



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BEYOĞLU / İSTANBUL

(8 Katlı Bina)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-ÖZEL-0175/4

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|-----------|
| 1 - RAPOR BİLGİLERİ | 4 |
| 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası | 4 |
| 1-2 Rapor Türü | 4 |
| 1-3 Raporu Hazırlayanlar | 4 |
| 1-4 Değerleme Tarihi | 4 |
| 1-5 Dayanak Sözleşmesi | 4 |
| 1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama | 4 |
| 1-7 Şirket Bilgileri | 4 |
| 1-8 Müşteri Bilgileri | 4 |
| 1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar | 5 |
| 2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR | 5 |
| 2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı | 5 |
| 2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması | 5 |
| 2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları | 5 |
| 2-4 İşin Kapsamı | 5 |
| 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI | 6 |
| 3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri | 6-...-13 |
| 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri | 13 |
| 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki | 13 |
| 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler | 14 |
| 3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb) | 14 |
| 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu | 14 |
| 3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler | 14 |
| 3-8 Taşınmazın Tanıtılması | 15 |
| 3-8-1 Ulaşım Özellikleri | 15 |
| 3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri | 16 |
| 4 – PİYASA ARAŞTIRMASI | 17 |
| 4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri | 17-18 |
| 5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR | 19 |
| 5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler | 19 |
| 5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi | 19 |
| 5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler | 19 |
| 5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler | 19 |
| 5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 19 |
| 5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi | 19-20 |
| 5-3-1-3 Maliyet Yöntemi | 20 |
| 5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi | 20 |
| 5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi | 20 |
| 5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi | 21 |
| 5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi | 21 |
| 5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi | 21 |
| 5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi | 21 |
| 5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi | 21 |

| | |
|---|-----------|
| 5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi | 21 |
| 5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar | 21 |
| 5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 21 |
| 5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları | 22 |
| 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 22 |
| 6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması | 22 |
| 6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri | 22 |
| 6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 22 |
| 6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 23 |
| 7 - SONUÇ | 23 |
| 8 - EKLER | 24 |
| 8-1 Uydu Fotoğrafı | 24 |
| 8-2 Fotoğraflar | 25-...-28 |
| 8-3 Belgeler | 28-29 |
| 8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı | 30 |
| 8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı | 31 |
| 8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı | 32 |
| 8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi | 33 |
| 8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi | 34 |
| 8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü | 35 |

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2015 tarihinde 2015-ÖZEL-0175-4 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

28.12.2015 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde 16.12.2015 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi; Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Ortaköy Mah. Muallim Naci Caddesi No:69 Beşiktaş/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 84 ada, 2 parselde "Kargir Tiyatro ve Dükkanlar" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde konumlu gayrimenkulün piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler:



(Beyoğlu İlçe Haritası)

İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi



abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırma çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kismetidir. İstanbul, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir. Gelişim sürecinde surlar her defasında daha batıya inşa edilerek şehir 4 defa genişletilmiştir. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepe üzerine kurulu İstanbul vardı. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantine tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantine ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hıristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hıristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaları üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir penneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra penneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (penneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle

İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

İklim

İstanbul'un il bütününün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkanı yoktur. Coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir. Yerküre üzerinde ekvardan başlayıp sırasıyla ikiye kez yinelenen alçak ve yüksek basınç kuşakları içinde, İstanbul (41 derece kuzey enlemi, 29 derece doğu boylamındaki konumu ile), subtropikal yüksek basınç kuşağı ile, soğuk - ılık bölgenin alçak basınçlarının yada karasal (nemsiz) alize rüzgarları ile denizse (nemli ve yağışlı) batı rüzgarlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur. İstanbul'da yıl boyunca üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sakin hava tipidir. Doğu ve batı yönlü rüzgarlara bağlı olan hava tipleri ise önemsizdir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı (en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgarlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Mevsimlere göre dört devre vardır; Soğuk ve sıcak devrelerle biri uzun diğeri kısa süren iki geçiş devresi.

