

KİRA
DEĞERLEME RAPORU

İŞ GYO A.Ş.

Beşiktaş / İSTANBUL

İŞ KULE - 3 BLOK

56 NO'LU OFİS

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi – No : 20 Eylül 2019 – 005
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 25 Eylül 2019
Rapor Tarihi : 30 Eylül 2019
Rapor No : 2019/3488

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi : Levent Mahallesi, Meltem Sokak,
 No: 14, İş Kule 3 Blok, 56 no'lu bağımsız bölüm,
 Beşiktaş / İSTANBUL

Tapu Bilgileri Özeti : İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi,
 1420 ada, 25.909 m² yüzölçümlü 1 no'lu parsel
 üzerinde kayıtlı olan "Kargir İş Merkezi" ana
 taşınmaz bünyesinde yer alan Kule 3 blok 56 no'lu
 bağımsız bölüm

Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)

İmar Durumu : 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar
 lejandı: "Yönetici Merkez Alanı", Plan notları:
 "İnşaat nizamı: ayırık niza ve Emsal (E): 3"

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi taşınmazın aylık kira
 değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazın kira değeri	97.000,-TL	17.100,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Barış METEKOĞLU (SPK Lisans Belge No: 401255)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.3	UYGUNLUK BEYANI	6
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
3.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi	11
3.4.2	Belediye İncelemesi	11
3.4.3	Hukuki Durum İncelemesi	11
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
4.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	12
4.2	TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU YAPININ GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
4.3	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ	14
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	15
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	15
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	16
5.2	İSTANBUL OFİS PİYASASI ANALİZİ	23
5.3	BÖLGE ANALİZİ	26
5.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	29
5.5	PIYASA ARAŞTIRMASI	29
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	32
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	32
6.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	33
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	34
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	34
8. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	36
9. BÖLÜM	SONUÇ	37

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Atasehir / ANKARA
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (850) 724 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 958.750.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 43,67
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazın aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar kirası:

Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan 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 edilen tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.
Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiracı ve kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.



- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Gayrimenkullerin kiralanma işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar kira değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.



2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- 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.
- 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.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE
RESMİ KURUMLARDA YAPILAN
İNCELEMELER

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Beşiktaş
MAHALLESİ	:	Rumelihisarı
PAFTA NO	:	---
ADA NO	:	1420
PARSEL NO	:	1
ANA GAY. NİTELİĞİ	:	Kargir İş Merkezi (*)
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	:	25.909 m ²
BAĞ. BÖLÜM. NİTELİĞİ	:	Büro
ARSA PAYI	:	282/320000
BLOK NO	:	Kule 3
KAT NO	:	Zemin (***)
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	56
YEVMIYE NO	:	1259
CİLT NO	:	111
SAYFA NO	:	10936
TAPU TARİHİ	:	24.02.2005

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

(**) Taşınmazın 282/320000 hissesine düşen arsa miktarı 22,83 m²'dir.

(***) Taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde binanın asma katında konumlu olduğu görülmüştür. Bu durum arazinin eğiminden dolayı binanın girişinin bodrum kattan verilmesinden kaynaklanmaktadır.

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 22 Ağustos 2019 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- o 04.08.2004 tarihli yönetim planı
- o 16.01.2019 yönetim planı değişikliği

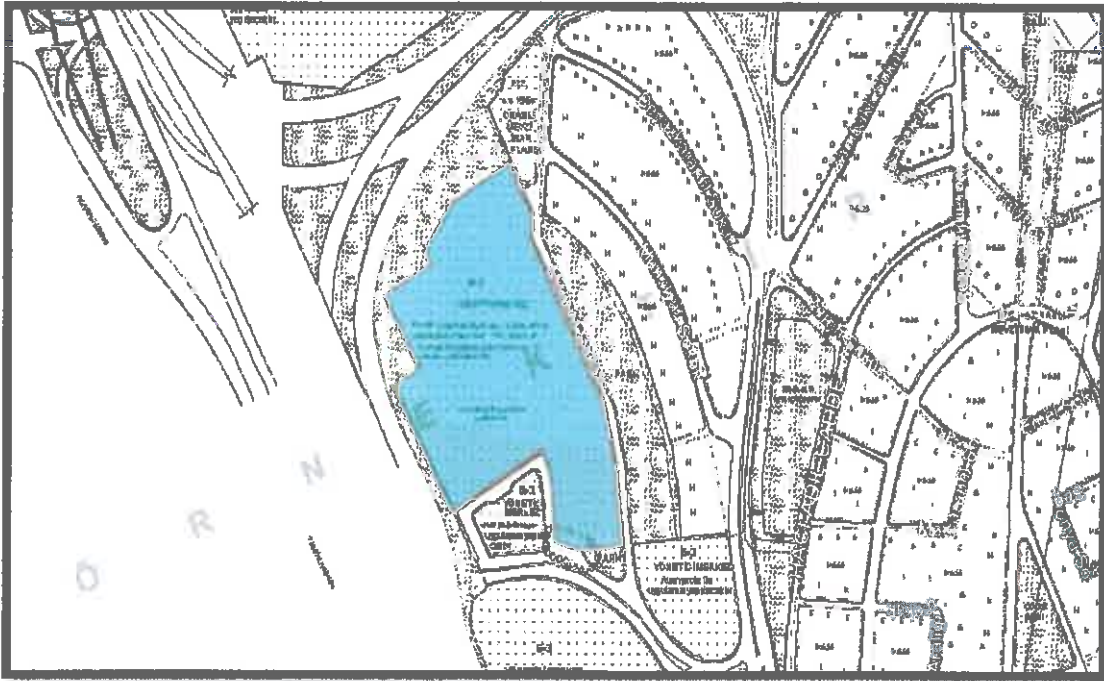
Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.10.2018 tarih ve 24864664-115.01.99-7821-1242588-5488 sayılı İmar durumu yazısına ve Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibari ile yapılan incelemeye göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 18.06.1993 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda "Yönetici Merkez Alanı" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam
- **Emsal (E):** 3,00



Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

3.3.1 Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 23.06.1995 tarih ve B.01.36 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ile 29.11.2000 tarih ve 3309 B01/38 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 22.12.2000 tarih ve 3309 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.
- 21.10.2014 tarih ve 33/0050 sayılı Yapı Tatil Tutanağı görülmüştür. Yapı Tatil Tutanağı içerisinde;
 - Kule-3 Blok'un arka tarafında zemin seviyesinde bulunan otoparka giriş rampasının üstünde demontable malzemeden $8,30 \times 14,50 = 120,35 \text{ m}^2$ kafe olarak kullanılan bir ilave yapılmıştır.
 - Kule çarşı kısmında zemin katta koridorlarda stand şeklinde 5 adet dükkan yapılmıştır. Bunlar Loccitane kullandığı alan yaklaşık $1,3 \times 4,5 = 5,85 \text{ m}^2$, So Chic kullandığı alan yaklaşık $1,3 \times 4,5 = 5,85 \text{ m}^2$, Gözlük Evi kullandığı alan yaklaşık $1,3 \times 4,5 = 5,85 \text{ m}^2$, Fora Zeytincilik kullandığı alan yaklaşık $1,3 \times 6 = 7,8 \text{ m}^2$, John's Coffee kullandığı alan yaklaşık 17 m^2 ,
 - Kule Çarşı kısmında zemin katta 21, 22, 23, 24, 25, 26 ve 27 Bağımsız Bölüm Numaralı mağaza acenta bölümleri koridoru da içine alacak şekilde koridor önüne kepenk koyulmak sureti ile kapatılarak Carrefoursa tarafından işletilen bir dükkan haline getirilmiştir. Koridorda kapatılan alan yaklaşık 119 m^2 ,
 - Çarşı kısmında bodrum katta yürüyen merdivenlerin altındaki ortak alan kısmı kapatılarak dükkan olarak işletilmektedir. (Koridorda kapatılan alan yaklaşık 30 m^2),
 - Toplam Projesine Aykırı Kullanılan Alan = $311,70 \text{ m}^2$ olarak belirtilmiştir.
- ibareleri yer almaktadır.
- Söz konusu Yapı Tatil Tutanağı'na istinaden, 13.11.2014 tarih ve K/253-353-851165-380 sayılı kaçak kısımların yıkılmasına hükmeden Encümen Kararı ile aynı tarih ve K/252-352-851159-379 sayılı "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi uyarınca mal sahibine toplam 80.901,84-TL para cezası verilmesine" hükmeden Encümen Kararı bulunmaktadır.
- Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce, Beşiktaş Belediyesi Zabıta Müdürlüğü'ne hitaben yazmış olduğu 10.03.2015 tarih ve 880219-933 sayılı yazıda, 13.11.2014 tarih ve K/253-353-851165-380 sayılı Encümen Kararı gereğince yıkılmasına hükmedilen ilgilileri tarafından söz konusu kısımların yıkımlarının yapıldığı belirtilmektedir.

- Yerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu bağımsız bölümlerin; kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygun olduğu, ancak iç mekan bölümlendirmelerinin kat irtifakına esas mimari projesinden kısmen farklı olduğu görülmüştür. İç mekanlarda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statikğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu imalatlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir.
- Son olarak; 06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu'na göre düzenlenmiş olan T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan bina toplam kapalı alanı ve değerlemeye konu bağımsız bölümlerin alanlarında değişiklik olmadan yapılan mimari uygulamalara ilişkin 01.12.2018 tarihli; 27S8J2GE belge ve 3674239 başvuru numaralı, A1ANHT9Z belge ve 3673969 başvuru numaralı, R43C5AJ6 belge ve 3667187 başvuru numaralı, S1HNU8BU belge ve 3667503 başvuru numaralı, UDMVJTBH belge ve 3667716 başvuru numaralı, AH343645 belge ve 3667931 başvuru numaralı, SY6YTYC5 belge ve 3668214 başvuru numaralı, A5N1M57Y belge ve 3668408 başvuru numaralı, RAEE58G8 belge ve 3668626 başvuru numaralı, 5A9ACU4K belge ve 3669011 başvuru numaralı, CFR454N5 belge ve 3669254 başvuru numaralı, SR9M69GG belge ve 3671844 başvuru numaralı, 21T3R4YF belge ve 3673646 başvuru numaralı, YMC14CVJ belge ve 3669760 başvuru numaralı, 42D76SC6 belge ve 3674568 numaralı yapı kayıt belgelerinin alındığı görülmüştür. Yapı kayıt belgelerine ilişkin mimari değişiklikler değerlemeye konu bağımsız bölümlerin kullanım alanlarını etkilememektedir. Söz konusu belgelerin doğruluğu; <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> sitesinden teyit edilmiştir. Yapı kayıt belgeleri; rapor tarihi itibarı ile henüz ilgili belediyeye teslim edilmemiştir.
- Arşiv dosyası içerisinde; değerlendirme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapı için; 10.03.2015 tarih ve 880219-933 sayılı yazıda belirtilen; 13.11.2014 tarih ve K/253-353-851165-380 sayılı Encümen Kararı gereğince yıkılmasına hükmedilen alanların yıkımından ve yapı kayıt belgelerinin temininden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir. Bu nedenle yapı denetime tabi değildir.

3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca 1420 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirlenmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazın hukuki durumuna olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

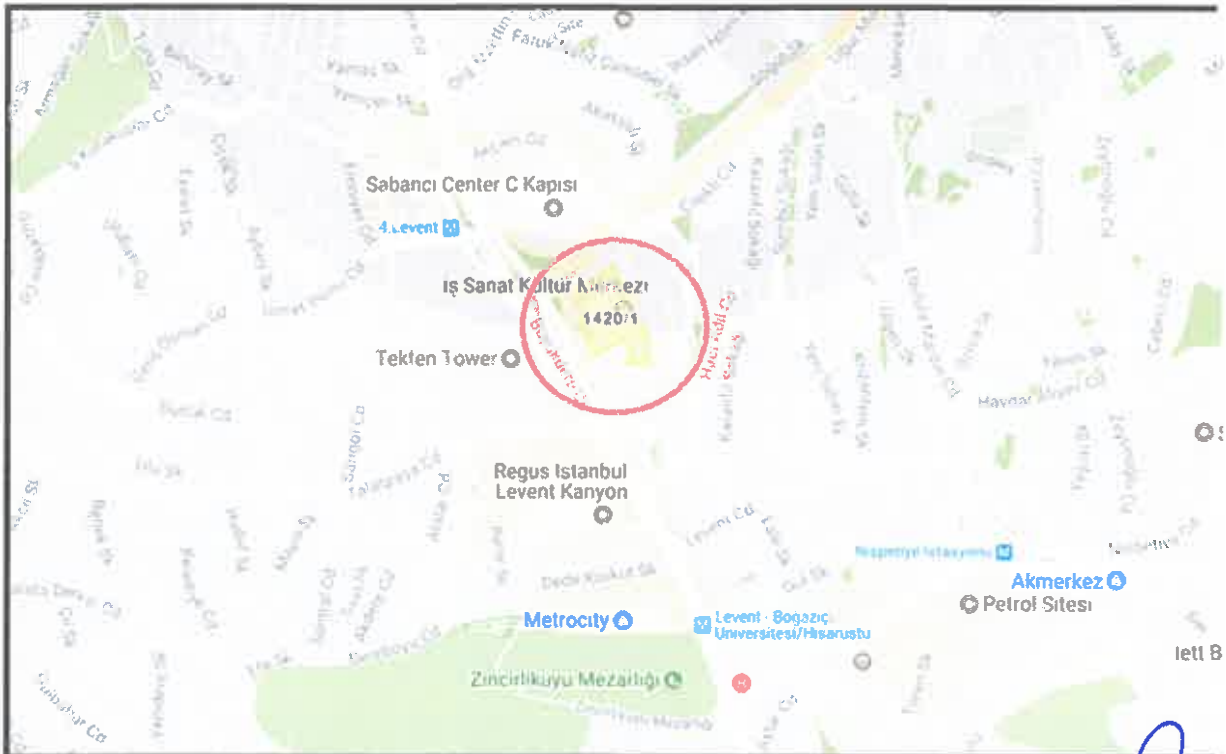
Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, Meltem Sokak üzerinde, 14 kapı numaralı yerde konumlu İş Kule-3 Blok bünyesinde bulunan 56, no'lu bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı İş Kule Kompleksi'ne ulaşım İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinin, plazaların, alışveriş merkezlerinin ve rezidans projelerinin üzerinde bulunduğu Büyükdere Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. İş Kule Kompleksi; Büyükdere Caddesi üzerinde Beşiktaş – Sarıyer istikametini takip ederek ulaşılan Levent Mahallesi'nde ve istikamet yönüne göre yolun sağ tarafında konumlanmaktadır.

