TL'ye satılabileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 25.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 4.000.000 \text{ TL} = 0,075$$

- Nispetiye Caddesi'nde konumlu 80 m<sup>2</sup> alanlı tek katlı dükkan, 22.500 TL fiyat ile kiralık olup dükkanın, sahibi tarafından 3.750.000 TL'ye satılabileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 22.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.750.000 \text{ TL} = 0,072$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 102,0-125,0 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 7,5olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

**DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ**

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
F1	1 no.lu bağımsız bölüm	152,00	107,0	16.264	7,50%	<b>2.602.240</b>
F1	2 no.lu bağımsız bölüm	201,00	102,0	20.502	7,50%	<b>3.280.320</b>
F1	3 no.lu bağımsız bölüm	132,00	108,0	14.256	7,50%	<b>2.280.960</b>
F2	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	125,0	5.375	7,50%	<b>860.000</b>
F2	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F2	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F2	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F2	5 no.lu bağımsız bölüm	47,00	125,0	5.875	7,50%	<b>940.000</b>
F2	6 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F2	7 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F2	8 no.lu bağımsız bölüm	44,00	125,0	5.500	7,50%	<b>880.000</b>
F2	11 no.lu bağımsız bölüm	44,00	125,0	5.500	7,50%	<b>880.000</b>
F2	12 no.lu bağımsız bölüm	44,00	125,0	5.500	7,50%	<b>880.000</b>
F2	13 no.lu bağımsız bölüm	44,00	125,0	5.500	7,50%	<b>880.000</b>
F2	14 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F2	15 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F2	16 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F3	1 no.lu bağımsız bölüm	90,00	110,0	9.900	7,50%	<b>1.584.000</b>
F3	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F3	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F3	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F3	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F3	6 no.lu bağımsız bölüm	90,00	110,0	9.900	7,50%	<b>1.584.000</b>
F3	7 no.lu bağımsız bölüm	90,00	110,0	9.900	7,50%	<b>1.584.000</b>
F3	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>



F3	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F3	10 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F3	11 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F3	12 no.lu bağımsız bölüm	90,00	110,0	9.900	7,50%	<b>1.584.000</b>
F4	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	125,0	5.375	7,50%	<b>860.000</b>
F4	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F4	3 no.lu bağımsız bölüm	51,00	125,0	6.375	7,50%	<b>1.020.000</b>
F4	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F4	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F4	6 no.lu bağımsız bölüm	46,00	125,0	5.750	7,50%	<b>920.000</b>
F4	7 no.lu bağımsız bölüm	46,00	125,0	5.750	7,50%	<b>920.000</b>
F4	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F4	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	125,0	5.625	7,50%	<b>900.000</b>
F4	10 no.lu bağımsız bölüm	43,00	125,0	5.375	7,50%	<b>860.000</b>
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>						<b>43.299.520</b>
<b>TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>						<b>43.300.000</b>

## İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Dükkan**” amaçlı kullanımıdır.

### 7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

\*Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

\*\* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

\*\*\* Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

31 Temmuz 2020 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı doğrultusunda pazar kirasında ise %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

## **BÖLÜM 8**

### **GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**

## Bölüm 8

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaat Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 10.12.1993 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Çarşı Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumda da aynı amaçla kullanılmaktadır.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 13.02.1986, 24.07.1987, 30.12.1997 tarihli “Onaylı Mimari Projeler”, 21.02.1986 ve 16.04.1998 tarihli “Yapı Ruhsatları” ve 08.12.1989 tarih, 89/8291 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “**dükkan**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

## **BÖLÜM 9**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

#### 9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 9.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

#### 9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel aleyhine kaydedilmiş olan irtifak hakları, otopark kullanımı, ısıtma tesisi kanalı ve kullanımı için kaydedilmiş olup bu kayıtların konu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlardan yalnızca F1 Blok 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde, bağımsız bölümlerin mevcut kiracısı olan şirket lehine düzenlenmiş kira sözleşmesi bulunmakta olup bu sözleşme de konu taşınmazların değerini etkilememektedir.

#### 9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtları devredilebilirliği etkilememekte olup taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin başkaca bir sınırlama da bulunmamaktadır.

#### 9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğinde olmayıp kat mülkiyeti kurulmuş olan 39 adet bağımsız bölümdür.

#### 9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

#### 9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkulün "Dükkan" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip

olması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerlendirilmesi doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	41.775.000
Gelir Yaklaşımı	43.300.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına konu edilmesinden çok gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, kira verilerine piyasada daha somut ulaşıyor olması nedeni ile gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin kiralama işlemleriyle karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımı ile hesaplanan pazar kirası da takdir edilmiştir.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	270.500

#### 9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	43.300.000.-TL	Kırküçmilyonüçyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	51.094.000.-TL	Ellibirmilyondoksandörtbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	270.500.-TL	İkiyüzyetmişbinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	292.140.-TL	İkiyüzdoksanikibinyüzkırk.-TL

Değerlemeye Yardım Eden  
Buse ÖZYURT

Ece ÇALIŞKAN VURAL  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 405347

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293