Bitki Örtüsü

İstanbul metropoliten alanını doğal bitki örtüsü, orman, maki, psödomaki (Karadeniz iklimine uyumuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçlı maki bitki toplulukları) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmekte; Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli" güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir. Kocaeli Yarımadası psödomaki; Kızılçık, fındık, geyik dikenini, güvem çalısı, muşmula, yabancı erik, böğürtlen, üvez karaçalı, akçaağaç, mürver, sumak, kurtbağrı ve ayı üzümü gibi kışın yapraklarını döken cinslerle akçakesme, kocayemiş, funda, defne, katırtırnağı, katran ardıcı, kermes meşesi, laden, sakız gibi elemanlardan oluşmuştur. Nemi ormanı karakterize eden ağaç türleri, daha çok I. Boğaziçi'nin kuzey-doğusu, Alemdağ'ın kuzeyi ve Polonezköy çevresinde görülen kestane, kayın, adi gürgen ve saplı meşedir. Riva Deresi ve Ağva'daki Gökdere arasındaki bölgede batıda saplı meşe, doğuda Macar meşesi hakim türlerdir. Bitki örtüsünün sadece iklimle değil toprakla da ilişkisi vardır. Tüm kayın birliklerinin bulunduğu alanları kireçsiz kahverengi orman toprakları kaplarken, meşe ve kestane türlerinin alanlarında kahverengi orman toprakları görülmektedir.



Kültür

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehridir. Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul. İstanbul, asırlardır böyle yaşıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılarından dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti. 15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur. İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

Ekonomi

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her



zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değer yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

Nüfus Ve Demografik Yapı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.467 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,71'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakasında yaşar. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır. İşsizlik sebebi ile bir çok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

Beyoğlu İlçesi Genel Veriler

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biri. Beyoğlu ilçesini kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesine İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kağıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir. Köy yerleşimi olmayan ilçe 45 mahalleden oluşmaktadır.



Tarihî yarımadanın ve Haliç'in karşısında gelişen bölge Orta Çağ'dan itibaren, Yunanca'da "karşı yaka", "öte" anlamına gelen "Pera" adıyla anılmaktaydı. Türkler tarafından kullanılan "Beyoğlu" adının, bir beyin oğlunun bölgedeki konağından kaynaklandığı ileri sürülür. Bu konuda öne sürülen iki rivayetten ilki; Osmanlı Padişahı II. Mehmed döneminde, Trabzon İmparatorluğu Prensi Aleksios Komnenos'un İslamiyeti kabul ederek bu bölgeye yerleşmesinden; ikincisi ise Padişah I. Süleyman döneminin Venedik elçisi Andrea Gritti'nin, Rum bir kadınla evlenmesi sonucunda dünyaya gelen oğlu Luigi Gritti'nin Taksim dolaylarında bir konakta oturmasından dolayı bu Beyoğlu adının kullanılmaya başlanıldığını belirtir 1925 yılında Pera kullanımını resmî yazışmalardan çıkarıldı ve Beyoğlu ismi kullanılmaya başlandı.

Galata'nın ilk çağlara dek uzanan tarihine karşın, Beyoğlu, 16. yüzyılın ilk yarısında, içinde tek tük yapıların yer aldığı, başlık bahçelik bir alandı. 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'lerde 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 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. 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. Beyoğlu İstanbul'un en İstanbul kokan ilçesi olarak tanımlanabilir, kozmopolit teriminin hayat bulduğu yerdir. İstiklal Caddesi ve çevresindeki sokaklar yalnızca Beyoğlu'nun değil İstanbul'un da merkezi sayılabilir. İstiklal Caddesi dışında Cumhuriyet, İnönü ve Cihangir caddeleri de ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. Sinemalar, tiyatrolar, gösteri merkezleri gibi yerler, Beyoğlu İlçesi'nde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir. Ayrıca Beyoğlu Gürcü ressamının oluşturduğu Pirosmeni Sanat galerisine de ev sahipliği yapmaktadır.

EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır. Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici



Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir.

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2015 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

| | |
|---------------------------------|--|
| SAHİBİ VE HİSSESİ | : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM) |
| İLİ - İLÇESİ | : İSTANBUL-BEYOĞLU |
| BUCAĞI | : - |
| MAHALLESİ | : KEMANKEŞ |
| SOKAĞI | : - |
| MEVKİİ | : NECATİBEY VE BAŞ CERRAH |
| PAFTA NO | : 121 |
| ADA NO | : 84 |
| PARSEL NO | : 2 |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ | : KARGİR TİYATRO VE DÜKKANLAR |
| B.B. NİTELİĞİ | : - |
| KAT/ BB.NO | : - |
| ARSA ALANI | : 236,50 m ² |
| ARSA PAYI | : - |
| YEVMIYE NO | : 5082 |
| CİLT NO | : 4 |
| SAHİFE NO | : 302 |
| TAPU TARİHİ | : 25.10.1999 |
| MÜLKİYET DURUMU | : Kat mülkiyeti <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihi <input checked="" type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/> |