İş Kule Kompleksi'nin yakın çevresinde; Yapı Kredi Plaza, Çanakkale Seramik Plaza, Sabancı Center, Kanyon AVM, Wyndham Grand Otel, Park Dedeman Otel, Apa Giz Plaza, Büyükdere Plaza, Metrocity AVM, Emlak Kredi Bankası Blokları, Levent Loft Residence, çok sayıda plaza ve rezidans binaları bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Beşiktaş Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU YAPININ GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	~ 19
KAT ADEDİ	Çarşı Bloğu: 6 (6 bodrum kat) Kule-2 ve Kule-3: 35 (6 bodrum, zemin, 26 normal ve 2 adet tesisat katı)
BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI	224.357 m ²
TAŞINMAZIN BRÜT KULLANI ALANI (*)	1.275 m ²
KİRALANABİLİR EKLENTİLİ BRÜT ALAN (**)	1.386 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	CAT marka, 3 adet 1.750 KWA, 5 adet 1.100 KWA, 2 adet 800 KWA ve 1 adet 500 KWA kapasiteli
PARATONER	Mevcut (Faraday Kafesi)
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	Chiller grubu YORK Marka 8 adet santrüf, 3 adet hava soğutmalı. 2 adet 3.500 kw ve 4 adet 895 kw kapasiteli sıcak su kazanı ile 2 adet 2.800 kw, 2 adet 1.400 kw, 4 adet 1.770 kw ve 1 adet 300 kw kapasiteli soğutma grubu
KLİMA SANTRALLERİ	Mevcut 39 adet (Robatherm marka)
ASANSÖR / YÜRÜYEN MERDİVEN	46 tane Buga Otis Asansör / 6 Yürüyen Merdiven
SU-KANALİZASYON	Şebeke
SICAK SU KAZANI	6 adet Viessman marka
SU DEPOSU	Mevcut (Toplam 1.200 ton kapasiteli)
HİDROFOR	Grundfos marka 35 adet hidrafor
GÜVENLİK	Kapalı devre CCTV sistemi (477 adet kamera ve 30 adet DVR), CCTV hariç olan yerler (40 adet kamera ve 3 adet DVR), kartlı geçiş sistemi, 19 adet X-Ray cihazı ve 26 adet manyetik kapı
YANGIN TESİSATI	Binanın tamamında sulu söndürme sprinkler sistemi ve hidrant mevcut. Elektrik odalarında FM 200 gazlı söndürme mevcut.
YANGIN SİSTEMİ	Yangın panelleri, duman ve ısı detektörleri, yangın telefonları ve anons üniteleri
OTOMASYON SİSTEMİ	Honeywell Otomasyon Sistemi (12 adet C-BUS haberleşme hattına bağlı 221 adet otomasyon panosu ve bunlara bağlı 261 tane kontrolör)
OTOPARK	Kapalı otopark alanı mevcuttur.




- (*) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam kullanım alanları bilgisi; kat irtifakına esas 31.10.2000 tarih ve 2000/3309 numaralı mimari projesinden edinilmiştir.
- (**) Değerlemeye konu taşınmazların eklentili brüt alan bilgileri; İş GYO A.Ş.'nin tarafımıza vermiş olduğu kiralanan mağaza ve ofis alanları tablosundan edinilmiştir.

4.3 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ

- o Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı tesis; 1 adet çarşı, 3 adet kule bloğu (Kule-1, Kule-2 ve Kule-3) ve otopark bloğu olmak üzere 5 bölümden oluşmaktadır. Otopark bloğu ortak kullanım alanı olup, bağımsız bölüm bulunmamaktadır.
- o Otopark bloğu hariç ana yapı; 6. bodrum kattan 2. normal kata kadar bir bütün halinde olup, kule blokları 2. normal kattan itibaren ana yapıdan ayrılmaktadır.
- o Tesisin bodrum katlarında aşağıdaki alanlar mevcuttur.
 - 6. bodrum katında; yakıt odası, su pompa odası, tesisat alanı, otopark, su depoları ve yangın su deposu,
 - 5. bodrum katında; otopark ve sığınak,
 - 4. bodrum katında; otopark, tesisat/yakıt odaları, elektrik trafo odası, jeneratör odası ve telefon santral,
 - 3. bodrum katında; otopark alanları, Kule 2 ve Kule 3 'e ait yükleme alanları, çöp odası, personel yemekhanesi, mutfak, bulaşıkhanesi ve WC'ler,
 - 2. bodrum katında; çarşı bloğu bünyesindeki 20 adet mağaza, Kule-1 Blok bünyesindeki banka şubesine ait alanlar, otopark, havalandırma üniteleri, binaya ait kafeterya ve yemek servis alanı,
 - 1. bodrum katında; çarşı bloğu bünyesindeki 26 adet mağaza ve 2 adet büro, Kule-1 Blok bünyesindeki banka şubesine ve oditoryuma ait alanlar, binaya ait otopark alanı ve arşivler,
 bulunmaktadır.
- o Çarşı Blok; 6 bodrum kattan oluşmaktadır. Bağımsız bölümler; 2. bodrum ve 1. bodrum katta yer almaktadır.
- o Kule-1 Blok; 6 bodrum, zemin, 41 normal ve 2 adet tesisat katından oluşmaktadır. Bağımsız bölümler; 2. bodrum kat ile 4. normal kat hariç tüm normal katlarda yer almaktadır.
- o Kule-2 ve Kule-3 bloklar; 6 bodrum, zemin, 27 normal ve 2 adet tesisat katından oluşmaktadır. Blokların her birinin zemin ile normal katlarının her birinde birer adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- o Değerlemeye konu taşınmaz; Kule -3 blok zemin katında yer almaktadır.
- o **Taşınmazın kiralanabilir alanı 1.386 m²'dir.**
- o İç mekanlar; yönetici odaları, toplantı salonları ve ofislerde; zeminler; yükseltilmiş döşeme üzeri halı ve laminat parke kaplı, duvarlar; cam separatörler ve alçıpan

elamanlarla bölümlendirilmiş saten boyalı, tavanlar ise; asma tavan ve plastik boyalıdır.

- o Islak hacimlerde (WC, mutfak v.b.); zeminler; seramik veya karo mozaik kaplı, duvarlar; fayans kaplı, tavanlar ise; asma tavan veya plastik boyalıdır.
- o Teknik hacimlerde; zeminler şap beton, seramik veya karo mozaik kaplı, duvarlar ve tavanlar ise plastik boyalıdır.
- o Pencere doğramaları alüminyum, kapı doğramaları ise, yer yer ahşap, yer yer ise cam malzemeden imal edilmiştir.
- o Bazı hacimlerde tadilat işleri devam etmektedir.