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

15.12.2015 tarihinde, saat 14:20 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar Paftası

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Kargir Tiyatro ve Dükkanlar " nitelikli ana taşınmaz için işyerlerine resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins tashihli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

İmar Durumu

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın bulunduğu parselin de ait olduğu 21.12.2010 Tasdik 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 il özel idare kaydının bulunması ve korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli olması nedeniyle imar planlarındaki mevcut süreçten olumsuz olarak etkilenmemektedir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; taşınmazın bulunduğu parsel 21.12.2010 Tasdik 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.

Mimari Proje

Taşınmazın herhangi bir mimari projesine ulaşılamamıştır. Ancak taşınmaza ilişkin 02.09.1986 tarihli İstanbul İl Özel İdare Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş onaylı vergi kaydı belgesinin bulunması, 12.02.1972 Tarih ve 6110 Sayılı kurul kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eski eser olması, resmi kurumlarda ve yerinde yapılan incelemeler de göz önünde bulundurularak taşınmazın yasal ve mevcut durumu arasında farklılık bulunmadığı görülmüştür. 12.02.1972 Tarih ve 6110 Sayılı kurul kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eski eserdir.

* Beyoğlu Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazın dosyasında 02.09.1986 Tarihli Beyoğlu İlçe Özel İdare Müdürlüğü' nün düzenlemiş olduğu "Vergi Kaydı" konu ve 44(789) sayılı yazılı belgede taşınmazın 1953 yılı yapımı olduğu ve 64 bina hesap tablosunun tetkikinden anlaşılması olduğu görülmüş ve görevli memur tarafından teyit edilmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Değerlemesi yapılan taşınmazın cins tashih işlemi gerçekleştirilmiş olup, yapılan incelemelerde yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi ve mimari projesinin bulunmadığı görülmüştür.

Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi inşa edilmiştir.

3-8 Taşınmazın Tanıtılması

3-8-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 41.024819 K – 28.978206 D)

Değerlemeye konu taşınmaz; Kemankeş Mahallesi, Baş Cerrah Sokak, No: 1 Beyoğlu/İstanbul posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin bilinen noktalarından olan Galata Köprüsü üzerinde kuzey istikametinde ilerlenir ve Kemer altı Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde ~300 m ilerlenilerek sağa Maliye Caddesine dönülür. Cadde üzerinde ~80 m ilerlenerek sola Necati bey Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde ~150 m ilerlenir ve sağ kolda konumlu konu taşınmaza ulaşılır.

Galata Köprüsü Karaköy ile eski şehri bağlar, köprü üzerindeki hızlı tramvay hattı Zeytinburnu-Kabataş arası çalışmaktadır. Toprak altı füniküler (Kablolu demir yolu: Tünel) 1875 yılından beri insanları Karaköy'ün alt ucundan Beyoğlu'ndaki İstiklal Caddesi'ne taşımaktadır. Feribotlar 10-20 dakikada bir, feribot terminalinden (yüzen iskele) Haydarpaşa Garı ve Boğaz'ın Asya yakasındaki Kadıköy'e çalışır. Karaköy Limanı'ndan feribotlar, Karadeniz limanları Odessa, Yalta, Sivastopol, Kırım Kezlev, Kherson Ukrayna, Novorossik Ukrayna, Köstence Romanya'ya çalışır. Büyük lüks seyahat gemileri Akdeniz limanlarından Atina Yunanistan, Dubrovnik Hırvatistan, Civitavecchia Roma ve Venedik İtalya limanlarına seyretmektedir. Karaköy Meydanı ve Tophane Meydanına yürüme mesafesindedir. Ulaşım toplu taşıma araçları ve diğer vasıtalar ile Meclisi Mebusan Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Karaköy İskelesi ile yürüme meydanının bağlantısı bulunmaktadır. Bölge aynı zamanda ulaşım aktarma, dağıtma, toplanma bölgesidir. Her türlü raylı, deniz ve tekerlekli toplu taşıma aracı ile ulaşım imkanı bulunmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Özel San Benoit Fransız Lisesi, Kılıç Ali Paşa Camii, Tophane Çeşmesi, Tophane-i Amire Binası, Alman Hastanesi Galata Polikliniği, Gümrük Müdürlüğü, Bağımsız Türk Ortodoks Patrikhanesi Merkez Meryem Ana Kilisesi, Aziz Yahya Türk Ortodoks Kilisesi, Özel Getronagan Ermeni Lisesi, 2. Sultan Beyazıt Cami ve İstanbul Modern Sanat Müzesi bulunmaktadır. Tarihi bir merkez olan bölgede yapılaşma 6-7 katlı binalardan oluşmaktadır. Konu taşınmazın önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

| Önemli Yerler | Mesafe (km) |
|----------------------|-------------|
| Beyoğlu Belediyesi | 1.4 km |
| Beyoğlu Kaymakamlığı | 3.2 km |
| Galata Köprüsü | 0.7 km |
| Boğaziçi Köprüsü | 5.9 km |
| Atatürk Köprüsü | 1.0 km |

3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankes Mahallesi, Necatibey Caddesi üzerinde konumlu "Kargir Tiyatro ve Dükkanlar" nitelikli 66 kapı numaralı bodrum kat, zemin kat, asma kat, 4 normal kat ve çatı katından oluşan binadır.

Ana gayrimenkul; bodrum kat + zemin kat + asma kat + 4 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup, toplam 8 katlıdır. Değerleme konusu taşınmaz betonarme yapı tarzında yapıldığı dönemin yapım tekniği, mimarisi ve özellikle dış cephesindeki estetik ve emeğe dayalı anlayışla ait olduğu dönemin tüm özelliklerini yansıtmakta ve giderek kaybolan tarihi dokunun güzel bir örneğini oluşturmaktadır. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 1.730 m²'dir. Hâlihazırda işyeri ve ofis binası olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemede;

Bodrum kat; bu kat kot farkı ile oluşturulmuş olup, depo ve kazan dairesi bulunmaktadır. Bodrum hacminde zeminler seramik, duvarları plastik boya, tavanı ise tavan boyası ile kaplıdır.

Zemin katta; bina girişi ve restoran hacimleri yer almakta olup, restoran hacminin girişi bina girişinden bağımsız olarak binanın kuzeybatı cephesinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemin katında konumlu restoran hacminde zeminler laminant parke, duvarlar saten boya ve duvar kağıdı şeklindedir. Bu hacimde restorana ait mutfak ve lavabo-wc hacimleri yer almaktadır.

Asma kat; değerlendirme konusu taşınmazın asma katı zemin kattan ayrı olarak kullanılmakta olup, ekspertiz tarihi itibarıyla ofis olarak kullanılmaktadır. Asma katta zeminler laminat parke, duvarlar taş görünümlü duvar kağıdı, tavanı ise tavan boyasıdır.

1.normal kat; ofis bölümü olarak kullanılmakta olup, bu kata yer alan ofis hacminde zeminler laminat parke, duvarları tuğla, tavanı ise spot lambalı asma tavanı bulunmaktadır.

2.normal kat; bu katta yer alan hacim mimarlık ofisi olarak kullanılmakta olup, bu katın önceleri tiyatro katı olması nedeniyle tavan-taban yüksekliği 6 metredir. Kısmi ve küçük alanlı basit konstrüksiyonlu kolonlar arası demir doğrama profil üzeri kartonpiyer ile sonradan inşa edilmiş asma kat bölümü bulunmaktadır. Bu katta zeminler laminat parke, duvarları saten boya, tavanı ise spot lambalı asma tavadır.

3.normal kat; bu katta yer alan hacim ofis bölümü olarak kullanılmakta olup, ofis içinde pvc ve ahşap mamuller ile bölümler oluşturulmuştur. Ofis hacminde zemin döşemesi laminat parke, duvarları saten boya, tavanı ise spot lambalı asma tavadır.

4.normal kat; bu katta yer alan hacim ofis bölümü olarak kullanılmakta olup, ofis içinde pvc ve ahşap mamuller ile bölümler oluşturulmuştur. Ofis hacminde zemin döşemesi laminat parke, duvarları saten boya, tavanı ise spot lambalı asma tavadır. Halihazırda züccaciye derneği tarafından kullanılmaktadır.