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

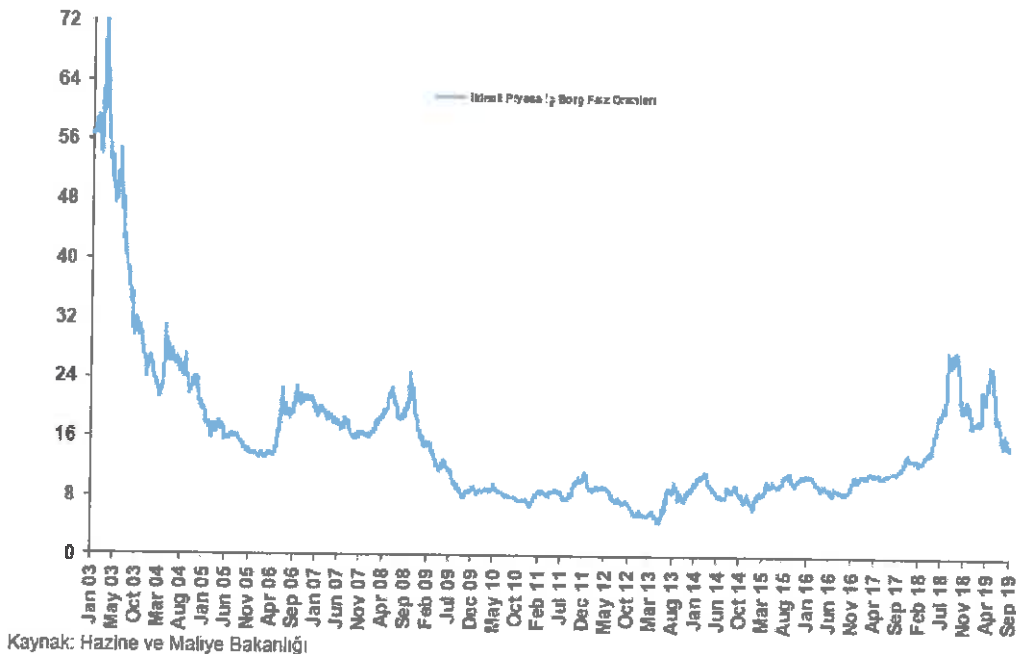
Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari ve inşai özellikleri, mevcut durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekli olan "**ofis**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM**PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER****5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ**

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde yıl sonunda faiz oranları % 19 mertebelerine geri gelmiştir. Son dönemde merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 14 - 16 bandında seyretmektedir.

Faiz Oranı (%)

5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri % 3,4 artmış, sanayi sektörü % 2,7 ve inşaat sektörü % 12,7 azalmıştır. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri % 0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,4 azalmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre % 1,2 artmıştır.

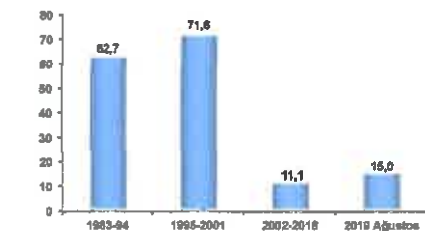
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2019

GSYH					
Yıl	Çeyrek	Can fiyatlarla (Milyon TL)	Can fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	Değişim oranı (%)
2017	I ^(r)	649 435	175 906	147.5	5,3
	II ^(r)	735 281	205 103	164,1	5,3
	III ^(r)	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV ^(r)	892 228	235 259	186,0	7,3
2018	I ^(r)	790 113	207 165	168,5	7,4
	II ^(r)	890 436	205 827	173,3	5,6
	III ^(r)	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV ^(r)	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I ^(r)	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

(r) ilgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

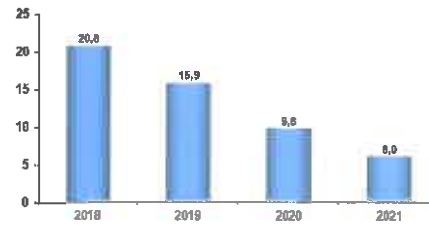
Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2019-2021 Enflasyon Tahminleri (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı, Eylül 2019.

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre % 0,86, bir önceki yılın Aralık ayına göre % 7,35, bir önceki yılın aynı ayına göre % 15,01 ve on iki aylık ortalamalara göre % 19,62 artış gerçekleşmiştir.

Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Ağustos ayında endekste yer alan gruplardan, eğitimde % 4,26, konutta % 2,04, çeşitli mal ve hizmetlerde % 0,89 ve lokanta ve otellerde % 0,75 artış gerçekleşmiştir. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Ağustos ayında endekste yer alan gruplardan giyim ve ayakkabıda % 1,10 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde % 0,77 düşüş gerçekleşmiştir.

TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler % 20,98, ev eşyası % 20,13, lokanta ve oteller % 18,52 ve eğitim % 17,59 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Ağustos 2019
[2003=100]

	Ağustos 2019 Ağustos 2018	
	Ağustos 2019 Ağustos 2018	
Bir önceki aya göre değişim oranı	0,86	2,30
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	7,35	12,29
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	15,01	17,90
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	19,62	12,61

Kaynak: TÜİK

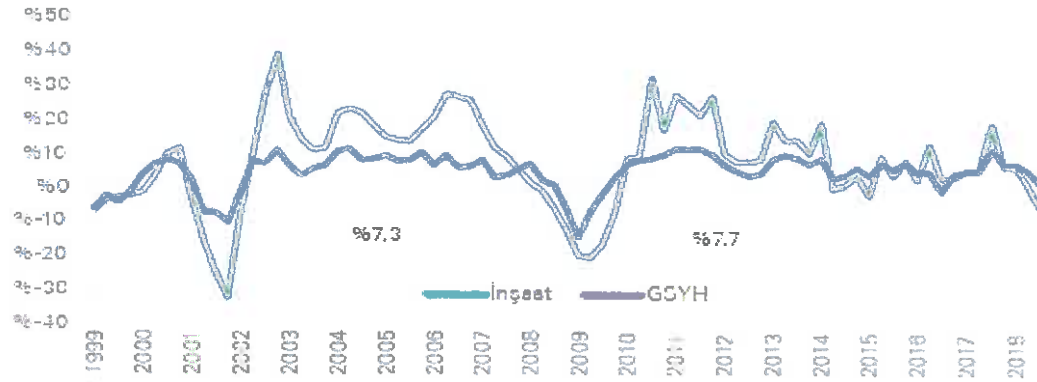
5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Sektör 2017 yılının ilk çeyreğinde % 3,7 oranında büyüme performansı sergileyebilmiştir. İlk dokuz ayda % 10,2 oranında büyüyen inşaat sektörü genel ekonomik büyümede çok önemli bir rol üstlenmiştir.

İnşaat sektöründe yaşanan sorunlar nedeniyle büyüme yılın ikinci çeyrek döneminde önemli ölçüde yavaşlamış ve % 1,0 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründe büyüme 2018 yılının üçüncü çeyrek döneminde ise tersine dönmüş ve inşaat sektörü % 5,3 küçülmüştür. Yılın ilk ve ikinci çeyreğinde büyümeler % 6,7 ve 1,0 olarak revize edilmiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında inşaat sektörü % 0,8 büyümüştür. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise inşaat sektörü % 9,7 büyümüştür. Yılın son çeyreğinde de küçülmenin devam ettiği ve inşaat sektörünün 2018 yılını % 8,7 daralama ile kapatmıştır.

İnşaat sektörü, 2019 yılının ilk çeyreğinde %-10,9 küçülme göstermiştir. Sektör 2018 yılının aynı döneminde %8,0 oranında artış göstermiştir. Sektörü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri 2019 yılının ilk çeyreğinde zincirlenmiş hacim endeksine göre 24 milyar 255 milyon TL olmuştur. Bu veriler ile sektörün Gayri Safi Yurt İçi Hasıla İçerisinden aldığı pay yaklaşık % 6,29 olarak gerçekleşmiştir. Gayri Safi Sabit Sermaye oluşumu zincirlenmiş hacim endeksi ve değişim oranları verilerine göre 2019 yılının ilk çeyreğinde inşaat harcamaları %16 oranında azalmıştır.

Yıllık büyüme hızları



Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı % 60, yüzölçümü % 60,1, değeri % 50, daire sayısı % 66,3 azalmıştır. Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 30,5 milyon m² iken bunun 13,6 milyon m²'si konut, 11,7 milyon m²'si konut dışı ve 5,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 17,8 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 22,4 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 7,4 milyon m² ile devlet sektörü ve 673 bin m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 119 bin 982 dairenin 106 bin 448'i özel sektör, 12 bin 80'i devlet sektörü ve bin 454'ü yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Daire sayılarına göre İstanbul ili 20 bin 712 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7 bin 380 adet ile Konya ve 5 bin 889 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Iğdır olmuştur.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 ⁽¹⁾	2017 ⁽¹⁾	2019	2018
Bina sayısı	22 485	56 222	77 331	-60,0	-27,3
Yüzölçümü (m ²)	30 496 899	76 369 452	131 454 576	-60,1	-41,9
Değer (TL)	48 806 035 933	97 674 509 081	133 055 474 641	-50,0	-28,2
Daire sayısı	119 982	355 884	661 865	-66,3	-46,2

(1) Yayıncı istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre % 0,62 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre % 18,42 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 0,99 düştü, işçilik endeksi % 0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 15,33, işçilik endeksi % 25,75 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre % 0,67 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre % 19,44 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 1,04 düştü, işçilik endeksi % 0,14 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 16,65, işçilik endeksi % 25,87 arttı.

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Temmuz 2019
[2015=100]

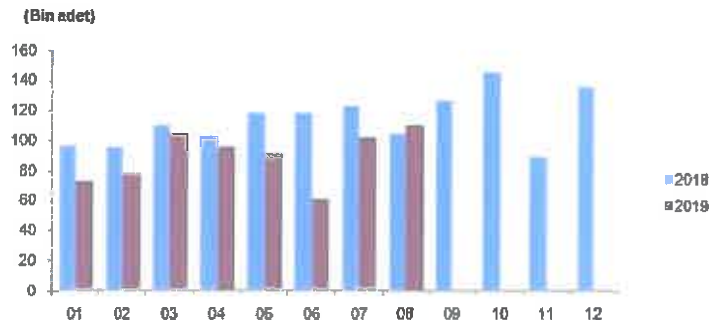
Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	192,76	-0,62	18,42
	Malzeme	187,43	-0,99	15,33
	İşçilik	205,54	0,18	25,75
Bina İnşaatı	Toplam	192,47	-0,67	19,44
	Malzeme	186,86	-1,04	16,65
	İşçilik	205,60	0,14	25,87
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	193,71	-0,49	15,08
	Malzeme	189,30	-0,82	11,34
	İşçilik	205,30	0,32	25,31

5.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsa da 2017 – 2018 yılları itibarıyla konut kredi faizleri ve kullanım oranları düşüş seyretilmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 5,1 oranında artarak 110.538 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 15.881 konut satışı ve % 14,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 10.707 konut satışı ve % 9,7 pay ile Ankara, 6.025 konut satışı ve % 5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 59 konut ile Şırnak oldu.

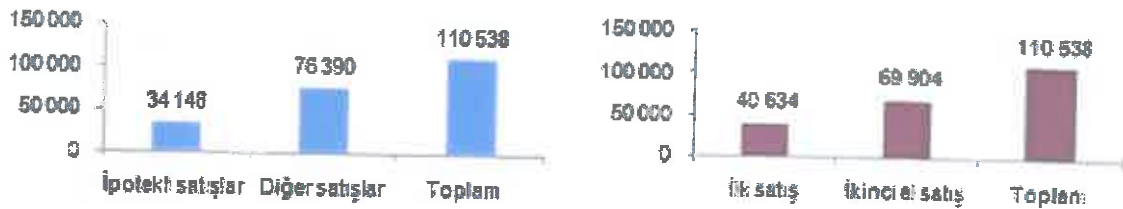
Konut satış sayıları, 2018-2019



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 168 oranında artış göstererek 34.148 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 30,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 4.382 konut satışı ve % 12,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 43,8 ile Bilecik oldu.

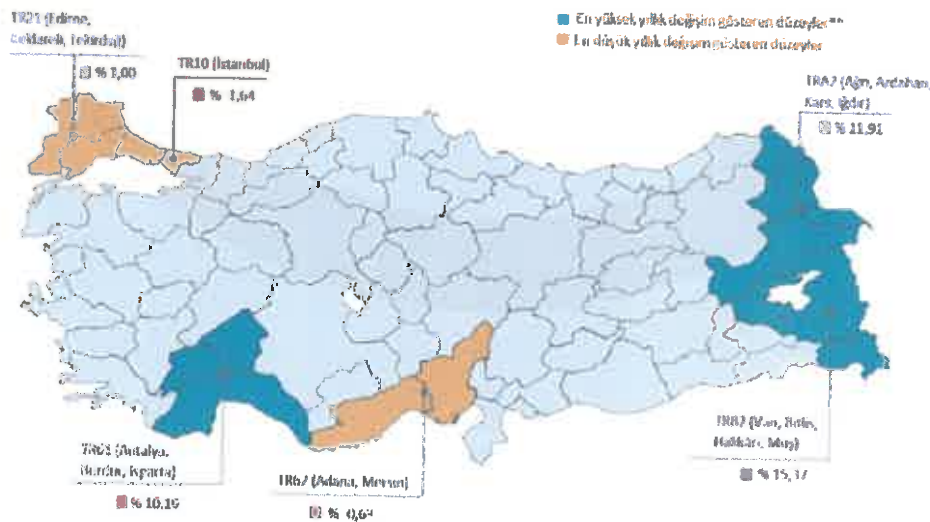
Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre % 17,3 oranında azalarak 76.390 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11.499 konut satışı ve % 15,1 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 72,4 oldu. Ankara 6.488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.802 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 15 konut ile Hakkari oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2019 Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2019



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre % 17,7 azalarak 40.634 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 36,8 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6.001 konut satışı ve % 14,8 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.107 konut satışı ile Ankara ve 1.994 konut satışı ile İzmir izledi.

5.1.4 Konut Fiyat Endeksi



Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2019 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre yüzde 1,92 oranında artarak 113,15 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre

yüzde 3,54 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 11,24 oranında azalış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 0,25, 2,30 ve 2,60 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul % 1,64 azalış, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 1,41 ve 2,32 oranında artış göstermiştir.