Çatı kat; bu katta yer alan hacim ofis bölümü olarak kullanılmakta olup, ofis içinde pvc ve ahşap mamuller ile bölümler oluşturulmuştur. Ofis hacminde zemin döşemesi laminat parke, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boya şeklindedir.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

EMSAL 1: KOÇAKOĞLU GAYRİMENKUL(AHMET KOÇAKOĞLU): 0532 318 49 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde yer alan, B+Z+4 normal kat şeklinde inşa edilmiş, 80 m2 zemin oturumuna sahip toplam 480 m2 alanlı bina 4.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmış olup, emsal taşınmazın Karaköy Sahiline daha yakın olması ve kullanım amacı da göz önünde bulundurularak negatif yönde % 40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

| | | |
|--|--------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 480 m ² | 8.333,-TL/m ² |
| PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 480 m ² | 7.500,-TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 480 m ² | 4.500,-TL/m ² |

EMSAL 2: DİZAYN EMLAK: 0532 162 30 16

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde yer alan, B+Z+2 normal kat şeklinde inşa edilmiş, 35 m2 zemin oturumuna sahip toplam 140 m2 alanlı bina 410.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ve kullanım amacı da göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

| | | |
|--|--------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 140 m ² | 2.929,-TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 140 m ² | 3.515,-TL/m ² |

EMSAL 3 ASLAN BARUH: 0533 215 84 10

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Maliye Caddesi üzerinde yer alan, B+Z+4 normal kat şeklinde inşa edilmiş, 115 m2 zemin oturumuna sahip toplam 690 m2 kullanım alanlı bina 5.100.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın Maliye Caddesi üzerinde bulunması, Karaköy Sahiline daha yakın olması göz önünde bulundurularak negatif yönde % 40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

| | | |
|--|--------------------|--------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 690 m ² | 7.391,-TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 690 m ² | 4.435,-TL/m ² |

EMSAL 4: VERA GAYRİMENKUL: 0542 459 93 38

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, B+Z+5 normal kat şeklinde inşa edilmiş, 57 m2 zemin oturumuna sahip toplam 399 m2 alanlı bina 3.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın Karaköy Sahiline daha yakın olması ve daha bakımlı olması göz önünde bulundurularak negatif yönde % 35 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

| | | |
|--|--------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 399 m ² | 7.519,-TL/m ² |
| PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 399 m ² | 6.767,-TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 399 m ² | 4.399,-TL/m ² |

EMSAL 5: VERA GAYRİMENKUL: 0542 459 93 38

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Necatibey Caddesi üzerinde Z+4 normal kat şeklinde inşa edilmiş, 110 m2 zemin oturumuna sahip toplam 660 m2 alanlı bina 8.400.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu



bilgisine ulaşılmış olup, emsalin Karaköy Sahiline ~50 m mesafede bulunması, Karaköy Galaport Sahil projesi içerisinde yer almakta olması ve bakımlı olması göz önünde bulundurulurken negatif yönde % 60 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

| | | |
|--|--------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 660 m ² | 12.727,-TL/m ² |
| PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 660 m ² | 11.454,-TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 660 m ² | 4.582,-TL/m ² |

EMSAL 6: DEPAR GAYRİMENKUL(MURAT BEY): 0532 211 49 72

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde yer alan B+Z+4 Normal kat şeklinde inşa edilmiş, 183 m² zemin oturumuna sahip toplam 1098 m² kullanım alanlı bina 45.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konum ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlıdır. Emsal taşınmazın birim kira değeri üzerinden negatif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

| | | |
|---|---------------------|------------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 1098 m ² | 40.98-TL/m ² /ay |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ | 1098 m ² | 28.69,-TL/m ² /ay |

EMSAL 7: REAL ESTATE(TURGAY ALTAN): 0532 600 11 47

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu 4 katlı toplam 180 m² kullanım alanlı bina 5.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmazla benzer özelliklerdedir.

| | | |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 180 m ² | 27.78,-TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|

EMSAL 8: OPTİMUM GAYRİMENKUL(VOLKAN BEY): 0532 262 92 84

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu 4 katlı toplam 420 m² kullanım alanlı bina 15.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın konumu fiziksel özellikleri ve kullanım amacı göz önünde bulundurulurken negatif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

| | | |
|---|--------------------|------------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 420m ² | 35.71-TL/m ² /ay |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ | 420 m ² | 28.57,-TL/m ² /ay |

EMSAL 9: HAMİT ARAS: 0532 400 99 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu 4 katlı toplam 300 m² kullanım alanlı bina 8.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmaza benzer özelliklerdedir.

| | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 300 m ² | 26.67-TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer yaş ve fiziki özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş müstakil bina emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri, pazarlık payları, olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulurken şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Turizm, hizmet ve ticaret alanında hızla değişim gösteren bir bölgede yer alması
- Ulaşım imkanının kolay olması
- Cadde cepheli olması
- Tarihsel özellikte bir bina olması
- Taşınmazın cins tashihinin yapılmış olması
- Taşınmazın eski eser ve tescilli olması