5.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- o FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- o Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- o Son dönemde döviz kurundaki ve faizlerdeki artış,
- o Yüksek enflasyon oranları,

Fırsatlar:

- o Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- o Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- o Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- o Döviz bazında düşen gayrimenkul fiyatlarının yabancı ilgisini artırması.

5.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. 2018 yılının özellikle ikinci yarısından sonra özellikle faiz ve dövizdeki artış ve enflasyondaki yüksek seyretme eğilimi nedeniyle gayrimenkule olan ilgi azalmış sadece bölgesel bazda ve yapılan kampanyalar neticesinde lokal olarak gayrimenkule ilgi olmuştur. 2019 yılının ikinci yarısında da gayrimenkule olan ilginin az olacağı ancak çeşitli kampanyalar ve desteklerle bölgesel ve lokal proje bazlı gayrimenkule olan talebin olacağı öngörülmektedir.

5.2 İSTANBUL OFİS PİYASASI ANALİZİ

Şehrin kuzeyinde Şişli - Mecidiyeköy'ü takiben Esentepe ve Zincirlikuyu'da yoğunlaşmaya başlayan ticari faaliyetler ve ofisler, daha sonraki yıllarda Levent - Maslak aksına doğru gelişmiştir. Zaman içinde bu bölgeler yeni MİA olarak tanımlanmaya başlanmıştır. Örneğin 1980'lerin sonundan itibaren Büyükdere Caddesi üzerinde bulunan Yapı Kredi Plaza'nın faaliyete geçmesiyle, Büyükdere Caddesi üzerinde yeni ofis projeleri gerçekleştirilmiştir. Bu aks zamanla finans ve servis sektörünün yoğun olarak bulunduğu, uluslararası firmalar tarafından tercih edilen bir bölge haline dönüşmüştür. Bugün bu bölge halen Avrupa yakasında İstanbul'un en fazla tercih edilen ofis bölgesi niteliğindedir.

Günümüzde İstanbul Ofis Piyasası (MİA) açılan Metro'nun da etkisi ile Büyükdere Caddesi - Maslak hattında yoğunlaşmaktadır. Son on yılda bu hat üzerinde gerek yeni açılan AVM'ler gerekse yüksek standarttaki ofis alanları bölgeye talebi arttırmıştır. Ayrıca Esentepe - Zincirlikuyu - Levent - Maslak istikametinde açılan yeni yüksek yapıları plaza tarzı ofislerin de bu gelişmede etkisi bulunmaktadır. 1990'ların sonlarına doğru İstanbul ofis piyasası doğuda Anadolu yakasına, batıda ise havaalanı istikametine doğru yoğunluğunu arttırmaya başlamış ve Anadolu yakasında Altunizade ile başlayan MİA gelişimi Kavacık, Kozyatağı ve Ümraniye'ye doğru gelişmiştir. Son yıllarda D100 Karayolu üzerinde Kartal - Maltepe bölgesinde de ofis yapıları geliştirilmiştir. Son yıllarda birçok büyük şirketin ve bankaların genel müdürlüklerini Anadolu yakasına taşıdığı izlenmektedir. 1990'ların sonlarında havaalanı yönüne de gelişme gösteren MİA bugün özellikle Basın - Ekspres Yolu üzerinde yoğunlaşmış durumdadır.

Artık İstanbul ofis piyasasına genel olarak bakıldığında yeni bölgeler geliştikçe eski bölgelerin gözden düştüğü görülmektedir. Şehrin eski MİA'ları binaların teknolojik ve fiziksel eskimleri nedeni ile C sınıfı binalar olarak kalmıştır. 1980 - 1990 arasında gelişmiş ofis alanları ise yine aynı sebeplerden B ve C tipi, 1990'dan sonra geliştirilmiş ofisler ise B ve A tipi ofisler olarak göze çarpmaktadır. Bununla birlikte halen eski MİA alanlarında kalmayı tercih eden eski şirketler de bulunmaktadır. Bunların bir kısmı binalarını yenileyerek iş hayatlarına devam etmektedirler.

İstanbul Ofis Binaları Genel Kriterleri

Ofis binaları; kullanıcılarına sunabildiği imkânlar doğrultusunda, kendi değerini belirlemektedir. Kullanıcıların taleplerini karşılayan kalite ve yeterliliğe sahip ofis binalarında doluluk oranlarının daha yüksek olduğu ve daha uzun süreli kiralama sözleşmeleri ile hizmet verdikleri bilinmektedir. Ofis binalarının sınıflarına göre kalite ve altyapı donanımını sınıflandırmak gerekirse, en belirgin özellikleri şu aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz:

A Sınıfı Ofis Binaları

- Şehir merkezlerinde konumlu olmaları,
- Kullanıcıların ihtiyacına cevap verebilecek yeterlilikte otopark alanının bulunması,
- Modern asansör, ısıtma-soğutma ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- Çağdaş bir mimari tasarımıyla inşa edilmiş olmaları,

- Kaliteli bir "yönetim hizmeti" sunuyor olmaları,
- Gelişmiş teknoloji ürünleri olan; güvenlik ve yangın ihbar sistemleri, metal algılayıcı detektör, X-ray cihazı, güvenlik kameraları, kartlı giriş sistemi, vb. gibi imkânları sunuyor olmaları,
- Genelde yeni binalarda shell & core (kaba teslim) teslim ediliyor olması.

B Sınıfı Ofis Binaları

- Yeni ve modern, ancak şehir merkezlerinde yer almayan bölgelerde konumlu olmaları,
- Restore edilmiş ve şehir merkezlerinde konumlu tarihi veya eski yapılar olmaları,
- A sınıfı ofis binalarına göre; daha alt segmentte kullanılan modern asansör, ısıtma soğutma, havalandırma ve arıtım sistemlerine sahip olmaları,
- A sınıfı ofis binaları ile karşılaştırıldığında kalite düzeyi daha düşük güvenlik sistem ve ekipmanlarına sahip olmaları.

C Sınıfı Ofis Binaları

- Mesken olarak kullanılmakta iken, ofis amaçlı kullanıma hizmet verecek şekilde dönüştürülmüş yapılar olmaları,
- İmkânlar elverdiği ölçüde asansör ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- Park alanlarının bulunmaması,
- Standartların altında kaliteye sahip yönetim hizmetinin sunulması.

İstanbul genelinde yeni yapılan ofis binalarının kiralama veya satın almalarda fark etmeksizin shell&core (kaba teslim) denilen şekilde teslim edilmesi kabul görmüş bir uygulamadır. Bu teslim şekli tüm klima tesisatlarının ofisin kapısına kadar geldiği, iç mekânda ise mülkün çıplak olarak teslim edildiği ancak asansör, bina girişi ve ortak kullanım hacimlerinin -yani binanın çekirdek kısmının- tamamen inşa edilerek teslim edildiği bir uygulamadır. Ofislerin yapıldıktan sonra ilk teslimlerinde iç hacimlerinde ıslak mekanlar, bölme duvarlar, iç havalandırma tesisat ve cihazları, yükseltilmiş döşeme ve tavan yapılmamış olarak teslim gerçekleştirilmektedir. İlk yatırım maliyetlerinin yüksekliği sebebi ile ofislerin ilk kiralaması yavaş olmaktadır. Öte yandan bu harcamalar kiracıların ofisleri kiralama sürelerini uzatmaktadır. Dekorasyonu yapılmış olan ofislerde ikinci elden kiralamalar daha hızlı gerçekleşmektedir.

2019 Yılı İstanbul Ofis Piyasası Analizi

Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı Dışı (MİA Dışı) olmak üzere sınıflandırmaya gidilir. MİA profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı bölgeler olup, yaya-araç trafiğinin ve hizmet sektörünün en yoğun ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsamaktadır.

Propin firması 2019 ikinci çeyrek dönemi boyunca, MİA'da Etiler ve MİA Dışı-Asya'da Altunizade bölgelerinde sınırlı stok artışı gerçekleşmiştir. Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'ndeki stok büyümesinde, Kağıthane ve Batı Ataşehir'de inşaatı tamamlanarak hizmete açılan ofis projelerinin payı büyük oldu. 2019 ikinci çeyrek sonunda erişilen toplam stok büyüklüğüne göre; MİA'nın stok payı % 33, MİA Dışı-Avrupa % 18, MİA Dışı-

Asya % 24 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri (Kağıthane, Bomonti - Piyalepaşa, Kartal-Maltepe, Batı Ataşehir) % 25 olarak belirlenmiştir.

Tüm İstanbul'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranları, dikkat çekici olmasa da bu dönemde düşüş eğilimi gösterdi. MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranında son dört çeyrekte düşme eğilimi devam etmiş, 2019 ikinci çeyrekte boşluk oranı % 29,7 olarak tespit edilmiştir. MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2018 üçüncü çeyrekle % 20,2'ye ulaşan boşluk oranı, 2019 birinci çeyrekte dikkat çekici bir artışla % 24,6'ya yükselmiştir. Bu oran 2019 ikinci çeyrekte %24,1'e gerilemektedir.

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2019 ikinci çeyrek dönemine ait Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı;

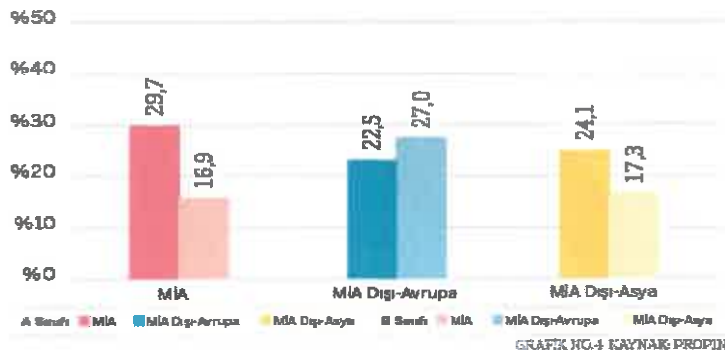
MİA (Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş- Balmumcu): MİA stok payı % 33 olarak belirlenmiştir.

MİA Dışı-Avrupa (Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı): MİA Dışı- Asya'nın stok payı % 18 olmuştur.

MİA Dışı-Asya (Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye): MİA Dışı- Asya'nın stok payı % 24 olarak tespit edilmiştir.

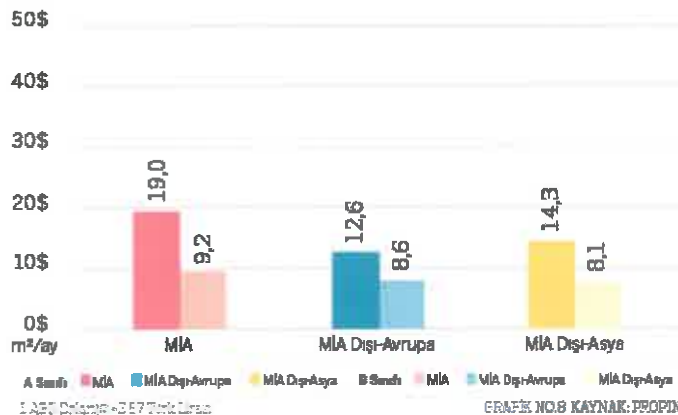
Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri (Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe- Kartal, Batı Ataşehir): Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin stok payı % 25'e yükselmiştir.

2019 İkinci Çeyrek



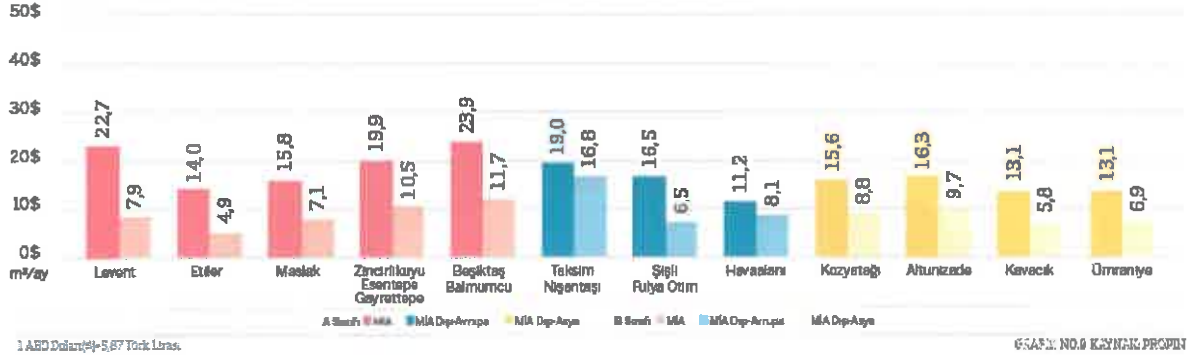
MİA A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, % 29,7 B sınıfı ofis binalarında boşluk oranı ise % 16,9 mertebesinde. Levent A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı 2019 2. Çeyreğinde % 26,4 olmuştur.

2019 İkinci Çeyrek



MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 19 ABD Doları /m² / ay ve B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 9,2 ABD Doları /m² /ay seviyesinde olmuştur. MİA Dışı Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 12,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 8,6 ABD Doları /m² /ay olarak tespit edilmiştir.

2019 İkinci Çeyrek



5.3 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2018 yılı itibarıyla nüfusu 15.067.724 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.



İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; İstanbul havalimanı Arnavutköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehiriçi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un bir ilçesidir. Adını İstanbul'un en eski semtlerinden bir olan Beşiktaş semtinden alır. 8,4 km uzunluğunda sahili olduğu İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km²'dir.

Hem nüfus, hem de alan olarak İstanbul kentinin küçük ilçelerinden biri olmasına karşın iki kitayı ve İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yollarını bulundurduğu için günlük ortalama 2 milyon kişinin geçtiği, sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçlarındaki doğa manzaraları, üniversiteler ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezlerinin yer aldığı canlı bir alandır.

Beşiktaş'ın iklimi doğal olarak İstanbul'un ikliminin bir parçasıdır. Ancak kıyı kesiminde nem oranı daha yüksektir. Akdeniz iklimi ile karasal iklim arasında kalan

İstanbul'un bu karma özelliği Beşiktaş'ta da kendini gösterir. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer.