Olumsuz etken:

- Taşınmaza ait otoparkın bulunmaması ve bölgede otopark sorununun olması

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımudur. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Ticari Bina" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması



sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülmüş olarak değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa, kiraya arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş müstakil bina emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen bina emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

Taşınmazın birim satış değeri 3.900,-TL/m²; aylık birim kira değeri de 26.50,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

KDV Hariç Satış Değeri: 1730 m² x 3.900,-TL/m²=**6.747.000,-TL**

5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

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

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binaların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazın emsallerle benzer özelliklerde restoran ve ofis olarak kullanılan Bodrum, zemin, asma kat ve 4 normal kat ve çatı kat olmak üzere toplam 1730 m² lik alanının aylık birim kira bedelinin 26.50,-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 45.845,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması sonucu elde edilen emsal veriler ve ofis verileri dikkate alınarak brüt kira çarpanı 12 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

KDV Hariç Satış Değeri: 1730 m² x 26.50,-TL/m² x 12 ay x 12 yıl=6.601.680,-TL

6.601.680,-TL ≈ 6.602.000,-TL

5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binaların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazın emsallerle benzer özelliklerde restoran ve ofis olarak kullanılan Bodrum, zemin, asma kat ve 4 normal kat ve çatı kat olmak üzere toplam 1730 m² lik alanının aylık birim kira bedelinin 26.50,-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 45.845,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

KDV Hariç toplam aylık kira değeri;

45.845,-TL (KIRKBEŞBİNSEKİZYÜZKIRKBEŞTÜRKLİRASI)

KDV Dahil toplam aylık kira değeri;

54.097,-TL (ELLİDÖRTBİNDOKSANYEDİTÜRKLİRASI)

5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma ve doluluk oranının yüksek olması sebebiyle satılık ve kısa süre önce satışı yapılmış boş arsa emsali elde edilememiş ve Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu cins tashihli taşınmazın halihazırdaki kullanım durumunun verimli bir kullanım özelliği taşıması sebebiyle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

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

5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

| | |
|--|---|
| EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ) | 6.747.000,-TL |
| GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ) | 6.602.000,-TL |
| UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ) | 6.674.500,-TL ~6.675.000,-TL |

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Beyoğlu Belediyesi İmar arşivinde yer alan 02.09.1986 Tarihli yazılı belge üzerinden taşınmazın 1953 yılı yapımı olduğu ve 64 bina hesap tablosu bulunduğu anlaşılmıştır. Belediye sınırı içinde bulunan alanlarda 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek iskan belgesi alınmış yapılar olarak kabul edilmektedir.

Ana gayrimenkulün cins tashihiinin gerçekleştirilmiş olması ve mevcut kullanımının belirtilen bu hususlara uyumlu olması nedeniyle parsel üzerindeki binanın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

Sonuç olarak yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin "Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olduğu" görülmüştür. Taşınmaza ilişkin 02.09.1986 tarihli İstanbul İl Özel İdare Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş onaylı vergi kaydı belgesi Beyoğlu belediyesi İmar arşivinde incelenmiştir.

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

Konu gayrimenkulün paftası ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (r) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 84 ada, 2 parselde "Kargir Tiyatro ve Dükkanlar" vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Hariç Satış Değerinin;

6.675.000,-TL (ALTIMİLYONALTİYÜZYETMİŞBEŞBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

7.876.500,-TL (YEDİMİLYONSEKİZYÜZYETMİŞALTIBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 2.9157,-TL, 1 EURO: 3.2006,-TL - Satış; 1 USD: 2.9209,-TL, 1 EURO: 3.2063,-TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 1730 m2 x 700 TL/m2 = 1.211.000,-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

| RAPORU HAZIRLAYAN | RAPORU KONTROL EDEN | ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ |
|---|---|---|
| MEHMET YAŞAR | AHMET KUTSAL | BURHANETTİN TANDOĞAN |
| Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492) | İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010) | Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814) |
|  |  |  AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Diniçli İş Merkezi Kat: 7-8 No: 709-603 - Sektör: K00WY6 Etiler - Beşiktaş / İstanbul - T.C. - Tel: (0312) 218 10 01 - Fax: (0312) 218 30 02 Etiler - Beşiktaş / İstanbul - T.C. - Tel: (0312) 218 10 01 - Fax: (0312) 218 30 02 www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557 |