Beşiktaş İstanbul İli'nin bir ilçesidir. İl topraklarının Avrupa yakasında yer alır. 1930 yılında Beyoğlu'ndan ayrılarak ayrı bir ilçe haline gelmiş, Beşiktaş Belediyesi de 1984'te kurulmuştur. 23 mahalleden oluşan Beşiktaş'ta 875 sokak ve cadde vardır, bunlardan 31'i Büyükşehir Belediyesi'nin sorumluluğundaki ana arter niteliğindedir.

ADNKS verilerine göre 2018 yılı itibarıyla Beşiktaş nüfusu 181.074 kişidir.

5.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Bölgenin önemli ve sembol yapılarından birinde yer alması,
- o Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ve diğer ana arterlere yakınlığı,
- o Yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- o Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- o Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almaları,
- o Müşteri celbi,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Otoparkın bulunması,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- o Son dönemde gayrimenkule olan ilginin azalmış olması,
- o Bölgede çok sayıda satılık/kiralık ofis olması.

5.5 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel kira koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir

Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda kiralama işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmede dikkate alınmışlardır.
Fiziksel Özellikler ve Haklar	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda kira getiren emsaller bulunmaktadır.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.



Bölgedeki kiralık ticari üniteler - ofisler

1. Değerlemeye konusu taşınmazla aynı blokta 1. normal katta konumlu olan 1.564 m² kullanım alanına sahip ofis için aylık yaklaşık 112.000,-TL kira alınmaktadır.
(m² birim kira değeri ~ 72,-TL)
İlgilisi; İş GYO A.Ş.
2. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede, Yapı Kredi Plaza'nın 10. kat ve üzerinde konumlu olan dekorasyonlu olarak pazarlanan brüt 1.944 m² kapalı kullanım alanına sahip ofis katları için aylık 112.000-TL kira istenmektedir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazla benzer şerefiyeye sahiptir.
(m² birim kira değeri ~ 58,-TL)
İlgilisi; Go Gayrimenkul: 0533 247 61 60
3. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede, Yapı Kredi Plaza'nın 8. katında konumlu olan dekorasyonlu olarak pazarlanan brüt 972 m² kapalı kullanım alanına sahip ofis katları için aylık 60.000-TL kira istenmektedir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazla benzer şerefiyeye sahiptir. (m² birim kira değeri ~ 62,-TL)
İlgilisi; Ak Gayrimenkul: 0212 325 21 12
4. Büyükdere Caddesi üzerinde rapor taşınmaza yakın mesafede konumlu olan Apa Giz plazanın 8. katında konumlu olan dekorasyonlu olarak pazarlanan brüt 570 m² kapalı kullanım alanına sahip ofis için aylık 68.000-TL kira istenmektedir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir.
(m² birim kira değeri ~ 120,-TL)
İlgilisi; Pandor Gayrimenkul: 532 218 43 75
5. Büyükdere Caddesi üzerinde rapor taşınmaza yakın mesafede konumlu olan Apa Giz plazanın 10. Kat üzerinde konumlu olan dekorasyonlu olarak pazarlanan brüt 570 m² kapalı kullanım alanına sahip ofis için aylık 65.000-TL kira istenmektedir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir.
(m² birim kira değeri ~ 114,-TL)
İlgilisi; Opus Project: 0216 310 06 34
6. Büyükdere Caddesi üzerinde rapor taşınmaza yakın mesafede konumlu olan Ferko Signature plazanın 10. Kat üzerinde konumlu olan dekorasyonsuz (Shell&core) olarak pazarlanan brüt 1.722 m² kapalı kullanım alanına sahip ofis için aylık 200.000-TL kira istenmektedir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir.
(m² birim kira değeri ~ 116,-TL)
İlgilisi; Opus Project: 0216 310 06 34

7. Büyükdere Caddesi 'ne ve rapor taşınmaza yakın mesafede konumlu olan Nidakule Levent plazanın 10. Kat üzerinde konumlu olan dekorasyonsuz (Shell&core) olarak pazarlanan brüt 1.320 m² kapalı kullanım alanına sahip ofis için aylık 110.000-TL kira istenmektedir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir. (m² birim kira değeri ~ 84,-TL)
İlgilisi; Lacivert Proje: 0212 212 00 24
8. Büyükdere Caddesi'ne ve rapor taşınmaza yakın mesafede konumlu olan Nidakule Levent plazanın 10. Kat üzerinde konumlu olan dekorasyonsuz (Shell&core) olarak pazarlanan brüt 950 m² kapalı kullanım alanına sahip ofis için aylık 85.000-TL kira istenmektedir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir. (m² birim kira değeri ~ 90,-TL)
İlgilisi; Lacivert Proje: 0212 212 00 24

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı 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. Eğer 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 değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek 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.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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.

6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmada yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz

edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın kira değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı yöntemi ve gelir indirgeme yöntemleri ile kira değeri tespiti sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Bu nedenle bu yöntemler değerlemede dikkate alınmamıştır.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, kira değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

7.1.1 EMSAL ANALİZİ

Taşınmazın kira değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Kiralık Ofis Emsal Analizi

	İşkule	Yapıkredi plaza ort.	Apa Giz plaza ort.	Ferko Signature plaza	Nidakule Levent plaza ort.
Kullanım alanı (m²)	1.564	972 – 1.944	570	1.722	950 – 1.320
Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL)	72	60	117	116	87
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için Ayarlama	% 0	% 0	- % 10	- % 10	- % 5
Kattaki konum için ayarlama	% 0	- % 5	- % 5	- % 5	- % 5
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	% 0	% 0	- % 5	- % 5	- % 5
Kullanım Niteliği için ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Büyüklik için ayarlama	% 0	% 0	- % 10	- % 0	% 0
Pazarlık payı	Yok % 0	Var - % 5	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 5
Toplam şerefiye farkı	% 0	- % 10	- % 40	- % 30	- % 20
Ayarlanmış değer (TL)	72	54	70	81	70
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 70				

Not: Ferko Signature ve Nidakule Levent plazalarda yer alan ofisler dekorasyonsuz olarak pazarlansada rapor konusu taşınmaza göre daha yeni binada konumlu olmaları sebebiyle - % 5 şerefiye düzeltilmesi takdir edilmiştir.

ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen aylık m² birim kira/m² ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

BRÜT KİRALANABİLİR ALANI (m ²)	BRÜT M ² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1.386	70	97.000

Not: Yukarıda takdir edilen değer taşınmazın tamamı üzerinden hesaplanarak bulunmuştur. Rapor konusu taşınmazın kendi içerisinde bölünerek farklı kullanım alanları oluşturulması durumunda bölümlendirilen alanların konum, manzara, büyüklük gibi şerefiye kriterleriyle toplam kira değerinin kırılımı yapılarak farklı firmalara kiralanabileceği kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM**TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen pazar kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazın kira değeri	97.000	17.110

Not: Rapor tarihi itibarıyla TCMB alış kuru 1,-USD = 5,6693 TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil kira değeri 114.460,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 30 Eylül 2019

(Ekspertiz tarihi: 25 Eylül 2019)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Barış METEKOĞLU
Şehir ve Bölge Plancısı
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Fotoğraflar
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Yapı Kayıt Belgeleri
- Belediye yazışmaları
- Tapu sureti
- Takyidat belgesi
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)